

TE OGH 2012/12/17 5Ob162/12b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** GmbH, *****, 2. Dr. B***** S*****, 3. E***** A*****, 4. O***** H*****, 5. E***** G*****-M*****, 6. J***** H*****, 7. M***** S*****, 8. J***** R*****, alle vertreten durch Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte in St. Florian, wegen Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit ob der Liegenschaft EZ 1424 GB *****, über den Revisionsrekurs der Erstantragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 18. Juli 2012, GZ 32 R 52/12s-7, mit dem über Rekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 1. März 2012, TZ 6234/2011, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** GmbH, *****, 2. Dr. B***** S*****, 3. E***** A*****, 4. O***** H*****, 5. E***** G*****-M*****, 6. J***** H*****, 7. M***** S*****, 8. J***** R*****, alle vertreten durch Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte in St. Florian, wegen Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit ob der Liegenschaft EZ 1424 GB *****, über den Revisionsrekurs der Erstantragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 18. Juli 2012, GZ 32 R 52/12s-7, mit dem über Rekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 1. März 2012, TZ 6234 aus 2011,, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidung des Rekursgerichts wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts, der in seinem gesamten übrigen Umfang als in Rechtskraft erwachsen unberührt bleibt, betreffend den Antrag nach § 32 Abs 8 WEG 2002 wie folgt zu lauten hatDie Entscheidung des Rekursgerichts wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts, der in seinem gesamten übrigen Umfang als in Rechtskraft erwachsen unberührt bleibt, betreffend den Antrag nach Paragraph 32, Absatz 8, WEG 2002 wie folgt zu lauten hat:

„Ob der Liegenschaft EZ 1424 GB ***** wird im A-2 Blatt die Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit bewilligt.

Hievon werden verständigt:

1. Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte, 4490 St. Florian,

Marktplatz 10;

2. A***** GmbH, *****;

3. Dr. B***** S*****;

4. E***** A*****;

5. O***** H*****;

6. E***** G*****-M*****;

7. J***** H*****;

8. M***** S*****;

9. J***** R*****;"

Vollzug und Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Die Antragsteller ([inzwischen bürgerlich einverleibte] Wohnungseigentümer) begehrten ob der EZ 1424 GB ***** (ua) aufgrund des (von zwei [inzwischen grundbücherlich einverleibten] Wohnungseigentümern notariell beglaubigt unterfertigten) Wohnungseigentumsvertrags vom 15. 2. 2011 und weiterer näher bezeichneter Kauf- und Bauträgerverträge, mit denen die übrigen Antragsteller vollinhaltlich in den Wohnungseigentumsvertrag eintraten - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch wesentlich - die Ersichtlichmachung einer „gesonderten“ (richtig: abweichenden - § 32 Abs 2 und 8 WEG 2002) Abrechnungs- und Abstimmungseinheit. Die Antragsteller ([inzwischen bürgerlich einverleibte] Wohnungseigentümer) begehrten ob der EZ 1424 GB ***** (ua) aufgrund des (von zwei [inzwischen grundbücherlich einverleibten] Wohnungseigentümern notariell beglaubigt unterfertigten) Wohnungseigentumsvertrags vom 15. 2. 2011 und weiterer näher bezeichneter Kauf- und Bauträgerverträge, mit denen die übrigen Antragsteller vollinhaltlich in den Wohnungseigentumsvertrag eintraten - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch wesentlich - die Ersichtlichmachung einer „gesonderten“ (richtig: abweichenden - Paragraph 32, Absatz 2 und 8 WEG 2002) Abrechnungs- und Abstimmungseinheit.

Dazu enthält der Wohnungseigentumsvertrag (nur) folgenden Passus:

„IX.

...

7. Ausdrücklich vereinbart wird, dass hinsichtlich aller Aufwendungen, die die Tiefgaragenabstellplätze betreffen eine eigene Abrechnungseinheit und eine eigene Abstimmungseinheit gebildet werden.“

Das Erstgericht wies (ua) den Antrag auf Ersichtlichmachung der „gesonderten“ Abrechnungs- und Abstimmungseinheit ab. Eine Vereinbarung über eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit an sich bzw deren Inhalt seien nicht angegeben. Es gebe lediglich den Hinweis, dass solche gebildet würden, was für die Ersichtlichmachung im Grundbuch nicht ausreiche.

