

TE OGH 2007/11/6 5Ob197/07t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.11.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Mag. Wilfried J*****, vertreten durch Dr. Candidus Cortolezis, Rechtsanwalt in Graz, wegen Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 26. Juni 2007, AZ 4 R 12/07z, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Graz vom 29. November 2006, TZ 25628/06, bestätigt wurde, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Mag. Wilfried J*****, vertreten durch Dr. Candidus Cortolezis, Rechtsanwalt in Graz, wegen Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 26. Juni 2007, AZ 4 R 12/07z, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Graz vom 29. November 2006, TZ 25628/06, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Alleineigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist eine Bauträger GmbH, die als Wohnungseigentums-Organisatorin gemeinsam mit einem Bauunternehmen Apartmenthäuser mit Eigentumswohnungen errichtet.

Mit dem „Kaufantrag mit Kaufreservierung“ vom 26. 1. 2005 erklärte der Antragsteller als Wohnungseigentumswerber, ein durch die angeschlossenen Pläne und die Bezeichnung bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt um einen konkret genannten Kaufpreis und zu detailliert angeführten Zahlungsmodalitäten zu erwerben. Der Anwartschaftsvertrag bzw. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sollte nach Vorliegen sämtlicher Pläne und nach Rechtskraft der Baubewilligung unterschrieben werden. An dem Objekt sollte Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des WEG 2002 erworben werden. Die Bauträgerin bestätigte durch Gegenzeichnung dieses Kaufantrages die Kaufreservierung sowie die Ausführung des gesamten Projektes auf Basis der Bau-, Plan- und Ausstattungsbeschreibung sowie Planunterlagen, die einen integrierenden Bestandteil der Vereinbarung bildeten. Sie übernahm die Haftung dafür, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile geldlastenfrei in das Eigentum des Wohnungseigentumswerbers

übergehen. Diese Vereinbarung weist die firmenmäßige Unterfertigung der Bauträgerin auf; diese ist aber nicht notariell beglaubigt.

Der Antragsteller begeht unter Vorlage dieser Vereinbarung samt zugehörigem Wohnungsplan die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002. Der Antragsteller begeht unter Vorlage dieser Vereinbarung samt zugehörigem Wohnungsplan die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab, weil sich aus der Vereinbarung keine Zusage auf Einräumung von Wohnungseigentum ableiten lasse und die Urkunde weder gerichtlich noch notariell beglaubigt sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes zum Erfordernis der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung der Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators, nicht aber jene zur fehlenden Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu der Frage, ob die Zusage nach § 40 Abs 2 WEG 2002 in grundbuchsfähiger Form unterfertigt sein müsse. Den Ausspruch über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu der Frage, ob die Zusage nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 in grundbuchsfähiger Form unterfertigt sein müsse.

Der Antragsteller beantragt im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs die Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn einer Stattgebung seines Grundbuchsgesuches, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angegebenen Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

1. § 2 Abs 6 Satz 1 WEG 2002 definiert als Wohnungseigentumsbewerber denjenigen, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumtauglichen Objekt zugesagt wurde. Diese Definition übernimmt - abgesehen von geringfügigen sprachlichen Veränderungen - jene des § 23 Abs 1 WEG 1975. Die zu der letztgenannten Bestimmung ergangene höchstgerichtliche Judikatur stellte an den Wortlaut der „Zusage“ keine allzu strengen Anforderungen und sah es als ausreichend an, wenn die nach § 914 ABGB vorzunehmende Auslegung dieser Erklärung in ihrer Gesamtheit - vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet - dazu führte, dass ihm der Wohnungseigentumsorganisator damit die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung zusagen wollte (RIS-Justiz RS0083173). Diesen - auch für § 2 Abs 6 Satz 1 WEG 2002 geltenden - Kriterien wird die vorgelegte Urkunde ausreichend gerecht: Sie stellt den übereinstimmend gewollten Zweck dieser Vereinbarung klar; der ausdrücklich als Wohnungseigentumsbewerber bezeichnete Antragsteller soll ein konkret bezeichnetes, noch zu errichtendes Objekt erwerben, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll. Dieser Vereinbarung kann somit aus der Sicht des Antragstellers kein anderes Verständnis als die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes beigemessen werden. 1. Paragraph 2, Absatz 6, Satz 1 WEG 2002 definiert als Wohnungseigentumsbewerber denjenigen, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumtauglichen Objekt zugesagt wurde. Diese Definition übernimmt - abgesehen von geringfügigen sprachlichen Veränderungen - jene des Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975. Die zu der letztgenannten Bestimmung ergangene höchstgerichtliche Judikatur stellte an den Wortlaut der „Zusage“ keine allzu strengen Anforderungen und sah es als ausreichend an, wenn die nach Paragraph 914, ABGB vorzunehmende Auslegung dieser Erklärung in ihrer Gesamtheit - vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet - dazu führte, dass ihm der Wohnungseigentumsorganisator damit die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung zusagen wollte (RIS-Justiz RS0083173). Diesen - auch für Paragraph 2, Absatz 6, Satz 1 WEG 2002 geltenden - Kriterien wird die vorgelegte Urkunde ausreichend gerecht: Sie stellt den übereinstimmend gewollten Zweck dieser Vereinbarung klar; der ausdrücklich als Wohnungseigentumsbewerber bezeichnete Antragsteller soll ein konkret bezeichnetes, noch zu errichtendes Objekt erwerben, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll. Dieser Vereinbarung kann somit aus der Sicht des Antragstellers kein anderes Verständnis als die Zusage der Einräumung des

