

TE OGH 2008/6/3 5Ob112/08v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.06.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Jürgen E*****, 2.) Claudia U*****, beide *****, 3.) L***** AG, *****, 4.) B***** AG, *****, Erst-, Zweit- und Viertantragsteller vertreten durch Dr. Alexander Haas, Rechtsanwalt in Seiersberg, wegen Eintragungen in der EZ ***** GB *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst-, Zweit- und Viertantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Leoben vom 3. März 2008, GZ 1 R 402/07w-9, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 126 Abs 3 GBG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 126, Absatz 3, GBG).

Text

Begründung:

Erst- und Zweitantragsteller sind nach dem Grundbuchsstand zu je 131/562 Anteilen (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 1) und zu je 8/562 Anteilen (verbunden mit Wohnungseigentum am PKW-Abstellplatz Top 1a) Miteigentümer einer Liegenschaft. Zugunsten der L***** GmbH, über deren Vermögen am 13. 2. 2007 der Konkurs eröffnet wurde, sind 133/281 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Top 2) und 9/281 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum am PKW-Abstellplatz Top 2a) eingetragen. Diese Miteigentümer vereinbarten 2006 in einem schriftlichen Vertrag aufgrund des der tatsächlichen Zuordnung der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte nicht entsprechenden Grundbuchsstands die Aufhebung der unrichtigen Parifizierung, die Übertragung der 3/281 Anteile der GmbH an Erst- und Drittantragsteller (zu je 3/562) sowie die wechselseitige Einräumung des Wohnungseigentumsrechts hinsichtlich der (richtigen) Wohnungseigentumsobjekte. Zugunsten der GmbH war bei ihren Anteilen zu TZ 2507/06 die Rangordnung für die Veräußerung bis 12. 9. 2007 angemerkt. Mit Kaufvertrag vom 20. 3. 2006 verkaufte die GmbH die ihr aufgrund der Vereinbarungen mit Erst- und Zweitantragsteller zustehenden Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 und PKW-Abstellplatz Top 1a an die Drittantragstellerin, über deren Vermögen am 4. 3. 2008 der Konkurs eröffnet wurde.

Die Vorinstanzen haben das am 12. 9. 2007 gestellte Grundbuchsgesuch auf 1. Löschung des Wohnungseigentums an sämtlichen Miteigentumsanteilen und Einverleibung des Eigentumsrechts der Erst- und Zweitantragsteller an je 3/562 Miteigentumsanteilen und des Eigentumsrechts der L***** AG im Rang der Rangordnung TZ 2507/06 an den 139/281

Miteigentumsanteilen der L***** GmbH, 2. Eintragung eines Höchstbetragspfandrechts zugunsten der Viertantragstellerin an den 139/281 Miteigentumsanteilen der L***** AG, abgewiesen.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Erst-, Zweit- und Viertantragsteller, in dem sie die Stattgebung ihres Grundbuchsgesuchs begehren, ist mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

1. § 2 Abs 1 Satz 1 WEG 2002 definiert das Wohnungseigentum als das ua dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Es ist nach § 11 Abs 1 WEG 2002 mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden und kann nur mit diesem zusammen veräußert werden. Das Wohnungseigentum ist somit als untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft mit einem ausschließlichen servitutsähnlichen Nutzungsrecht an einen bestimmten Wohnungseigentumsobjekt konstruiert (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 2 WEG Rz 3; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²¹ § 2 WEG Rz 3; RIS-Justiz RS0081766). Nur die aus dem Miteigentumsanteil und dem Nutzungsrecht bestehende Einheit ist Gegenstand des Rechtsverkehrs (3 Ob 30/00h = SZ 73/42). Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung 6 Ob 162/98m eindeutig klargestellt, dass das mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum im Verhältnis zum schlichten Miteigentum kein quantitatives „Mehr“, sondern ein aliud darstellt. Die vom Rekursgericht vorgenommene Wertung des schlichten Miteigentums als aliud entspricht der Judikatur und steht im Einklang mit der eindeutigen gesetzlichen Definition des Wohnungseigentums. Die gegenteilige Argumentation der Revisionsrekurswerber, die begehrte Übertragung schlichter Miteigentumsanteile stelle ein nach § 96 Abs 1 GBG bewilligungsfähiges „minus“ dar, begründet somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG. 1. Paragraph 2, Absatz eins, Satz 1 WEG 2002 definiert das Wohnungseigentum als das ua dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Es ist nach Paragraph 11, Absatz eins, WEG 2002 mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden und kann nur mit diesem zusammen veräußert werden. Das Wohnungseigentum ist somit als untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft mit einem ausschließlichen servitutsähnlichen Nutzungsrecht an einen bestimmten Wohnungseigentumsobjekt konstruiert (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 2, WEG Rz 3; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²¹ Paragraph 2, WEG Rz 3; RIS-Justiz RS0081766). Nur die aus dem Miteigentumsanteil und dem Nutzungsrecht bestehende Einheit ist Gegenstand des Rechtsverkehrs (3 Ob 30/00h = SZ 73/42). Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung 6 Ob 162/98m eindeutig klargestellt, dass das mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum im Verhältnis zum schlichten Miteigentum kein quantitatives „Mehr“, sondern ein aliud darstellt. Die vom Rekursgericht vorgenommene Wertung des schlichten Miteigentums als aliud entspricht der Judikatur und steht im Einklang mit der eindeutigen gesetzlichen Definition des Wohnungseigentums. Die gegenteilige Argumentation der Revisionsrekurswerber, die begehrte Übertragung schlichter Miteigentumsanteile stelle ein nach Paragraph 96, Absatz eins, GBG bewilligungsfähiges „minus“ dar, begründet somit keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG.