Das Rekursgericht gab dem (ua) gegen diese Entscheidung gerichteten Rekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers nicht Folge. Der wiedergegebene Passus im Wohnungseigentumsvertrag sei zwar zweifellos dahin zu verstehen, dass damit bereits eine § 32 Abs 2 WEG 2002 entsprechende Vereinbarung getroffen worden sei und nicht erst künftig getroffen werden solle. Das Verb „werde“ beziehe sich auf den Plural („Einheiten“) und habe - entgegen der Ansicht des Erstgerichts - „keine Zukunftsperspektive“. § 32 Abs 2 WEG 2002 verlange allerdings für die Vereinbarung (ua) zur Feststellung ihres Inhalts die Schriftform. Die Ersichtlichmachung erfordere daher die Vorlage einer (Kopie der) entsprechenden Vereinbarung inklusive eines konkreten Inhalts. Aus dem Erfordernis der Schriftlichkeit ergebe sich zwingend, dass eine solche Vereinbarung einen Mindestinhalt aufweisen müsse und sich nicht in der im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Klausel erschöpfen dürfe, dass eine solche Vereinbarung getroffen worden sei. Ein Verbesserungsauftrag an die Antragsteller habe unterbleiben können, weil die Rechtsmittelwerber die Existenz einer solchen Vereinbarung gar nicht behaupteten, sondern erneut auf den wiedergegebenen Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags verwiesen hätten. Das Rekursgericht gab dem (ua) gegen

diese Entscheidung gerichteten Rekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers nicht Folge. Der wiedergegebene Passus im Wohnungseigentumsvertrag sei zwar zweifellos dahin zu verstehen, dass damit bereits eine Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 entsprechende Vereinbarung getroffen worden sei und nicht erst künftig getroffen werden solle. Das Verb „werde“ beziehe sich auf den Plural („Einheiten“) und habe - entgegen der Ansicht des Erstgerichts - „keine Zukunftsperspektive“. Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 verlange allerdings für die Vereinbarung (ua) zur Feststellung ihres Inhalts die Schriftform. Die Ersichtlichmachung erfordere daher die Vorlage einer (Kopie der) entsprechenden Vereinbarung inklusive eines konkreten Inhalts. Aus dem Erfordernis der Schriftlichkeit ergebe sich zwingend, dass eine solche Vereinbarung einen Mindestinhalt aufweisen müsse und sich nicht in der im Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Klausel erschöpfen dürfe, dass eine solche Vereinbarung getroffen worden sei. Ein Verbesserungsauftrag an die Antragsteller habe unterbleiben können, weil die Rechtsmittelwerber die Existenz einer solchen Vereinbarung gar nicht behaupteten, sondern erneut auf den wiedergegebenen Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags verwiesen hätten.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands nicht 30.000 EUR übersteigt und - nach Zulassungsvorstellung -, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Konkret zur Frage, welchen Mindestinhalt eine Vereinbarung gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 aufweisen müsse, um eine Ersichtlichmachung im Grundbuch zu ermöglichen bzw wie weit die grundbuchsrechtliche Prüfpflicht und -befugnis im Zusammenhang mit derartigen Eintragungen überhaupt reiche, fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands nicht 30.000 EUR übersteigt und - nach Zulassungsvorstellung -, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Konkret zur Frage, welchen Mindestinhalt eine Vereinbarung gemäß Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 aufweisen müsse, um eine Ersichtlichmachung im Grundbuch zu ermöglichen bzw wie weit die grundbuchsrechtliche Prüfpflicht und -befugnis im Zusammenhang mit derartigen Eintragungen überhaupt reiche, fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung der Ersichtlichmachung der „gesonderten“ Abrechnungs- und Abstimmungseinheit; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Erstantragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs zusammengefasst geltend, Punkt IX.7. des Wohnungseigentumsvertrags sei - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - für eine Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 ausreichend. Die genannte Bestimmung sehe keinen Mindestinhalt vor; sie erfordere lediglich, dass hinsichtlich gewisser Teile der Liegenschaft eine eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gebildet werde. In diesem Sinn bedeute die hier getroffene Regelung, dass die Aufwendungen der Tiefgaragenabstellplätze nicht nach § 32 Abs 1 WEG 2002, sondern nur auf die Wohnungseigentümer dieser Tiefgaragenabstellplätze aufgeteilt werden (Abrechnungseinheit Tiefgarage). Als logische Konsequenz daraus sei vereinbart worden, dass dann auch nur jene Wohnungseigentümer dieser Tiefgaragenabstellplätze bei zu treffenden Entscheidungen abstimmen dürften (Abstimmungseinheit Tiefgarage). Anders könne die getroffene Vereinbarung nicht ausgelegt werden und der Erstantragstellerin sei unklar, welche Vereinbarungen noch hätten getroffen werden müssen. Dem Antrag auf Ersichtlichmachung sei daher stattzugeben. Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung der Ersichtlichmachung der „gesonderten“ Abrechnungs- und Abstimmungseinheit; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Erstantragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs zusammengefasst geltend, Punkt römisch neun.7. des Wohnungseigentumsvertrags sei - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - für eine Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 ausreichend. Die genannte Bestimmung sehe keinen Mindestinhalt vor; sie erfordere lediglich, dass hinsichtlich gewisser Teile der Liegenschaft eine eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gebildet werde. In diesem Sinn bedeute die hier getroffene Regelung, dass die Aufwendungen der Tiefgaragenabstellplätze nicht nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002, sondern nur auf die Wohnungseigentümer dieser Tiefgaragenabstellplätze aufgeteilt werden (Abrechnungseinheit Tiefgarage). Als logische Konsequenz daraus sei vereinbart worden, dass dann auch nur jene Wohnungseigentümer dieser Tiefgaragenabstellplätze bei zu treffenden Entscheidungen abstimmen dürften (Abstimmungseinheit Tiefgarage). Anders könne die getroffene Vereinbarung nicht ausgelegt werden und der Erstantragstellerin sei unklar, welche Vereinbarungen noch hätten getroffen werden müssen. Dem Antrag auf Ersichtlichmachung sei daher stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist im Ergebnis auch berechtigt.

