

TE OGH 2012/10/23 5Ob138/12y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A*****, 2. Mag. R*****, beide *****, 3. J*****, 4. M*****, beide *****, 5. T*****, 6. M*****, beide *****, 7. T*****, 8. Mag. N*****, beide *****, 9. *****, 10. Mag. M*****, beide *****, 11. A*****, 12. V*****, 13. C*****, beide *****, 14. K*****, 15. W*****, beide *****, 16. B*****, 17. DI U*****, beide *****, 18. (nunmehr) K***** GmbH (*****), *****, 19. S*****, 20. S*****, beide *****, 21. C***** GmbH (*****), *****, 22. A*****, 23. A*****, beide *****, 24. M*****, alle vertreten durch Dr. Klaus Plätzer, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. Juni 2012, AZ 53 R 26/12y, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Neumarkt vom 19. Dezember 2011, TZ 2420/2011, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A*****, 2. Mag. R*****, beide *****, 3. J*****, 4. M*****, beide *****, 5. T*****, 6. M*****, beide *****, 7. T*****, 8. Mag. N*****, beide *****, 9. *****, 10. Mag. M*****, beide *****, 11. A*****, 12. V*****, 13. C*****, beide *****, 14. K*****, 15. W*****, beide *****, 16. B*****, 17. DI U*****, beide *****, 18. (nunmehr) K***** GmbH (*****), *****, 19. S*****, 20. S*****, beide *****, 21. C***** GmbH (*****), *****, 22. A*****, 23. A*****, beide *****, 24. M*****, alle vertreten durch Dr. Klaus Plätzer, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. Juni 2012, AZ 53 R 26/12y, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Neumarkt vom 19. Dezember 2011, TZ 2420 aus 2011,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Für die 1. bis 17. Antragsteller und die 19. bis 24. Antragsteller ist ob der im Alleineigentum der 18. Antragstellerin stehenden Liegenschaft EZ ***** GB ***** die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum jeweils an bestimmt bezeichneten Wohnungen und Kfz-Tiefgaragenplätzen angemerkt.

Die Antragsteller beantragen unter Vorlage des Wohnungseigentumsvertrags vom 6. 9. 2011, der einzelnen Kauf- und

Bauträgerverträge, des Nutzwertgutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vom 21. 9. 2010, der Bescheinigung des Gutachters iSd § 6 Abs 1 Z 2 WEG, einer die Eheschließung zwischen 12. Antragstellerin und 13. Antragsteller bescheinigenden Heiratsurkunde sowie von Erklärungen über die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer mit ihrem am 3. 10. 2011 beim Erstgericht eingelangten Grundbuchsgesuch Die Antragsteller beantragen unter Vorlage des Wohnungseigentumsvertrags vom 6. 9. 2011, der einzelnen Kauf- und Bauträgerverträge, des Nutzwertgutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vom 21. 9. 2010, der Bescheinigung des Gutachters iSd Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, WEG, einer die Eheschließung zwischen 12. Antragstellerin und 13. Antragsteller bescheinigenden Heiratsurkunde sowie von Erklärungen über die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer mit ihrem am 3. 10. 2011 beim Erstgericht eingelangten Grundbuchsgesuch

a) die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“ in der Aufschrift der Einlagezahl,

b) die Einverleibung des Eigentums für die 1. bis 17. und 19. bis 24. Antragsteller zu näher bezeichneten Miteigentumsanteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an allen auf der Liegenschaft befindlichen, näher bezeichneten Wohnungen und Kfz-Tiefgaragenplätzen jeweils im Rang der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum und

c) die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt VI. (des Wohnungseigentumsvertrags vom 6. 9. 2011) genannten Verwalters, dessen Namen im Begehren selbst allerdings nicht aufscheint. c) die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt römisch sechs. (des Wohnungseigentumsvertrags vom 6. 9. 2011) genannten Verwalters, dessen Namen im Begehren selbst allerdings nicht aufscheint.

Aus dem Nutzwertgutachten ergibt sich, dass auf der Liegenschaft 13 selbstständige Wohnungen und 26 Garagenstellplätze (s auch die vorgelegte Bescheinigung gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG) errichtet wurden. Die Wohnanlage umfasst Erd- und Obergeschoß und ist voll unterkellert. 10 Wohneinheiten bestehen aus Keller-, Erd- und Obergeschoß; 3 Wohnungen befinden sich im Obergeschoß. Aus dem Nutzwertgutachten ergibt sich, dass auf der Liegenschaft 13 selbstständige Wohnungen und 26 Garagenstellplätze (s auch die vorgelegte Bescheinigung gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, WEG) errichtet wurden. Die Wohnanlage umfasst Erd- und Obergeschoß und ist voll unterkellert. 10 Wohneinheiten bestehen aus Keller-, Erd- und Obergeschoß; 3 Wohnungen befinden sich im Obergeschoß..

Alle Wohnungen sind von allgemeinen Teilen der Liegenschaft zugänglich. Die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind ebenfalls alle über den allgemeinen Teil der Tiefgarage erreichbar.

Die zum Verband der jeweiligen Wohnungen gehörigen, im Kellergeschoß gelegenen Räume weisen über eine ebenfalls im Keller befindliche Schleuse eine Türe auf, durch die die unmittelbar vorgelagerten Kfz-Abstellplätze erreicht werden können. Diese Kfz-Abstellplätze sollen nach der derzeitigen Zuordnung im Wohnungseigentumsvertrag im Wohnungseigentum des Wohnungseigentümers der jeweils dahinter liegenden Wohnung stehen.

Einige Kfz-Abstellplätze sind nur über den allgemeinen Teil der Garage erreichbar.

Die Situierung der Abstellplätze ist der angeschlossenen Kopie des im Nutzwertgutachten enthaltenen Plans des Sachverständigen zu entnehmen.