Wohnungseigentumsrechtes beigemessen werden.

2. Die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung von Unterschriften der Parteien auf einer Privaturkunde ist nach § 31 Abs 1 GBG nur für die Einverleibung (§ 8 Z 1) vorgeschrieben, während eine allgemeine Bestimmung über die Formerfordernisse bei grundbürgerlichen Anmerkungen (§ 8 Z 3 GBG) nicht existiert. Lediglich § 53 Abs 3 GBG fordert für die Bewilligung der dort geregelten Anmerkung der Rangordnung die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift des Gesuchstellers. 2. Die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung von Unterschriften der Parteien auf einer Privaturkunde ist nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG nur für die Einverleibung (Paragraph 8, Ziffer eins,) vorgeschrieben, während eine allgemeine Bestimmung über die Formerfordernisse bei grundbürgerlichen Anmerkungen (Paragraph 8, Ziffer 3, GBG) nicht existiert. Lediglich Paragraph 53, Absatz 3, GBG fordert für die Bewilligung der dort geregelten Anmerkung der Rangordnung die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift des Gesuchstellers.

§ 24a Abs 2 WEG 1975 (die Vorgängerbestimmung des § 40 Abs 2 WEG 2002) räumte dem Wohnungseigentumsbewerber die Möglichkeit ein, die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums (§ 23 Abs 1 WEG 1975) im Grundbuch anzumerken. War der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, war dessen Zustimmung für die Anmerkung erforderlich. Formerfordernisse wie die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung sah § 24a Abs 2 WEG 1975 weder für die schriftliche Zusage noch die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers vor. Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (die Vorgängerbestimmung des Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002) räumte dem Wohnungseigentumsbewerber die Möglichkeit ein, die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums (Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975) im Grundbuch anzumerken. War der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, war dessen Zustimmung für die Anmerkung erforderlich. Formerfordernisse wie die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung sah Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 weder für die schriftliche Zusage noch die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers vor.

Der Oberste Gerichtshof schloss sich in der Entscheidung 5 Ob 18/85 (= SZ 58/49 = NZ 1985, 155 = MietSlg 37.650/16 = RIS-Justiz RS0060850) - unter Darstellung auch divergierender Lehrmeinungen - der in den Materialien zu § 24a Abs 2 WEG 1975 (eingefügt durch Art IX Z 1 des Insolvenzrechts-Änderungsgesetzes, BGBl 1982/370) dargelegten Auffassung zur Ähnlichkeit der in § 24a WEG geregelten Anmerkung mit der Anmerkung der Rangordnung und der Forderung nach Vorlage einer Urkunde mit beglaubigter Unterschrift des Organisators an. Das von den Gegnern dieser Auffassung vertretene, auch hier im Revisionsrekurs gebrachte Argument, das Grundbuchsgesetz verlange nur bei Einverleibungen und bei der Anmerkung der Rangordnung eine Beglaubigung, sah der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung durch eine gerechtfertigte analoge Anwendung des § 53 Abs 3 GBG entkräftet. Eine Vereitelung oder Schmälerung des Schutzzweckes des § 24a Abs 2 WEG 1975 wurde mit dem Argument verneint, eine zur Durchsetzung der Beglaubigungspflicht gegen den Wohnungseigentumsorganisator erhobene Klage des Wohnungseigentumsbewerbers sei analog § 25 Abs 3 leg cit im Grundbuch anzumerken; diese Streitanmerkung biete keinen geringeren Schutz als die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums. Der Oberste Gerichtshof schloss sich in der Entscheidung 5 Ob 18/85 (= SZ 58/49 = NZ 1985, 155 = MietSlg 37.650/16 = RIS-Justiz RS0060850) - unter Darstellung auch divergierender Lehrmeinungen - der in den Materialien zu Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (eingefügt durch Art römisch IX Ziffer eins, des Insolvenzrechts-Änderungsgesetzes, BGBl 1982/370) dargelegten Auffassung zur Ähnlichkeit der in Paragraph 24 a, WEG geregelten Anmerkung mit der Anmerkung der Rangordnung und der Forderung nach Vorlage einer Urkunde mit beglaubigter Unterschrift des Organisators an. Das von den Gegnern dieser Auffassung vertretene, auch hier im Revisionsrekurs gebrachte Argument, das Grundbuchsgesetz verlange nur bei Einverleibungen und bei der Anmerkung der Rangordnung eine Beglaubigung, sah der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung durch eine gerechtfertigte analoge Anwendung des Paragraph 53, Absatz 3, GBG entkräftet. Eine Vereitelung oder Schmälerung des Schutzzweckes des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 wurde mit dem Argument verneint, eine zur Durchsetzung der Beglaubigungspflicht gegen den Wohnungseigentumsorganisator erhobene Klage des Wohnungseigentumsbewerbers sei analog Paragraph 25, Absatz 3, leg cit im Grundbuch anzumerken; diese Streitanmerkung biete keinen geringeren Schutz als die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums.