1.1. Nach § 32 Abs 2 WEG 2002 können sämtliche Wohnungseigentümer (ua) eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen. 1.1. Nach Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 können sämtliche Wohnungseigentümer (ua) eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß Paragraph 32, Absatz 8, WEG 2002 bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

1.2. Die wiedergegebenen Regelungen des § 32 WEG 2002 zur Festsetzung bzw Vereinbarung und grundbücherlichen Ersichtlichmachung abweichender Abrechnungseinheiten haben - auf die Stellung als Miteigentümer (nicht [wie nunmehr] auf die des Wohnungs-eigentümers) rekurrierende - Vorläuferbestimmungen in § 19 Abs 1 Z 2 und Abs 3 WEG 1975 (idF vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz [WÄG], BGBl 1993/800) bzw § 19 Abs 2 und 6 WEG 1975 (idF vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz [WÄG], BGBl 1993/800). 1.2. Die wiedergegebenen Regelungen des Paragraph 32, WEG 2002 zur Festsetzung bzw Vereinbarung und grundbücherlichen Ersichtlichmachung abweichender Abrechnungseinheiten haben - auf die Stellung als Miteigentümer (nicht [wie nunmehr] auf die des Wohnungs-eigentümers) rekurrierende - Vorläuferbestimmungen in Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2 und Absatz 3, WEG 1975 in der Fassung vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz [WÄG], BGBl 1993/800) bzw Paragraph 19, Absatz 2 und 6 WEG 1975 in der Fassung vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz [WÄG], BGBl 1993/800).