□

Der Wohnungseigentumsvertrag enthält in seinem Punkt II. eine Zusammenstellung der vom Sachverständigen ermittelten Nutzwerte und der sich daraus ergebenden Mindestanteile für alle Wohnungen und Kfz-Abstellplätze. Die Auflistung dieser Mindestanteile entspricht dem Ergebnis des Nutzwertgutachtens und weist im Nenner der Bruchzahl jeweils den Wert „3084“ auf. Bei Wiedergabe des Grundbuchsstands und der jeweils bereits geschlossenen Kauf- und Bauträgerverträge in Punkt III. des Wohnungseigentumsvertrags sind die zu erwerbenden Mindestanteile ebenfalls dem Nutzwertgutachten entsprechend angeführt; hinsichtlich der 11. Antragstellerin (S 12 des Vertrags) wurden daher die zu erwerbenden Mindestanteile mit insgesamt 224/3084 bezeichnet. In Punkt IV./1. des Vertrags (S 18) ist eine Tabelle enthalten, in der sämtliche Mindestanteile ebenfalls dem Ergebnis des Nutzwertgutachtens entsprechend, bei der 11. Antragstellerin also mit insgesamt 224/3084, aufgelistet sind. Hingegen scheint bei der 11. Antragstellerin in

Punkt IV./2.16. bis 2.18. des Vertrags (Wohnungseigentumseinräumung - S 21) auf, dass Wohnungseigentum an insgesamt 224/4706 Anteilen (210/4706 Anteile bezüglich Wohnung Top 3 bzw 6/4706 und 8/4706 Anteile bezüglich der Abstellplätze Top 19 und 20) einzuräumen ist. Die in Punkt X. des Vertrags enthaltene Aufsandungserklärung bezieht sich demgegenüber bei der 11. Antragstellerin (3.16. bis 3.18.) wieder auf insgesamt 224/3084 (210/3084, 6/3084 und 8/3084) Anteile, die einzuverleiben sind. Der Wohnungseigentumsvertrag enthält in seinem Punkt römisch zwei. eine Zusammenstellung der vom Sachverständigen ermittelten Nutzwerte und der sich daraus ergebenden Mindestanteile für alle Wohnungen und Kfz-Abstellplätze. Die Auflistung dieser Mindestanteile entspricht dem Ergebnis des Nutzwertgutachtens und weist im Nenner der Bruchzahl jeweils den Wert „3084“ auf. Bei Wiedergabe des Grundbuchsstands und der jeweils bereits geschlossenen Kauf- und Bauträgerverträge in Punkt römisch drei. des Wohnungseigentumsvertrags sind die zu erwerbenden Mindestanteile ebenfalls dem Nutzwertgutachten entsprechend angeführt; hinsichtlich der 11. Antragstellerin (S 12 des Vertrags) wurden daher die zu erwerbenden Mindestanteile mit insgesamt 224/3084 bezeichnet. In Punkt römisch vier./1. des Vertrags (S 18) ist eine Tabelle enthalten, in der sämtliche Mindestanteile ebenfalls dem Ergebnis des Nutzwertgutachtens entsprechend, bei der 11. Antragstellerin also mit insgesamt 224/3084, aufgelistet sind. Hingegen scheint bei der 11. Antragstellerin in Punkt römisch vier./2.16. bis 2.18. des Vertrags (Wohnungseigentumseinräumung - S 21) auf, dass Wohnungseigentum an insgesamt 224/4706 Anteilen (210/4706 Anteile bezüglich Wohnung Top 3 bzw 6/4706 und 8/4706 Anteile bezüglich der Abstellplätze Top 19 und 20) einzuräumen ist. Die in Punkt römisch zehn. des Vertrags enthaltene Aufsandungserklärung bezieht sich demgegenüber bei der 11. Antragstellerin (3.16. bis 3.18.) wieder auf insgesamt 224/3084 (210/3084, 6/3084 und 8/3084) Anteile, die einzuverleiben sind.

Das Erstgericht wies das Gesuch zur Gänze mit folgender Begründung ab:

1. Aus den dem Gutachten angeschlossenen Plänen lasse sich entnehmen, dass zwischen bestimmten Wohnungen und Kfz-Abstellplätzen eine bauliche Verbindung in der Art bestehe, dass die Abstellplätze aus den Wohnungen über den zur Wohnung gehörigen Keller samt Schleuse direkt und ohne Benützung einer Allgemeinfläche durch eine Türe zu erreichen seien.

Das widerspreche § 2 Abs 2 letzter Satz WEG, wonach ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug zum ausschließlichen Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet sein müsse. Aus dem Gutachten ergebe sich ferner, dass etwa der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 4 zumindest teilweise den Abstellplatz Top 17 betreten müsste, um zur Allgemeinfläche der Garage und von dort zu dem ihm zugewiesenen Abstellplatz Top 28 zu gelangen. Auch der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 8 müsste den Abstellplatz Top 24 betreten und überqueren, um zur Allgemeinfläche der Garage und von dort zu seinem Abstellplatz Top 39 zu gelangen. Nach Ablauf der in § 5 Abs 2 WEG normierten Frist von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum könnten auch Personen Abstellplätze erwerben, die nicht Wohnungseigentümer der mit den Abstellplätzen in baulicher Verbindung stehenden Eigentumsobjekte seien. Dadurch würde den Eigentümern der Wohnungen die Möglichkeit des freien Zugangs zur Allgemeinfläche der Garage über den Keller und die vorgelagerte Schleuse genommen. Die Abstellplätze würden nicht mehr nur dem ausschließlichen Abstellen eines Fahrzeugs, sondern auch dem Zugang von den Wohnungseigentumsobjekten zur Allgemeinfläche der Garage bzw von der Allgemeinfläche aus zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten dienen. Damit wäre aber keine ausschließliche Nutzung als Abstellplatz und somit keine Wohnungseigentumstauglichkeit gegeben. Die Abstellplätze Top 14 bis 18, Top 20 und 21, Top 23 bis 27 und Top 30 bis 37 stellten daher keine wohnungseigentumstauglichen Objekte im Sinn des WEG dar. Das widerspreche Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz WEG, wonach ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug zum ausschließlichen Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet sein müsse. Aus dem Gutachten ergebe sich ferner, dass etwa der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 4 zumindest teilweise den Abstellplatz Top 17 betreten müsste, um zur Allgemeinfläche der Garage und von dort zu dem ihm zugewiesenen Abstellplatz Top 28 zu gelangen. Auch der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 8 müsste den Abstellplatz Top 24 betreten und überqueren, um zur Allgemeinfläche der Garage und von dort zu seinem Abstellplatz Top 39 zu gelangen. Nach Ablauf der in Paragraph 5, Absatz 2, WEG normierten Frist von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum könnten auch Personen Abstellplätze erwerben, die nicht Wohnungseigentümer der mit den Abstellplätzen in baulicher Verbindung stehenden Eigentumsobjekte seien. Dadurch würde den Eigentümern der Wohnungen die Möglichkeit des freien Zugangs zur Allgemeinfläche der Garage über den Keller und die vorgelagerte Schleuse genommen. Die Abstellplätze würden nicht mehr nur dem ausschließlichen Abstellen eines Fahrzeugs, sondern auch dem Zugang von den Wohnungseigentumsobjekten zur