2. Diese Abgrenzung zwischen Wohnungseigentum und schlichem Miteigentum hat zur Konsequenz, dass die Bewilligung der jeweils begehrten Eintragungen schlichter Miteigentumsanteile verbunden mit der Löschung des Wohnungseigentums an sämtlichen Miteigentumsanteilen im Rang der angemerkten Rangordnung, welche sich auf die Veräußerung der untrennbar mit den Miteigentumsanteilen verbundenen Wohnungseigentumsobjekte Top 2 und 2a bezog, nicht zulässig ist. Es geht hier eben nicht um die nach der Judikatur zulässige, (quantitative) teilweise (vgl 5 Ob 4/91 = RIS-Justiz RS0061001) Ausnützung einer Rangordnung. Eintragungen ob den Miteigentumsanteilen der in Konkurs verfallenen GmbH nicht im Rang der angemerkten Rangordnung, sondern im Rang des Einlangens des Grundbuchsgesuchs (§ 29 GBG) steht überdies die Grundbuchssperre des § 13 KO entgegen (5 Ob 260/06f = wobl 2007, 230/89 [Call] mwN). 2. Diese Abgrenzung zwischen Wohnungseigentum und schlichem Miteigentum hat zur Konsequenz, dass die Bewilligung der jeweils begehrten Eintragungen schlichter Miteigentumsanteile verbunden mit der Löschung des Wohnungseigentums an sämtlichen Miteigentumsanteilen im Rang der angemerkten Rangordnung, welche sich auf die Veräußerung der untrennbar mit den Miteigentumsanteilen verbundenen Wohnungseigentumsobjekte Top 2 und 2a bezog, nicht zulässig ist. Es geht hier eben nicht um die nach der Judikatur zulässige, (quantitative) teilweise vergleiche 5 Ob 4/91 = RIS-Justiz RS0061001) Ausnützung einer Rangordnung.

Eintragungen ob den Miteigentumsanteilen der in Konkurs verfallenen GmbH nicht im Rang der angemerkten Rangordnung, sondern im Rang des Einlangens des Grundbuchsgesuchs (Paragraph 29, GBG) steht überdies die Grundbuchssperre des Paragraph 13, KO entgegen (5 Ob 260/06f = wobl 2007, 230/89 [Call] mwN).

3. Der Kaufvertrag zwischen der als Mit- und Wohnungseigentümerin eingetragenen GmbH und der Drittantragstellerin bezog sich ebenso wie die Pfandbestellungsurkunde nicht auf schlichtes Miteigentum an ideellen Liegenschaftsanteilen, sondern auf Wohnungseigentum. Das vom Rekursgericht erzielte Ergebnis, die mangelnde Deckung des Grundbuchsgesuchs in den Grundbuchsurkunden hindere die Bewilligung, entspricht der Rechtslage (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). 3. Der Kaufvertrag zwischen der als Mit- und Wohnungseigentümerin eingetragenen GmbH und der Drittantragstellerin bezog sich ebenso wie die Pfandbestellungsurkunde nicht auf schlichtes Miteigentum an ideellen Liegenschaftsanteilen, sondern auf Wohnungseigentum. Das vom Rekursgericht erzielte Ergebnis, die mangelnde Deckung des Grundbuchsgesuchs in den Grundbuchsurkunden hindere die Bewilligung, entspricht der Rechtslage (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG).

Textnummer

E87721

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00112.08V.0603.000

Im RIS seit

03.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

05.08.2016

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