jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/6/3 5Ob74/08f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.06.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin W***** L***** gesmbH, *****, vertreten durch Mag. Dr. Erhard Buder und Dr. Gabriele Herberstein, Rechtsanwälte in Wien, wegen der Übertragung von Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ ***** GB *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 5. Februar 2008, AZ 46 R 5/08p, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 5. Dezember 2007, TZ 4988/07, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem ordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** ist bei den im Eigentum der V*****gesmbH stehenden 393/1502-Anteilen B-LNR 21 (ua) die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG (1975) an Lager top 1, W top 2 + Kellerabteil 2, W top 3 + Kellerabteil 3 + Gang-WC, W top 12 + Kellerabteil 12 + Gang-WC, W top 14 + Kellerabteil 14 + Gang-WC, W top 21 + Kellerabteil 21 + Gang-WC, W top 23 + Kellerabteil 23 + Gang-WC, W top 24 + Kellerabteil 24, W top 28 + Kellerabteil 28 + Gang-WC, W top 30 + Kellerabteil 30 + Gang-WC und W top 31 + Kellerabteil 31 jeweils für A***** GesmbH angemerkt.Ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** ist bei den im Eigentum der V*****gesmbH stehenden 393/1502-Anteilen B-LNR 21 (ua) die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG (1975) an Lager top 1, W top 2 + Kellerabteil 2, W top 3 + Kellerabteil 3 + Gang-WC, W top 12 + Kellerabteil 12 + Gang-WC, W top 14 + Kellerabteil 14 + Gang-WC, W top 21 + Kellerabteil 21 + Gang-WC, W top 23 + Kellerabteil 23 + Gang-WC, W top 24 + Kellerabteil 24, W top 28 + Kellerabteil 28 + Gang-WC, W top 30 + Kellerabteil 30 + Gang-WC und W top 31 + Kellerabteil 31 jeweils für A***** GesmbH angemerkt.

Die Antragstellerin begehrte aufgrund der Vereinbarung vom 17./25. 9. 2007 die Übertragung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an den oben genannten Wohnungseigentumsobjekten von der A***** GesmbH an die Antragstellerin.

Die Vereinbarung vom 17./25. 9. 2007 hat nach der Darstellung des relevanten, oben schon wiedergegebenen Grundbuchsstands folgenden Wortlaut:

„Die A***** Gesellschaft m.b.H. überträgt hiemit die vorangeführten zu ihren Gunsten im Grundbuch der gegenständlichen Liegenschaft eingetragenen Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 auf die W***** L*****ges.m.b.H. und diese übernimmt hiemit diese Zusagen.„Die A***** Gesellschaft m.b.H. überträgt hiemit die vorangeführten zu ihren Gunsten im Grundbuch der gegenständlichen Liegenschaft eingetragenen Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 auf die W***** L*****ges.m.b.H. und diese übernimmt hiemit diese Zusagen.

Die A***** Gesellschaft m.b.H. erteilt hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die Übertragung der zu ihren Gunsten im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** angemerkten Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 an (den oben genannten Wohnungseigentumsobjekten) auf W***** L*****ges.m.b.H. grundbücherlich angemerkt (richtig: werden) könne und möge."Die A***** Gesellschaft m.b.H. erteilt hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die Übertragung der zu ihren Gunsten im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** angemerkten Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 an (den oben genannten Wohnungseigentumsobjekten) auf W***** L*****ges.m.b.H. grundbücherlich angemerkt (richtig: werden) könne und möge."

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab, „da eine derartige Übertragung nur auf Grund eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden oder von Todes wegen übertragen werden kann und im gegenständlichen Fall kein derartiges Rechtsgeschäft bezüglich eines Eigentumserwerbs durch die W***** L*****gesellschaft m.b.H. durchgeführt wurde (§ 40 Abs 2 WEG 2002)".Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab, „da eine derartige Übertragung nur auf Grund eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden oder von Todes wegen übertragen werden kann und im gegenständlichen Fall kein derartiges Rechtsgeschäft bezüglich eines Eigentumserwerbs durch die W***** L*****gesellschaft m.b.H. durchgeführt wurde (Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002)".