Allgemeinfläche der Garage bzw von der Allgemeinfläche aus zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten dienen. Damit wäre aber keine ausschließliche Nutzung als Abstellplatz und somit keine Wohnungseigentumstauglichkeit gegeben. Die Abstellplätze Top 14 bis 18, Top 20 und 21, Top 23 bis 27 und Top 30 bis 37 stellten daher keine wohnungseigentumstauglichen Objekte im Sinn des WEG dar.

2. In Punkt IV.2. des Wohnungseigentumsvertrags (S 21; 2.16. bis 2.18.) scheine eine beabsichtigte Einräumung von Miteigentum an die 11. Antragstellerin zu 210/4706 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, ferner zu 6/4706 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum am Abstellplatz Top 19 und zu 8/4706 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum am Abstellplatz Top 20 auf, obwohl die 11. Antragstellerin aufgrund des vorliegenden Kaufvertrags vom 12. 7. 2010 in Verbindung mit dem Nutzwertgutachten und den übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags nur Eigentümerin von insgesamt 224/3084 Anteilen werden solle.2. In Punkt römisch vier.2. des Wohnungseigentumsvertrags (S 21; 2.16. bis 2.18.) scheine eine beabsichtigte Einräumung von Miteigentum an die 11. Antragstellerin zu 210/4706 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, ferner zu 6/4706 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum am Abstellplatz Top 19 und zu 8/4706 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum am Abstellplatz Top 20 auf, obwohl die 11. Antragstellerin aufgrund des vorliegenden Kaufvertrags vom 12. 7. 2010 in Verbindung mit dem Nutzwertgutachten und den übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags nur Eigentümerin von insgesamt 224/3084 Anteilen werden solle.

3. Gemäß § 30 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (Sbg GVG 2001) in der anzuwendenden Fassung dürften im Grundbuch Rechte an Grundstücken nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch ein rechtskräftiger Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Zustimmung oder ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergebe, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedürfe, oder eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung iSd § 30 Abs 1 Z 3 Sbg GVG angeschlossen werde. Eine entsprechende Urkunde fehle und sei auch im Antrag nicht als Eintragungsgrundlage genannt worden. Damit liege ein die Erledigung hindernder inhaltlicher Mangel des Antrags vor, der nicht verbesserungsfähig sei.3. Gemäß Paragraph 30, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (Sbg GVG 2001) in der anzuwendenden Fassung dürften im Grundbuch Rechte an Grundstücken nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch ein rechtskräftiger Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Zustimmung oder ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergebe, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedürfe, oder eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung iSd Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 3, Sbg GVG angeschlossen werde. Eine entsprechende Urkunde fehle und sei auch im Antrag nicht als Eintragungsgrundlage genannt worden. Damit liege ein die Erledigung hindernder inhaltlicher Mangel des Antrags vor, der nicht verbesserungsfähig sei.

4. Die beantragte Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt VI. des Wohnungseigentumsvertrags genannten Verwalters scheitere daran, dass im Antrag nicht angeführt worden sei, zu wessen Gunsten die Eintragung erfolgen solle.4. Die beantragte Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt römisch sechs. des Wohnungseigentumsvertrags genannten Verwalters scheitere daran, dass im Antrag nicht angeführt worden sei, zu wessen Gunsten die Eintragung erfolgen solle.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil Rechtsprechung fehle, ob die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes auch dann zu verneinen sei, wenn der Abstellplatz nicht notwendig dem Zugang zur einzelnen Wohneinheit diene. Ferner liege eine erhebliche Rechtsfrage dazu vor, ob ein Fehler im Rahmen der Bezeichnung des Nenners der Miteigentumsanteile bei der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum als Eintragungshindernis zu beachten sei, wenn sich aus dem gesamten übrigen Urkundeninhalt eine andere Bezeichnung des Nenners der Miteigentumsanteile ergebe. Schließlich sei zu klären, welche Form die Erklärung der Vertragsparteien nach dem Sbg GVG 2001 aufweisen müsse.

Rechtlich nahm das Rekursgericht zu den vom Erstgericht herangezogenen und im Rekurs bekämpften Abweisungsgründen, soweit sie noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens sind, wie folgt Stellung:

1. Richtig sei, dass im vorliegenden Fall - im Unterschied zu jener Entscheidung, deren Rechtssatz das Erstgericht zur Begründung herangezogen habe (RIS-Justiz RS0118849 = 5 Ob 311/03a) - die Abstellplätze nicht notwendigerweise auch dem Zugang zu den jeweiligen Wohneinheiten dienten. Allerdings komme es nicht darauf an, inwiefern Tiefgaragenplätze, Schleusen oder Kellerräumlichkeiten auch anders (gemeint: über allgemeine Teile der Liegenschaft) zu erreichen seien. Entscheidend sei vielmehr, dass die vom Erstgericht näher bezeichneten Abstellplätze aufgrund der

geschaffenen Mauerdurchbrüche im Bereich der Schleusen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auch dem Zugang über die Abstellplätze zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten dienen. Das hindere selbständiges Wohnungseigentum an den Abstellplätzen Top 14 bis 18, Top 20, Top 21, Top 23 bis 27 und Top 30 bis 37. Diese Auslegung sei durch § 5 Abs 2 WEG geradezu geboten, weil die bauliche Abgeschlossenheit zwischen Wohnungseigentumsobjekten absolut notwendig erscheine. Für den Fall des Auseinanderfallens des Eigentums an den Wohnungen und den vorgelagerten Abstellplätzen würden sich unlösbare Verwicklungen ergeben, weil die von den Wohnungseigentümern im Sinne der vertraglichen Widmung genutzten Räumlichkeiten nicht mehr vereinbarungsgemäß verwendet werden könnten. Die Türen zur Tiefgarage könnten nicht mehr benutzt werden, ohne das Eigentum an den Abstellplätzen zu verletzen. Schon im derzeitigen Zustand (also ohne Eigentümerwechsel) ergäben sich bei den Stellplätzen Top 17 und 24 derartige Probleme, weil bei Öffnen der Türen des Objekts Top 4 bzw 8 in voller Breite fremdes Eigentum in Anspruch genommen werden müsse.