2.1. Jene Regelung, welche die Erstantragstellerin als Vereinbarung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten in Anspruch nimmt, ist in Punkt IX.7. des Wohnungseigentumsvertrags enthalten. Diesen Wohnungseigentumsvertrag haben Erst- und Zweitantragsteller noch vor Verbücherung ihres Wohnungseigentums und somit zu einer Zeit abgeschlossen, als sie tatsächlich noch nicht - wie in § 32 Abs 2 WEG 2002 vorausgesetzt - Wohnungseigentümer waren. Allerdings ist der Oberste Gerichtshof schon auf der Grundlage des § 19 WEG 1975 davon ausgegangen, dass die Regeln über das Abbedingen des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels auch auf Vereinbarungen im Vorstadium des Wohnungseigentums analog anzuwenden sind, „sofern damit der im Gesetz genannte Personenkreis der (späteren) (damals:) Miteigentümer nicht verlassen wird (5 Ob 98/98t immolex 1999/16 = NZ 1998, 405 = MietSlg 50.614; vgl Faistenberger/Barta/Call § 19 WEG [1975] Rz 75; Würth in Rummel², § 19 WEG [1975] Rz 4; Palten, Wohnungseigentumsrecht² Rz 212). Gemeint ist mit letztgenannter Einschränkung, dass durch eine Vereinbarung etwa (nur) mit dem Wohnungseigentumsorganisator nicht das Erfordernis der Einstimmigkeit umgangen werden darf (5 Ob 8/98g wobl 1999/12 [zust Call]). Der Vertragsabschluss vor Verbücherung des Wohnungseigentums aller Vertragspartner ist dagegen kein grundsätzliches Hindernis für die Gültigkeit der Vereinbarung (5 Ob 8/98g wobl 1999/12 [zust Call]); daran ist auch auf der Grundlage des WEG 2002 festzuhalten (vgl Würth in Rummel³ § 32 WEG 2002 Rz 6; Reßler in Illedtis/Reich-Rohrwig, Wohnrecht § 32 WEG Rz 21). 2.1. Jene Regelung, welche die Erstantragstellerin als Vereinbarung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten in Anspruch nimmt, ist in Punkt römisch neun.7. des Wohnungseigentumsvertrags enthalten. Diesen Wohnungseigentumsvertrag haben Erst- und Zweitantragsteller noch vor Verbücherung ihres Wohnungseigentums und somit zu einer Zeit abgeschlossen, als sie tatsächlich noch nicht - wie in Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 vorausgesetzt - Wohnungseigentümer waren. Allerdings ist der Oberste Gerichtshof schon auf der Grundlage des Paragraph 19, WEG 1975 davon ausgegangen, dass die Regeln über das Abbedingen des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels auch auf Vereinbarungen im Vorstadium des Wohnungseigentums analog anzuwenden sind, „sofern damit der im Gesetz genannte Personenkreis der (späteren) (damals:) Miteigentümer nicht verlassen wird (5 Ob 98/98t immolex 1999/16 = NZ 1998, 405 = MietSlg 50.614; vergleiche Faistenberger/Barta/Call Paragraph 19,

WEG [1975] Rz 75; Würth in Rummel², Paragraph 19, WEG [1975] Rz 4; Palten, Wohnungseigentumsrecht² Rz 212). Gemeint ist mit letztgenannter Einschränkung, dass durch eine Vereinbarung etwa (nur) mit dem Wohnungseigentumsorganisator nicht das Erfordernis der Einstimmigkeit umgangen werden darf (5 Ob 8/98g wobl 1999/12 [zust Call]). Der Vertragsabschluss vor Verbücherung des Wohnungseigentums aller Vertragspartner ist dagegen kein grundsätzliches Hindernis für die Gültigkeit der Vereinbarung (5 Ob 8/98g wobl 1999/12 [zust Call]); daran ist auch auf der Grundlage des WEG 2002 festzuhalten vergleiche Würth in Rummel³ Paragraph 32, WEG 2002 Rz 6; Reißler in Illedtis/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Paragraph 32, WEG Rz 21).

2.2. Auch eine Umgehung des Einstimmigkeitserfordernisses liegt im Anlassfall nicht vor, weil all jene Antragsteller, die nicht auch den Wohnungseigentumsvertrag selbst unmittelbar mitunterfertigt haben und die aufgrund des verfahrenseinleitenden Gesuchs (inzwischen rechtskräftig) Mit- und Wohnungseigentümer geworden sind, mit ihren Kauf- und Bauträgerverträgen ausdrücklich in den Wohnungseigentumsvertrag eingetreten sind.

3.1. Das Rekursgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass das Vorliegen einer Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 für deren Ersichtlichmachung durch (eine) beweiswirkende Urkunde(n) nachzuweisen ist (zur Ersichtlichmachung des Verwalters vgl etwa 5 Ob 5/08h; 5 Ob 98/03b; s dazu auch Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 21 GBG Rz 139). Die hier die Eintragungsgrundlagen bildenden Verträge (Wohnungseigentumsvertrag; Kauf- und Bauträgerverträge) sind mögliche beweiswirkende Urkunden. 3.1. Das Rekursgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass das Vorliegen einer Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 für deren Ersichtlichmachung durch (eine) beweiswirkende Urkunde(n) nachzuweisen ist (zur Ersichtlichmachung des Verwalters vergleiche etwa 5 Ob 5/08h; 5 Ob 98/03b; s dazu auch Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 21, GBG Rz 139). Die hier die Eintragungsgrundlagen bildenden Verträge (Wohnungseigentumsvertrag; Kauf- und Bauträgerverträge) sind mögliche beweiswirkende Urkunden.