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es vertrat rechtlich im Wesentlichen den Standpunkt, dass die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nur gemeinsam mit dem (Anwartschafts-)Recht auf Erwerb des Wohnungseigentums erfolgen könne. Die bloße Übertragung der Anmerkung sei nicht zulässig. Da die Vereinbarung vom 17./25. 9. 2007 keinen Hinweis auf eine Gesamtrechtsübertragung enthalte, sei die Entscheidung des Erstgerichts zu bestätigen gewesen.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit ersichtlich - Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob die Übertragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 ein Rechtsgeschäft über die gleichzeitige Übertragung des Anwartschaftsrechts voraussetze.Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit ersichtlich - Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob die Übertragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 ein Rechtsgeschäft über die gleichzeitige Übertragung des Anwartschaftsrechts voraussetze.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem diese die Bewilligung ihres eingangs dargestellten Gesuchs auf Übertragung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts begehrt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt:

Die Antragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs geltend, der Nachweis des Eigentumserwerbs habe bei der Übertragung nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht vorzuliegen. Die Worte „Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen" bezögen sich nur auf die Übertragung selbst. Es handle sich dabei um ein analoges Rechtsinstrument wie bei der erstmaligen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum, bei welcher ebenfalls ein gesonderter Nachweis über den Erwerb des Anwartschaftsrechts nicht erforderlich sei. Letztlich sei auch davon auszugehen, dass die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum auch das Anwartschaftsrecht impliziere. Aus diesem Grund fordere auch § 40 Abs 2 WEG 2002 keinen Nachweis eines Titelgeschäfts bzw Anwartschaftsrechts.Die Antragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs geltend, der Nachweis des Eigentumserwerbs habe bei der Übertragung nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht vorzuliegen. Die Worte „Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen" bezögen sich nur auf die Übertragung selbst. Es handle sich dabei um ein analoges Rechtsinstrument wie bei der erstmaligen

Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum, bei welcher ebenfalls ein gesonderter Nachweis über den Erwerb des Anwartschaftsrechts nicht erforderlich sei. Letztlich sei auch davon auszugehen, dass die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum auch das Anwartschaftsrecht impliziere. Aus diesem Grund fordere auch Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 keinen Nachweis eines Titelgeschäfts bzw Anwartschaftsrechts.

1. Gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 ist auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisators die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dazu die Zustimmung des alleinigen Eigentümers beziehungsweise aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des wohnungseigentumstauglichen Objekts anzuführen. Die Anmerkung kann aufgrund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden oder von Todes wegen mit Rang wahrender Wirkung an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden (Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung); diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen Wohnungseigentumsbewerbers mit Zustimmung des jeweils anderen. (Hervorhebungen durch den erkennenden Senat.)1. Gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 ist auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisators die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dazu die Zustimmung des alleinigen Eigentümers beziehungsweise aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des wohnungseigentumstauglichen Objekts anzuführen. Die Anmerkung kann aufgrund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden oder von Todes wegen mit Rang wahrender Wirkung an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden (Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung); diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen Wohnungseigentumsbewerbers mit Zustimmung des jeweils anderen. (Hervorhebungen durch den erkennenden Senat.)

2. Zu der in § 40 Abs 2 WEG 2002 vorgesehenen Möglichkeit der Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung enthält die RV (989 BlgNR 21. GP 80) folgende Ausführungen:2. Zu der in Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 vorgesehenen Möglichkeit der Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung enthält die Regierungsvorlage (989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 80) folgende Ausführungen:

„Im letzten Satz wird ein neues grundbuchsrechtliches Instrument mit dem Ziel geschaffen, einem in der Praxis aufgetretenen Bedürfnis des Rechtsverkehrs Rechnung zu tragen. Angesichts des Umstands, dass zwischen den ersten Vereinbarungen zwischen Bewerber und Organisator einerseits und der Einverleibung des Wohnungseigentums andererseits nicht selten Jahre vergehen, kommt es immer wieder dazu, dass Wohnungseigentumsbewerber ihr Anwartschaftsrecht auf Wohnungseigentumsbegründung veräußern. In solchen Fällen wäre es aus Sicht sowohl des alten als auch des neuen Wohnungseigentumsbewerbers von großem Interesse, die zu Gunsten des alten Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch eingetragene Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im selben Rang an den neuen Wohnungseigentumsbewerber übertragen zu können. Dies wurde von der Rechtsprechung auf Grundlage des bisherigen Rechts jedoch abgelehnt (5 Ob 122/97w, immolex 1997/173 = NZ 1998/411 = MietSlg 49.540); in der Entscheidung 5 Ob 26/01m, immolex 2001/187, wurde ausgeführt, dass eine Rang wahrende Übertragung der Anmerkung jedenfalls nur kausal, also auf dem Fundament eines dafür tauglichen Rechtsgrundes, in Betracht kommen könne. Dieser letztgenannte Gedanke wird nun - zur Vermeidung einer abstrakten Abtretung der grundbücherlichen Position eines angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers - im vierten Satz des Abs. 2 aufgegriffen. Dort wird angeordnet, dass dann, wenn der bisherige Wohnungseigentumsbewerber sein Anwartschaftsrecht durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegenan eine andere Person überträgt, auch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im bisherigen Rang an den Erwerber des Anwartschaftsrechts übertragen werden kann. ...." (Hervorhebungen durch den erkennenden Senat.),Im letzten Satz wird ein neues grundbuchsrechtliches Instrument mit dem Ziel geschaffen, einem in der Praxis aufgetretenen

Bedürfnis des Rechtsverkehrs Rechnung zu tragen. Angesichts des Umstands, dass zwischen den ersten Vereinbarungen zwischen Bewerber und Organisator einerseits und der Einverleibung des Wohnungseigentums andererseits nicht selten Jahre vergehen, kommt es immer wieder dazu, dass Wohnungseigentumsbewerber ihr Anwartschaftsrecht auf Wohnungseigentumsbegründung veräußern. In solchen Fällen wäre es aus Sicht sowohl des alten als auch des neuen Wohnungseigentumsbewerbers von großem Interesse, die zu Gunsten des alten Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch eingetragene Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im selben Rang an den neuen Wohnungseigentumsbewerber übertragen zu können. Dies wurde von der Rechtsprechung auf Grundlage des bisherigen Rechts jedoch abgelehnt (5 Ob 122/97w, immolex 1997/173 = NZ 1998/411 = MietSlg 49.540); in der Entscheidung 5 Ob 26/01m, immolex 2001/187, wurde ausgeführt, dass eine Rang wahrende Übertragung der Anmerkung jedenfalls nur kausal, also auf dem Fundament eines dafür tauglichen Rechtsgrundes, in Betracht kommen könne. Dieser letztgenannte Gedanke wird nun - zur Vermeidung einer abstrakten Abtretung der grundbücherlichen Position eines angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers - im vierten Satz des Absatz 2, aufgegriffen. Dort wird angeordnet, dass dann, wenn der bisherige Wohnungseigentumsbewerber sein Anwartschaftsrecht durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen an eine andere Person überträgt, auch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im bisherigen Rang an den Erwerber des Anwartschaftsrechts übertragen werden kann. ...." (Hervorhebungen durch den erkennenden Senat.)

3. Vonkilch führt dazu (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 40 WEG 2002, Rz 20 f) aus3. Vonkilch führt dazu (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 40, WEG 2002, Rz 20 f) aus:

„Der Gesetzgeber des WEG 2002 .... schuf im Abs 2 von § 40 ein eigenes grundbuchsrechtliches Instrument (EB zur RV 989 BlgNR 21. GP 80), das zweifelsfrei eine rangwahrende Übertragung des einem WE-Bewerber zukommenden und durch eine Anmerkung der Zusage von WE abgesicherten Anwartschaftsrechts ermöglichen sollte: die Anmerkung der Übertragung des Rechts auf WE-Einräumung .... Voraussetzung dafür ist nach dem klaren Wortlaut der Norm und den eindeutigen Ausführungen in den Materialien (EB zur RV 989 BlgNR 21. GP 80) allerdings, dass von einem WE-Bewerber zugleich auch sein Anwartschaftsrecht (sei es unter Lebenden, sei es von Todes wegen)an eine andere Person übertragen wird. Eine isolierte Übertragung bloß der Anmerkung bzw des dadurch gesicherten Ranges ohne gleichzeitige Übertragung des dadurch gesicherten Anwartschaftsrechts muss demgegenüber ausscheiden ....". (Hervorhebungen durch den erkennenden Senat.)„Der Gesetzgeber des WEG 2002 .... schuf im Absatz 2, von Paragraph 40, ein eigenes grundbuchsrechtliches Instrument (EB zur Regierungsvorlage 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 80), das zweifelsfrei eine rangwahrende Übertragung des einem WE-Bewerber zukommenden und durch eine Anmerkung der Zusage von WE abgesicherten Anwartschaftsrechts ermöglichen sollte: die Anmerkung der Übertragung des Rechts auf WE-Einräumung .... Voraussetzung dafür ist nach dem klaren Wortlaut der Norm und den eindeutigen Ausführungen in den Materialien (EB zur Regierungsvorlage 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 80) allerdings, dass von einem WEBewerber zugleich auch sein Anwartschaftsrecht (sei es unter Lebenden, sei es von Todes wegen) an eine andere Person übertragen wird. Eine isolierte Übertragung bloß der Anmerkung bzw des dadurch gesicherten Ranges ohne gleichzeitige Übertragung des dadurch gesicherten Anwartschaftsrechts muss demgegenüber ausscheiden ....". (Hervorhebungen durch den erkennenden Senat.)

4. Würth meint (in Rummel³, § 40 WEG 2002 Rz 8), „materiellrechtliche Voraussetzung (sei) nach dem 4. Satz des Abs 2 (nur) die Übertragung des Anwartschaftsrechts eines angemerkten WE-B durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen an eine andere Person", und er verlangt „für die Erwirkung der Anmerkung (den) Nachweis der Zustimmung des anderen Teils unter Angabe des Titelgeschäfts in grundbuchsfähiger Form". (Hervorhebung durch den erkennenden Senat.)4. Würth meint (in Rummel³, Paragraph 40, WEG 2002 Rz 8), „materiellrechtliche Voraussetzung (sei) nach dem 4. Satz des Absatz 2, (nur) die Übertragung des Anwartschaftsrechts eines angemerkten WE-B durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen an eine andere Person", und er verlangt „für die Erwirkung der Anmerkung (den) Nachweis der Zustimmung des anderen Teils unter Angabe des Titelgeschäfts in grundbuchsfähiger Form". (Hervorhebung durch den erkennenden Senat.)

5. Zusammengefasst ergibt sich daher:

Schon aus dem Wortlaut des § 40 Abs 2 WEG 2002 folgt, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nur „an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden" kann. Eine Übertragung nur der Anmerkung ist daher ausgeschlossen. Die Richtigkeit dieses Gesetzesverständnisses wird unzweifelhaft durch die oben wiedergegebenen Materialien bestätigt und auch die dargestellten Lehrmeinungen

gehen von der Notwendigkeit der Übertragung des Anwartschaftsrechts aus.Schon aus dem Wortlaut des Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 folgt, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nur „an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden" kann. Eine Übertragung nur der Anmerkung ist daher ausgeschlossen. Die Richtigkeit dieses Gesetzesverständnisses wird unzweifelhaft durch die oben wiedergegebenen Materialien bestätigt und auch die dargestellten Lehrmeinungen gehen von der Notwendigkeit der Übertragung des Anwartschaftsrechts aus.

Der hier von der Antragstellerin als Eintragungsgrundlage in Anspruch genommene Vereinbarung vom 17./25. 9. 2007 ist aber gerade nicht zu entnehmen, dass auch die betreffenden Anwartschaftsrechte übertragen worden wären, sodass das Vorliegen dieser materiellen Voraussetzung zweifelhaft erscheint. Die Vorinstanzen haben die Bewilligung der Eintragung daher zutreffend abgelehnt und der Revisionsrekurs muss demnach erfolglos bleiben.

Textnummer

E87735

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00074.08F.0603.000

Im RIS seit

03.07.2008

Zuletzt aktualisiert am

27.04.2016

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at