1. Richtig sei, dass im vorliegenden Fall - im Unterschied zu jener Entscheidung, deren Rechtssatz das Erstgericht zur Begründung herangezogen habe (RIS-Justiz RS0118849 = 5 Ob 311/03a) - die Abstellplätze nicht notwendigerweise auch dem Zugang zu den jeweiligen Wohneinheiten dienen. Allerdings komme es nicht darauf an, inwiefern Tiefgaragenplätze, Schleusen oder Kellerräumlichkeiten auch anders (gemeint: über allgemeine Teile der Liegenschaft) zu erreichen seien. Entscheidend sei vielmehr, dass die vom Erstgericht näher bezeichneten Abstellplätze aufgrund der geschaffenen Mauerdurchbrüche im Bereich der Schleusen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auch dem Zugang über die Abstellplätze zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten dienen. Das hindere selbständiges Wohnungseigentum an den Abstellplätzen Top 14 bis 18, Top 20, Top 21, Top 23 bis 27 und Top 30 bis 37. Diese Auslegung sei durch Paragraph 5, Absatz 2, WEG geradezu geboten, weil die bauliche Abgeschlossenheit zwischen Wohnungseigentumsobjekten absolut notwendig erscheine. Für den Fall des Auseinanderfallens des Eigentums an den Wohnungen und den vorgelagerten Abstellplätzen würden sich unlösbare Verwicklungen ergeben, weil die von den Wohnungseigentümern im Sinne der vertraglichen Widmung genutzten Räumlichkeiten nicht mehr vereinbarungsgemäß verwendet werden könnten. Die Türen zur Tiefgarage könnten nicht mehr benutzt werden, ohne das Eigentum an den Abstellplätzen zu verletzen. Schon im derzeitigen Zustand (also ohne Eigentümerwechsel) ergäben sich bei den Stellplätzen Top 17 und 24 derartige Probleme, weil bei Öffnen der Türen des Objekts Top 4 bzw 8 in voller Breite fremdes Eigentum in Anspruch genommen werden müsse.

2. Zutreffend habe das Erstgericht auch erkannt, dass im Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum betreffend die 11. Antragstellerin gerade im Rahmen der wesentlichen wechselseitigen Wohnungseigentumseinräumung eine Einräumung von Miteigentum zu insgesamt 224/4706 Anteilen erfolgt sei, obwohl aus der Aufsandungserklärung und dem Nutzwertgutachten eine andere Nennerzahl (3084) zu entnehmen sei. Zwar sei das Grundbuchsgericht nicht daran gehindert, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen; in Spekulationen oder gar Beweisaufnahmen darüber, wie eine beurkundete Erklärung tatsächlich gewollt sei, habe es sich jedoch nicht einzulassen. Es spreche nun Vieles dafür, dass es sich bei der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum betreffend die Objekte der 11. Antragstellerin zu einem geringeren Anteil (4706stel-Anteile statt 3084stel-Anteile) um einen Schreibfehler handle. So sei auch im Wohnungseigentumsvertrag selbst die Summe der Nutzwerte mit 3084 bezeichnet worden. Das entspreche auch der Aufsandungserklärung auf Seite 28 des Vertrags. Das ändere aber nichts daran, dass die nach dem Begehren im Gesuch einzutragenden Anteile der 11. Antragstellerin größer seien als dies aus der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum hervorgehe. Die von den Rekurswerbern gewünschte Erteilung eines Verbesserungsauftrags scheitere schon daran, dass das Formgebrechen mit dem Rekurs nicht verbessert worden sei (§ 82a Abs 5 GBG). Im Übrigen handle es sich um einen nicht verbesserbaren Inhaltsmangel der Urkunde.

2. Zutreffend habe das Erstgericht auch erkannt, dass im Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum betreffend die 11. Antragstellerin gerade im Rahmen der wesentlichen wechselseitigen Wohnungseigentumseinräumung eine Einräumung von Miteigentum zu insgesamt 224/4706 Anteilen erfolgt sei, obwohl aus der Aufsandungserklärung und dem Nutzwertgutachten eine andere Nennerzahl (3084) zu entnehmen sei. Zwar sei das Grundbuchsgericht nicht daran gehindert, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen; in Spekulationen oder gar Beweisaufnahmen darüber, wie eine beurkundete Erklärung tatsächlich gewollt sei, habe es sich jedoch nicht einzulassen. Es spreche nun Vieles dafür, dass es sich bei der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum betreffend die Objekte der 11. Antragstellerin zu einem geringeren Anteil (4706stel-Anteile statt 3084stel-Anteile) um einen Schreibfehler handle. So sei auch im Wohnungseigentumsvertrag selbst die Summe der Nutzwerte mit 3084 bezeichnet worden. Das entspreche auch der Aufsandungserklärung auf Seite 28 des Vertrags.

Das ändere aber nichts daran, dass die nach dem Begehren im Gesuch einzutragenden Anteile der 11. Antragstellerin größer seien als dies aus der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum hervorgehe. Die von den Rekurswerbern gewünschte Erteilung eines Verbesserungsauftrags scheitere schon daran, dass das Formgebrechen mit dem Rekurs nicht verbessert worden sei (Paragraph 82 a, Absatz 5, GBG). Im Übrigen handle es sich um einen nicht verbesserbaren Inhaltsmangel der Urkunde.