3.2. Das Rekursgericht war ebenfalls richtig der Ansicht, dass die Vertragsparteien den im vorliegenden Kontext maßgeblichen Punkt IX.7. des Wohnungseigentumsvertrags bereits als die Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 verstanden wissen wollen und damit gerade nicht zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit erst künftig vereinbart werden soll. 3.2. Das Rekursgericht war ebenfalls richtig der Ansicht, dass die Vertragsparteien den im vorliegenden Kontext maßgeblichen Punkt römisch neun.7. des Wohnungseigentumsvertrags bereits als die Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 verstanden wissen wollen und damit gerade nicht zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit erst künftig vereinbart werden soll.

3.3. Schließlich ist dem Rekursgericht auch dahin beizupflichten, dass besagte vertragliche Regelung inhaltlich wohl äußerst knapp geraten ist und künftig möglicherweise einen gewissen Auslegungsbedarf zeitigen wird. Dies ist im gegebenen Zusammenhang aber kein Grund, die begehrte Ersichtlichmachung zu verweigern, ist doch hier nicht jener Prüfungsmaßstab anzulegen, an denen Urkunden zu messen sind, die Grundlage von Einverleibungen sind:

4.1. Die grundbücherliche Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit hat keine konstitutive Wirkung (vgl Würth in Rummel³ § 32 WEG Rz 12), sondern nur Warnfunktion (5 Ob 187/97d NZ 1998/417 [GBSlg]; E. A. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 32 WEG Rz 59). Gerade dieser Zweck der Ersichtlichmachung als Warnhinweis namentlich für künftige Erwerber erfordert einerseits keine substantielle Prüfung des Vereinbarungsinhalts durch das Grundbuchgericht und legt es andererseits (besonders) nahe, (auch) Vereinbarungen iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 ersichtlich zu machen, denen es gegebenenfalls an einer gewissen inhaltlichen Schärfe fehlt. 4.1. Die grundbücherliche Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit hat keine konstitutive Wirkung vergleiche Würth in Rummel³ Paragraph 32, WEG Rz 12), sondern nur Warnfunktion (5 Ob 187/97d NZ 1998/417 [GBSlg]; E. A. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 32, WEG Rz 59). Gerade dieser Zweck der Ersichtlichmachung als Warnhinweis namentlich für künftige Erwerber erfordert einerseits keine substantielle Prüfung des Vereinbarungsinhalts durch das Grundbuchgericht und legt es andererseits (besonders) nahe, (auch) Vereinbarungen iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 ersichtlich zu machen, denen es gegebenenfalls an einer gewissen inhaltlichen Schärfe fehlt.

4.2. Als Zwischenergebnis ist daher davon auszugehen, dass dem Grundbuchgericht zum Zweck der Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit nur der formal wirksame Abschluss einer Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG 2002 durch beweiswirkende Urkunden nachzuweisen ist; eine Prüfung des

Vereinbarungsinhalts, etwa in Richtung seiner ausreichenden Bestimmtheit, hat das Grundbuchgericht dagegen nicht vorzunehmen. Der Antrag auf Ersichtlichmachung ist somit berechtigt. 4.2. Als Zwischenergebnis ist daher davon auszugehen, dass dem Grundbuchgericht zum Zweck der Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit nur der formal wirksame Abschluss einer Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 durch beweiswirkende Urkunden nachzuweisen ist; eine Prüfung des Vereinbarungsinhalts, etwa in Richtung seiner ausreichenden Bestimmtheit, hat das Grundbuchgericht dagegen nicht vorzunehmen. Der Antrag auf Ersichtlichmachung ist somit berechtigt.

5.1. Fraglich bleibt letztlich noch, an welcher Stelle im Grundbuch die Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zu erfolgen hat. Bereits Faistenberger/Barta/Call (§ 19 WEG [1975] Rz 90) beklagen, es sei unklar, wo im Hauptbuch die Eintragung zu erfolgen habe, bleibt doch der Gesetzgeber eine Erklärung dazu schuldig; an diesem Befund hat sich auf der Grundlage des WEG 2002 nichts geändert. 5.1. Fraglich bleibt letztlich noch, an welcher Stelle im Grundbuch die Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zu erfolgen hat. Bereits Faistenberger/Barta/Call (Paragraph 19, WEG [1975] Rz 90) beklagen, es sei unklar, wo im Hauptbuch die Eintragung zu erfolgen habe, bleibt doch der Gesetzgeber eine Erklärung dazu schuldig; an diesem Befund hat sich auf der Grundlage des WEG 2002 nichts geändert.