3. Die im Rekurs aufgestellte Behauptung, die Antragsteller hätten die Bescheinigung nach § 2 Abs 2 letzter Satz Sbg GVG 2001 in Entsprechung eines Gerichtsauftrags via e-Mail an das Gericht übermittelt, beseitige das Formgebrechen nicht, weil eine Übermittlung per e-Mail der formgerechten Vorlage einer sogenannten Bewilligungsurkunde widerspreche. Die Urkunde hätte daher zumindest in Form einer beglaubigten Abschrift und nicht bloß als Anhang zu einer e-Mail an einen Mitarbeiter des Gerichts vorgelegt werden dürfen. 3. Die im Rekurs aufgestellte Behauptung, die Antragsteller hätten die Bescheinigung nach Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz Sbg GVG 2001 in Entsprechung eines Gerichtsauftrags via e-Mail an das Gericht übermittelt, beseitige das Formgebrechen nicht, weil eine Übermittlung per e-Mail der formgerechten Vorlage einer sogenannten Bewilligungsurkunde widerspreche. Die Urkunde hätte daher zumindest in Form einer beglaubigten Abschrift und nicht bloß als Anhang zu einer e-Mail an einen Mitarbeiter des Gerichts vorgelegt werden dürfen.

Einen weiteren Abweisungsgrund erblickte das Rekursgericht darin, dass der 23. Antragsteller bosnisch-herzegowinischer Staatsangehöriger und somit Ausländer iSd § 9 Abs 1 Sbg GVG 2001 sei. In Punkt XIV. des Kauf- und Bauträgervertrags habe die 22. Antragstellerin zwar erklärt, österreichische Staatsangehörige zu sein, während der 23. Antragsteller darauf verwiesen habe, mit der 22. Antragstellerin verheiratet zu sein. Eine gemeinsame Erklärung der Vertragsparteien, dass die Voraussetzungen nach § 11 Abs 2 lit b Sbg GVG 2001 vorlägen, insbesondere auch die Erklärung der 22. Antragstellerin, mit dem 23. Antragsteller in aufrechter Ehe verheiratet zu sein, fehle aber. Einen weiteren Abweisungsgrund erblickte das Rekursgericht darin, dass der 23. Antragsteller bosnisch-herzegowinischer Staatsangehöriger und somit Ausländer iSd Paragraph 9, Absatz eins, Sbg GVG 2001 sei. In Punkt römisch vierzehn. des Kauf- und Bauträgervertrags habe die 22. Antragstellerin zwar erklärt, österreichische Staatsangehörige zu sein, während der 23. Antragsteller darauf verwiesen habe, mit der 22. Antragstellerin verheiratet zu sein. Eine gemeinsame Erklärung der Vertragsparteien, dass die Voraussetzungen nach Paragraph 11, Absatz 2, Litera b, Sbg GVG 2001 vorlägen, insbesondere auch die Erklärung der 22. Antragstellerin, mit dem 23. Antragsteller in aufrechter Ehe verheiratet zu sein, fehle aber.

Mit ihrem Revisionsrekurs streben die Antragsteller eine Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dahin an, dass dem Grundbuchsgesuch vollinhaltlich stattgegeben werde.

Inhaltlich bekämpfen die Antragsteller allerdings ausschließlich die Auffassung der Vorinstanzen zu den Abweisungsgründen 1 bis 3 bzw die Auffassung des Rekursgerichts zum zusätzlich herangezogenen Abweisungsgrund, nicht aber die Erwägungen zur Abweisung des Antrags auf Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung. Auf diese Frage ist daher inhaltlich nicht einzugehen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig; er ist jedoch - im Ergebnis - nicht berechtigt.

1. Zur Wohnungseigentumstauglichkeit der 13 Wohnungen und 26 Abstellplätze

1.1 Vorauszuschicken ist, dass die Revisionsrekurswerber zutreffend nicht mehr in Zweifel ziehen, dass die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Sachverständigen (§ 6 Abs 2 Z 1 WEG) nur eine Auflistung aller wohnungseigentumstauglichen Objekte enthalten muss, das Gericht jedoch die rechtliche Beurteilung der Begründbarkeit von Wohnungseigentum selbstständig zu prüfen hat (RIS-Justiz RS0118852). 1.1 Vorauszuschicken ist, dass die Revisionsrekurswerber zutreffend nicht mehr in Zweifel ziehen, dass die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Sachverständigen (Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, WEG) nur eine Auflistung aller wohnungseigentumstauglichen Objekte enthalten muss, das Gericht jedoch die rechtliche Beurteilung der Begründbarkeit von Wohnungseigentum selbstständig zu prüfen hat (RIS-Justiz RS0118852).

1.2 Gemäß § 2 Abs 2 Satz 4 1. Halbsatz WEG ist ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs

gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist. Die grundsätzliche Eignung der abgegrenzten Stellflächen steht hier fest. 1.2 Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Satz 4 1. Halbsatz WEG ist ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist. Die grundsätzliche Eignung der abgegrenzten Stellflächen steht hier fest.

1.3 Weitere Voraussetzung für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes ist, dass er ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte erreicht werden kann. Das ergibt sich aus der Definition des Zubehör-Wohnungseigentums in § 2 Abs 3 WEG, die kraft Größenschlusses auch für selbstständige Wohnungseigentumsobjekte anwendbar ist (5 Ob 18/04i wobl 2004/75 [Call] ; Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118, s insb FN 6). Diese Voraussetzung ist erfüllt, weil sämtliche Abstellplätze über den allgemeinen Teil der Tiefgarage erreicht werden können. 1.3 Weitere Voraussetzung für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes ist, dass er ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte erreicht werden kann. Das ergibt sich aus der Definition des Zubehör-Wohnungseigentums in Paragraph 2, Absatz 3, WEG, die kraft Größenschlusses auch für selbstständige Wohnungseigentumsobjekte anwendbar ist (5 Ob 18/04i wobl 2004/75 [Call]; Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118, s insb FN 6). Diese Voraussetzung ist erfüllt, weil sämtliche Abstellplätze über den allgemeinen Teil der Tiefgarage erreicht werden können.

1.4 Schließlich ist eine Wohnungseigentumsbegründung an einem Kfz-Stellplatz ausgeschlossen, wenn die Fläche zugleich ausschließlicher Zugang zu einem Wohnungseigentumsobjekt (5 Ob 311/03a wobl 2004/74; Würth, wobl 2002, 118 mH auf eine die Wohnungseigentumstauglichkeit ausschließende notwendige Verwendung als Gehweg) oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist, auf dessen Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind (5 Ob 113/95 SZ 69/68; RIS-Justiz RS0097520; einschränkend 10 Ob 19/12k Zak 2012/559, 295 bei viermal jährlich notwendigem Zugang über eine Terrasse zur Durchführung kurzfristiger Putzarbeiten des Rauchfangekehrers). Dieser Fall ist nicht verwirklicht, weil keiner der Abstellplätze notwendiger Zugang zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist. Die Abstellplätze sind daher nicht notwendig allgemeiner Teil der Liegenschaft (vgl d a z u Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 2 WEG Rz 40 mwN; RIS-Justiz RS0117164). 1.4 Schließlich ist eine Wohnungseigentumsbegründung an einem Kfz-Stellplatz ausgeschlossen, wenn die Fläche zugleich ausschließlicher Zugang zu einem Wohnungseigentumsobjekt (5 Ob 311/03a wobl 2004/74; Würth, wobl 2002, 118 mH auf eine die Wohnungseigentumstauglichkeit ausschließende notwendige Verwendung als Gehweg) oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist, auf dessen Mitbenützung auch Dritte angewiesen sind (5 Ob 113/95 SZ 69/68; RIS-Justiz RS0097520; einschränkend 10 Ob 19/12k Zak 2012/559, 295 bei viermal jährlich notwendigem Zugang über eine Terrasse zur Durchführung kurzfristiger Putzarbeiten des Rauchfangekehrers). Dieser Fall ist nicht verwirklicht, weil keiner der Abstellplätze notwendiger Zugang zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt oder zu einem allgemeinen Teil des Hauses ist. Die Abstellplätze sind daher nicht notwendig allgemeiner Teil der Liegenschaft vergleiche dazu Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 2, WEG Rz 40 mwN; RIS-Justiz RS0117164).

1.5 Der Wohnungseigentumsbegründung steht auch nicht entgegen, dass einige Abstellplätze den Zugang zu den dahinter liegenden Wohnungen ermöglichen: Das Rekursgericht argumentierte mit der Notwendigkeit der baulichen Abgeschlossenheit der Wohnungseigentumsobjekte. Dieses Argument ist in Ansehung der Abstellplätze schon deshalb nicht tragfähig, weil diese nach der klaren gesetzlichen Regelung gerade keiner „baulichen Abgeschlossenheit“ bedürfen, sondern nur einer - hier vorhandenen - deutlich abgegrenzten Bodenfläche.

Aber auch die Wohnungen verlieren durch die direkte Zugangsmöglichkeit zu bestimmten Stellplätzen ihre Wohnungseigentumstauglichkeit nicht: Zwar müssen Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeiten nach allen Seiten baulich abgeschlossen sein. Die bauliche Abgeschlossenheit ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (RIS-Justiz RS011284). Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 162/10z (wobl 2011/64 [Hausmann]) betraf einen Wanddurchbruch und die Schaffung einer Verbindungstür zwischen zwei nebeneinander liegenden Wohnungen verschiedener Eigentümer. In diesem Fall ist tatsächlich die bauliche Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen nicht mehr gewährleistet, weil nicht mehr klar erkennbar ist, welcher Teil zu welcher Wohnung gehört bzw überhaupt der Eindruck entsteht, es gäbe nur (noch) eine Wohnung.

Davon unterscheidet sich der zu beurteilende Fall ganz grundsätzlich, weil nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung eine Eingangstür in einer Tiefgarage, die den Zugang von einem Stellplatz in eine Wohnung ermöglicht, die bauliche Abgeschlossenheit der Wohnung nicht tangiert. Andernfalls würde (zutr Hausmann in wobl 2011/64) auch das Vorhandensein der Wohnungseingangstür, die den Zu- bzw Abgang zu bzw aus einem allgemeinen Teil des Hauses ermöglicht die - unhaltbare - Beurteilung nach sich ziehen, dass die Wohnung nicht baulich abgeschlossen ist.

1.6 Aber auch der Umstand, dass bei einigen Stellflächen (etwa Top 18) die Türöffnung in die dahinter liegende Wohnung, die laut Plan etwa 80 cm breit ist, um wenige Zentimeter in einen daneben situierten Stellplatz (in Wahrheit: in die Wand vor der Nachbarwohnung) „hineinragt“, wodurch bei voller Ausnützung der Türöffnung beim Verlassen der Wohnung auch ein geringfügiger Teil der daneben gelegenen Stellfläche betreten wird, schadet nicht: Das ausschließliche Nutzungsrecht am Wohnungseigentumsobjekt umfasst naturgemäß auch das Recht, einem Dritten oder einem anderen Miteigentümer obligatorische (Mitbenützungs-)Rechte (5 Ob 71/09s immolex 2010/5 [zust Prader]) oder dingliche Rechte (RIS-Justiz RS0106354; zu Dienstbarkeiten RIS-JustizRS0082754) einzuräumen.

1.7 Aus diesem Grund können auch die von den Vorinstanzen geäußerten Befürchtungen, bei einem allfälligen zukünftigen (§ 5 Abs 2 WEG) Verkauf der Stellplätze komme es zu unlöslichen Verwicklungen, weil ein Wohnungseigentümer in diesem Fall über den Keller seines Objekts einen fremden Stellplatz betreten (und von diesem dann in den allgemeinen Teil der Garage gelangen) könne, nicht geteilt werden: In diesem Fall wird es Sache der Vertragsparteien sein, diese Frage vor Verkauf des Stellplatzes zivilrechtlich, etwa durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags oder durch einen Verzicht des früheren Stellplatzeigentümers auf Verwendung der Kellertüre, zu regeln. 1.7 Aus diesem Grund können auch die von den Vorinstanzen geäußerten Befürchtungen, bei einem allfälligen zukünftigen (Paragraph 5, Absatz 2, WEG) Verkauf der Stellplätze komme es zu unlöslichen Verwicklungen, weil ein Wohnungseigentümer in diesem Fall über den Keller seines Objekts einen fremden Stellplatz betreten (und von diesem dann in den allgemeinen Teil der Garage gelangen) könne, nicht geteilt werden: In diesem Fall wird es Sache der Vertragsparteien sein, diese Frage vor Verkauf des Stellplatzes zivilrechtlich, etwa durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags oder durch einen Verzicht des früheren Stellplatzeigentümers auf Verwendung der Kellertüre, zu regeln.