5.2. Meinhart (Wohnungseigentumsgesetz 1975, 103, 107, 115) empfiehlt die Ersichtlichmachung im C-Blatt. Auch aus vorliegenden Entscheidungen kann abgeleitet werden, dass Erstgerichte in diesem Sinn vorgehen (vgl etwa 5 Ob 187/97d; 5 Ob 8/98g); der Oberste Gerichtshof hat zu dieser Frage bislang - soweit überblickbar - noch nicht Stellung genommen. 5.2. Meinhart (Wohnungseigentumsgesetz 1975, 103, 107, 115) empfiehlt die Ersichtlichmachung im C-Blatt. Auch aus vorliegenden Entscheidungen kann abgeleitet werden, dass Erstgerichte in diesem Sinn vorgehen vergleiche etwa 5 Ob 187/97d; 5 Ob 8/98g); der Oberste Gerichtshof hat zu dieser Frage bislang - soweit überblickbar - noch nicht Stellung genommen.

5.3. Mit Recht weisen Faistenberger/Barta/Call (§ 19 WEG [1975] Rz 90) allerdings darauf hin, dass die Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit mit einer bürgerlichen Last oder einer sonstigen die Liegenschaft betreffenden Beschränkung qualitativ nichts zu tun hat (allgemein zu den Eintragungen im Lastenblatt s Höller in Kodek, Grundbuchsrecht § 2 GBG Rz 26 ff; Kodek aaO § 11 ALLGAG Rz 1 ff). Gegen die Eintragung im Eigentumsblatt spricht, dass die abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gerade nicht mit der Person des jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümers verknüpft ist (§ 32 Abs 7 WEG 2002). Da sich eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit auf die Verwaltung des gesamten Wohnungseigentumsobjekts und die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft auswirkt und deren Eintragung auf einen Umstand hinweist, der jeden Mit- und Wohnungseigentümer betrifft, hat die Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit - wie auch jene der Bestellung eines Verwalters (§ 19 WEG 2002) - im A2-Blatt zu erfolgen (im Ergebnis ebenso Faistenberger/Barta/Call (§ 19 WEG [1975] Rz 90, die dafür die bessere Übersichtlichkeit ins Treffen führen; allgemein zu den Ersichtlichmachungen im A2-Blatt s Kodek aaO § 20 GBG Rz 135). 5.3. Mit Recht weisen Faistenberger/Barta/Call (Paragraph 19, WEG [1975] Rz 90) allerdings darauf hin, dass die Ersichtlichmachung einer abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit mit einer bürgerlichen Last oder einer sonstigen die Liegenschaft betreffenden Beschränkung qualitativ nichts zu tun hat (allgemein zu den Eintragungen im Lastenblatt s Höller in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 2, GBG Rz 26 ff; Kodek aaO Paragraph 11, ALLGAG Rz 1 ff). Gegen die Eintragung im Eigentumsblatt spricht, dass die abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gerade nicht mit der Person des jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümers verknüpft ist (Paragraph 32, Absatz 7, WEG 2002). Da sich eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit auf die Verwaltung des gesamten Wohnungseigentumsobjekts und die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft auswirkt und deren Eintragung auf einen Umstand hinweist, der jeden Mit- und Wohnungseigentümer betrifft, hat die Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit - wie auch jene der Bestellung eines Verwalters (Paragraph 19, WEG 2002) - im A2-Blatt zu erfolgen (im Ergebnis ebenso Faistenberger/Barta/Call (Paragraph 19, WEG [1975] Rz 90, die dafür die bessere Übersichtlichkeit ins Treffen führen; allgemein zu den Ersichtlichmachungen im A2-Blatt s Kodek aaO Paragraph 20, GBG Rz 135).

6. Insgesamt folgt:

Die Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit ist vom Grundbuchgericht aufgrund beweiswirkender Urkunden über das formal gesetzmäßige Zustandekommen einer Vereinbarung iSd § 32

Abs 2 WEG 2002 ohne deren inhaltliche Prüfung im A2-Blatt der Wohnungseigentumsliegenschaft vorzunehmen. Die Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit ist vom Grundbuchgericht aufgrund beweiswirkender Urkunden über das formal gesetzmäßige Zustandekommen einer Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 ohne deren inhaltliche Prüfung im A2-Blatt der Wohnungseigentumsliegenschaft vorzunehmen.

Dies führt hier zur Bewilligung der begehrten Ersichtlichmachung.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E103060

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00162.12B.1217.000

Im RIS seit

20.02.2013

Zuletzt aktualisiert am

05.12.2014

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at