1.8 Schließlich darf auch die vom Gesetz geforderte ausschließliche Widmung eines Stellplatzes zu Abstellzwecken „nicht ins Paradoxe überdehnt werden“ (vgl die Materialien zur WRN 2006 - ERV BlgNR 1183 GP 22, 10 mit dem Beispiel der Widmung auch zur Lagerung von Autoreifen). Da Stellplätze naturgemäß betreten werden können (und müssen), nimmt auch die bloße Möglichkeit für andere Wohnungseigentümer, einen fremden Stellplatz zu betreten, dem Stellplatz nicht die ausschließliche Widmung zu Abstellzwecken. Schädlich wäre - wie dargelegt (1.4) - nur, wenn der Stellplatz zugleich die einzige Möglichkeit ist, ein anderes Wohnungseigentumsobjekt oder allgemeine Teile der Liegenschaft zu erreichen. 1.8 Schließlich darf auch die vom Gesetz geforderte ausschließliche Widmung eines Stellplatzes zu Abstellzwecken „nicht ins Paradoxe überdehnt werden“ vergleiche die Materialien zur WRN 2006 - ERV BlgNR 1183 Gesetzgebungsperiode 22, , 10 mit dem Beispiel der Widmung auch zur Lagerung von Autoreifen). Da Stellplätze naturgemäß betreten werden können (und müssen), nimmt auch die bloße Möglichkeit für andere Wohnungseigentümer, einen fremden Stellplatz zu betreten, dem Stellplatz nicht die ausschließliche Widmung zu Abstellzwecken. Schädlich wäre - wie dargelegt (1.4) - nur, wenn der Stellplatz zugleich die einzige Möglichkeit ist, ein anderes Wohnungseigentumsobjekt oder allgemeine Teile der Liegenschaft zu erreichen.

2. Zum Wohnungseigentumsvertrag

2.1 Richtig ist, dass es dem Grundbuchsgericht verwehrt ist, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunde erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (stRsp; RIS-Justiz RS0060573). Allerdings ist es dem Grundbuchsgericht nicht verwehrt, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen (5 Ob 189/03k NZ 2004/590-GBSlg [Hoyer]; 5 Ob 82/08g NZ 2009/18 [Hoyer]; 5 Ob 106/11s NZ 2012/786-GBSlg [Hoyer]).

2.2 Der Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags, der an vier Stellen unter Zugrundelegung des im Vertrag ausdrücklich dargestellten Ergebnisses des Nutzwertgutachtens die von der 11. Antragstellerin zu erwerbenden Mindestanteile richtig bezeichnet, lässt keinen Zweifel daran, dass die Miteigentumsanteile ausgehend vom Gesamtnutzwert (3084) ermittelt werden. Dem entspricht auch bei der 11. Antragstellerin die Aufsandungserklärung. Wie das Rekursgericht in Wahrheit bereits selbst zutreffend erkannte, ist die - unrichtige - Bezeichnung der Miteigentumsanteile der

11. Antragstellerin auf Seite 21 des Vertrags auf einen völlig offenkundigen Schreibfehler zurückzuführen, weil aus dem gesamten Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags eindeutig hervorgeht, dass die Antragstellerin insgesamt 224/3084 (und nicht mit dem Gesamtnutzwert nicht in Einklang zu bringende 224/4706) Anteile erwerben soll. Dieser logische Schluss auf das nach juristischer Wertung einzig mögliche Ergebnis ist hier zu ziehen.

2.3 Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen liegt somit kein nicht verbesserbarer Inhaltsmangel vor, sondern ein offenkundiger Schreibfehler, der nicht geeignet ist, Zweifel über die Mindestanteile der 11. Antragstellerin aufkommen zu lassen.

3. Zur Bescheinigung gemäß § 2 Abs 2 letzter Satz Sbg GVG³. Zur Bescheinigung gemäß Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz Sbg GVG

3.1 Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 und 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 (Sbg GVG LGBI 2002/9) in der anzuwendenden Fassung dürfen Rechte an Grundstücken nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch ein rechtskräftiger Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Zustimmung oder ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde angeschlossen sind, aus dem bzw aus der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf. Als solche Urkunde kommt ua gemäß § 30 Abs 1 Z 2 lit a sublit aa Sbg GVG eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 2 letzter Satz Sbg GVG in Betracht, die der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich auf Antrag auszustellen hat, wenn es sich um bestimmte, in § 2 Abs 2 lit b und c Sbg GVG bezeichnete Grundstücke handelt. 3.1 Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins und 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 (Sbg GVG LGBI 2002/9) in der anzuwendenden Fassung dürfen Rechte an Grundstücken nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch ein rechtskräftiger Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Zustimmung oder ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde angeschlossen sind, aus dem bzw aus der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf. Als solche Urkunde kommt ua gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, Sub-Litera, a, a, Sbg GVG eine Bescheinigung gemäß Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz Sbg GVG in Betracht, die der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich auf Antrag auszustellen hat, wenn es sich um bestimmte, in Paragraph 2, Absatz 2, Litera b und c Sbg GVG bezeichnete Grundstücke handelt.

3.2 Im Grundbuchs Antrag haben sich die Revisionsrekurswerber auf eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 2 letzter Satz Sbg GVG nicht berufen. Erhebungen des Rekursgerichts ergaben, dass der Vertreter der Antragsteller offenbar als Konsequenz eines Telefongesprächs zwischen ihm und dem beim Erstgericht mit der Vorprüfung des Grundbuchgesuchs befassten Rechtspflegeranwärter die Bescheinigung per e-Mail an diesen übermittelte, wobei allerdings e-Mail und Bescheinigung nicht mehr auffindbar sind und von den Antragstellern weder mit dem Rekurs noch mit dem Revisionsrekurs vorgelegt wurden. 3.2 Im Grundbuchs Antrag haben sich die Revisionsrekurswerber auf eine Bescheinigung gemäß Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz Sbg GVG nicht berufen. Erhebungen des Rekursgerichts ergaben, dass der Vertreter der Antragsteller offenbar als Konsequenz eines Telefongesprächs zwischen ihm und dem beim Erstgericht mit der Vorprüfung des Grundbuchgesuchs befassten Rechtspflegeranwärter die Bescheinigung per e-Mail an diesen übermittelte, wobei allerdings e-Mail und Bescheinigung nicht mehr auffindbar sind und von den Antragstellern weder mit dem Rekurs noch mit dem Revisionsrekurs vorgelegt wurden.

Weder der Urkundeninhalt noch das Ausstellungsdatum lässt sich daher ermitteln.

3.3 Ob - wie die Revisionsrekurswerber meinen -

ein Verbesserungsauftrag (vom Erstgericht bezüglich der Form der Bescheinigung bzw vom Rekursgericht nach Bekanntwerden des Umstands, dass sich die Bescheinigung nicht im Akt befindet) überhaupt zu erteilen gewesen wäre, kann hier schon deshalb dahin stehen, weil der Mangel weder im Rekurs noch im Revisionsrekurs beseitigt wurde (§ 82a Abs 5 GBG). 3.3 Ob - wie die Revisionsrekurswerber meinen -, ein Verbesserungsauftrag (vom Erstgericht bezüglich der Form der Bescheinigung bzw vom Rekursgericht nach Bekanntwerden des Umstands, dass sich die Bescheinigung nicht im Akt befindet) überhaupt zu erteilen gewesen wäre, kann hier schon deshalb dahin stehen, weil der Mangel weder im Rekurs noch im Revisionsrekurs beseitigt wurde (Paragraph 82 a, Absatz 5, GBG).

Darüber hinaus bezieht sich die auf das Unterbleiben der Einleitung eines ordnungsgemäßen Verbesserungsverfahrens durch das Erstgericht gegründete Rüge auf einen behaupteten erstinstanzlichen Verfahrensmangel, der nach ständiger Rechtsprechung in dritter Instanz nicht geltend gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0043111 [T18] zum Außerstreitverfahren).

4. Zur Erklärung gemäß § 11 Abs 2 lit b Sbg GVG⁴. Zur Erklärung gemäß Paragraph 11, Absatz 2, Litera b, Sbg GVG

4.1 Gemäß § 11 Abs 2 lit b Sbg GVG ist keine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde für Rechtsgeschäfte mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Rechtserwerber erforderlich, wenn einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt.4.1 Gemäß Paragraph 11, Absatz 2, Litera b, Sbg GVG ist keine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde für Rechtsgeschäfte mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Rechtserwerber erforderlich, wenn einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt.

4.2 § 30 Abs 1 Z 3 lit b sublit cc Sbg GVG bestimmt, dass dem Grundbuchsgesuch in diesem Fall eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 11 Abs 2 lit a bis d anzuschließen ist.4.2 Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, Sub-Litera, c, c, Sbg GVG bestimmt, dass dem Grundbuchsgesuch in diesem Fall eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Paragraph 11, Absatz 2, Litera a bis d anzuschließen ist.

4.3 Punkt XIV. des von der 22. Antragstellerin und dem 23. Antragsteller geschlossenen Kauf- und Bauträgervertrags lautet wörtlich:4.3 Punkt römisch vierzehn. des von der 22. Antragstellerin und dem 23. Antragsteller geschlossenen Kauf- und Bauträgervertrags lautet wörtlich:

XIV. GRUNDVERKEHRSERKLÄRUNGrömisch vierzehn. GRUNDVERKEHRSERKLÄRUNG

Die Käuferin (22. Antragstellerin) ... als Rechtserwerberin erklärt in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern (§ 9 (1) Sbg. GVG 2001), dass sie österreichische Staatsangehörige ist und die österreichische Staatsbürgerschaft hat. ... (23. Antragsteller) besitzt die bosnisch-herzegowinische Staatsbürgerschaft und erklärt, in aufrechter Ehe mit ... (22. Antragstellerin) verheiratet zu sein.Die Käuferin (22. Antragstellerin) ... als Rechtserwerberin erklärt in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern (Paragraph 9, (1) Sbg. GVG 2001), dass sie österreichische Staatsangehörige ist und die österreichische Staatsbürgerschaft hat. ... (23. Antragsteller) besitzt die bosnisch-herzegowinische Staatsbürgerschaft und erklärt, in aufrechter Ehe mit ... (22. Antragstellerin) verheiratet zu sein.

4.4 Dem Revisionsrekurs ist darin beizupflichten, dass Punkt XIV. des Vertrags der Anforderung einer „Erklärung der Vertragsparteien“ genügt: Eine gemeinsame Erklärung der Vertragsparteien liegt vor. Dass die 22. Antragstellerin nicht ausdrücklich bestätigte, mit dem 23. Antragsteller verheiratet zu sein, schadet nicht. Die Bezugnahme der 22. Antragstellerin in ihrer Erklärung auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern in Verbindung damit, dass sie der Erklärung des 23. Antragstellers, mit ihr verheiratet zu sein, nicht widersprach und den Kaufvertrag unterfertigte, reicht aus, zumal dem Sbg GVG nicht zu entnehmen ist, dass die Erklärung einen bestimmten Wortlaut aufzuweisen hätte.4.4 Dem Revisionsrekurs ist darin beizupflichten, dass Punkt römisch vierzehn. des Vertrags der Anforderung einer „Erklärung der Vertragsparteien“ genügt: Eine gemeinsame Erklärung der Vertragsparteien liegt vor. Dass die 22. Antragstellerin nicht ausdrücklich bestätigte, mit dem 23. Antragsteller verheiratet zu sein, schadet nicht. Die Bezugnahme der 22. Antragstellerin in ihrer Erklärung auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern in Verbindung damit, dass sie der Erklärung des 23. Antragstellers, mit ihr verheiratet zu sein, nicht widersprach und den Kaufvertrag unterfertigte, reicht aus, zumal dem Sbg GVG nicht zu entnehmen ist, dass die Erklärung einen bestimmten Wortlaut aufzuweisen hätte.

5. Zusammengefasst ergibt sich somit, dass nur der zu 3. dargestellte Abweisungsgrund berechtigt ist.

Wegen dieses Abweisungsgrundes ist dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E102707

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00138.12Y.1023.000

Im RIS seit

28.01.2013

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2014

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