In seiner Besprechung der zitierten Entscheidung lehnte Hofmeister (NZ 1985, 158) das in Analogie zu § 53 Abs 3 GBG angenommene Beglaubigungserfordernis insbesondere deshalb ab, weil es der gesetzlichen Grundlage entbehre und dem Organisator ein zusätzliches Druckmittel verschaffe. Die analoge Anwendung der in § 25 WEG geregelten

Streitanmerkung sah der zitierte Autor ebenfalls problematisch: Dem unter Umständen nicht über einen vollwertigen Titel verfügenden Wohnungseigentumsbewerber werde die Möglichkeit der Streitanmerkung ermöglicht, die einem sonst gegen bloß schuldrechtlichen Berechtigten (wie dem „gewöhnlichen“ Liegenschaftskäufer) nicht zur Verfügung stehe. Auch zwischen Käufern von Wohnungseigentumsobjekten komme es zu nicht zu rechtfertigenden Differenzierungen: Bei einer bloß mündlichen Zusage könne der Käufer seinen Anspruch allenfalls durch eine einstweilige Verfügung sichern, während ihm bei einer schriftlichen Zusage die Streitanmerkung zustehe. In seiner Besprechung der zitierten Entscheidung lehnte Hofmeister (NZ 1985, 158) das in Analogie zu Paragraph 53, Absatz 3, GBG angenommene Beglaubigungserfordernis insbesondere deshalb ab, weil es der gesetzlichen Grundlage entbehre und dem Organisator ein zusätzliches Druckmittel verschaffe. Die analoge Anwendung der in Paragraph 25, WEG geregelten Streitanmerkung sah der zitierte Autor ebenfalls problematisch: Dem unter Umständen nicht über einen vollwertigen Titel verfügenden Wohnungseigentumsbewerber werde die Möglichkeit der Streitanmerkung ermöglicht, die einem sonst gegen bloß schuldrechtlichen Berechtigten (wie dem „gewöhnlichen“ Liegenschaftskäufer) nicht zur Verfügung stehe. Auch zwischen Käufern von Wohnungseigentumsobjekten komme es zu nicht zu rechtfertigenden Differenzierungen: Bei einer bloß mündlichen Zusage könne der Käufer seinen Anspruch allenfalls durch eine einstweilige Verfügung sichern, während ihm bei einer schriftlichen Zusage die Streitanmerkung zustehe.

Diese - zuletzt erwähnte - Differenzierung war Gegenstand des zu 5 Ob 233/02d = RIS-Justiz RS0060850 [T6 und 7] = RS0060623 [T1] = RS0083130 [T1] = wobl 2004/7 [Bittner] entschiedenen Falls, in dem der Oberste Gerichtshof die Möglichkeit der Anmerkung einer Klage, mit der ein Liegenschaftseigentümer aufgrund eines angeblich mündlich abgeschlossenen Kaufvertrages über eine angebotene Eigentumswohnung auf Abgabe einer schriftlichen Wohnungseigentums-Zusage belangt wurde, analog § 25 Abs 3 WEG 1975 ablehnte. Argument war, dass erst eine schriftliche Zusage (§ 23 Abs 1 WEG 1975) dem Kaufinteressenten die Position als Wohnungseigentumsbewerber verschaffe. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum setze die Vorlage einer grundbuchstauglichen Urkunde voraus, die zwar keinen Rechtsgrund enthalten müsse, aber allen sonstigen, in § 26 Abs 1 und § 27 GBG normierten Anforderungen zu entsprechen habe (dazu 5 Ob 26/01m = immolex 2001/187 = NZ (AGS) 2002/524 [Hoyer]; Hoyer zu 5 Ob 2080/96k = NZ 1997, 193/384). Diese - zuletzt erwähnte - Differenzierung war Gegenstand des zu 5 Ob 233/02d = RIS-Justiz RS0060850 [T6 und 7] = RS0060623 [T1] = RS0083130 [T1] = wobl 2004/7 [Bittner] entschiedenen Falls, in dem der Oberste Gerichtshof die Möglichkeit der Anmerkung einer Klage, mit der ein Liegenschaftseigentümer aufgrund eines angeblich mündlich abgeschlossenen Kaufvertrages über eine angebotene Eigentumswohnung auf Abgabe einer schriftlichen Wohnungseigentums-Zusage belangt wurde, analog Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 ablehnte. Argument war, dass erst eine schriftliche Zusage (Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975) dem Kaufinteressenten die Position als Wohnungseigentumsbewerber verschaffe. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum setze die Vorlage einer grundbuchstauglichen Urkunde voraus, die zwar keinen Rechtsgrund enthalten müsse, aber allen sonstigen, in Paragraph 26, Absatz eins und Paragraph 27, GBG normierten Anforderungen zu entsprechen habe (dazu 5 Ob 26/01m = immolex 2001/187 = NZ (AGS) 2002/524 [Hoyer]; Hoyer zu 5 Ob 2080/96k = NZ 1997, 193/384).

Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums ist nunmehr in § 40 Abs 2 WEG 2002 geregelt, dessen Satz 1 auch dem Wohnungseigentumsorganisator eine entsprechende Antragstellung ermöglicht. Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dafür die Zustimmung des alleinigen Eigentümers bzw aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht (Satz 2 leg cit). Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums ist nunmehr in Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 geregelt, dessen Satz 1 auch dem Wohnungseigentumsorganisator eine entsprechende Antragstellung ermöglicht. Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dafür die Zustimmung des alleinigen Eigentümers bzw aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht (Satz 2 leg cit).

Was das Beglaubigungserfordernis betrifft, differenziert also § 40 Abs 2 WEG 2002 im Gegensatz zu seiner Vorgängerbestimmung zwischen der Zusage des Wohnungseigentumsorganisators und den in Satz 2 geregelten Zustimmungserklärungen. Dass bei Letzteren keine Beglaubigung gefordert wird, erklären die Materialien (siehe Kletecka WEG 2002, 226) mit Vereinfachungszwecken im Hinblick auf die möglicherweise eintretende Notwendigkeit, eine größere Mehrzahl von Zustimmungserklärungen vorzulegen. Was das Beglaubigungserfordernis betrifft,

differenziert also Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 im Gegensatz zu seiner Vorgängerbestimmung zwischen der Zusage des Wohnungseigentumsorganisators und den in Satz 2 geregelten Zustimmungserklärungen. Dass bei Letzteren keine Beglaubigung gefordert wird, erklären die Materialien (siehe Kletecka WEG 2002, 226) mit Vereinfachungszwecken im Hinblick auf die möglicherweise eintretende Notwendigkeit, eine größere Mehrzahl von Zustimmungserklärungen vorzulegen.

Das Schweigen des Gesetzgebers zum Beglaubigungserfordernis betreffend die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators deuten Kommentarmerlebnisse dahin, dass die Nachweise der Zusage in einer grundbuchsfähigen Urkunde zu erfolgen hat (Würth in Rummel³ II/5, § 40 WEG 2002 Rz 6; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ § 40 WEG Rz 6; vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht § 40 WEG Rz 9). Das Schweigen des Gesetzgebers zum Beglaubigungserfordernis betreffend die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators deuten Kommentarmerlebnisse dahin, dass die Nachweise der Zusage in einer grundbuchsfähigen Urkunde zu erfolgen hat (Würth in Rummel³ II/5, Paragraph 40, WEG 2002 Rz 6; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ Paragraph 40, WEG Rz 6; vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Paragraph 40, WEG Rz 9).

Als Argument für das Beglaubigungserfordernis können auch die massiven Rechtsfolgen der Anmerkung der Zusage der Wohnungseigentumsbegründung (Hoyer zu 5 Ob 122/97w = NZ 1998/411, 155), die in der Wahrung des Ranges für den späteren Eigentumserwerb (nach § 40 Abs 2 WEG Satz 4 auch für Rechtsnachfolger) sowie in einem Aussonderungsanspruch bei Insolvenz des Liegenschaftseigentümers bzw einem Exzindierungsanspruch bei Versteigerung der Liegenschaft (Pittl, Der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers: Änderungen durch das WEG 2002, wobl 2002, 149; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 40 WEG Rz 7) liegen, herangezogen werden; ein Argument, das seit der Entscheidung⁵ Ob 18/85 nicht an Aktualität verloren hat. Als Argument für das Beglaubigungserfordernis können auch die massiven Rechtsfolgen der Anmerkung der Zusage der Wohnungseigentumsbegründung (Hoyer zu 5 Ob 122/97w = NZ 1998/411, 155), die in der Wahrung des Ranges für den späteren Eigentumserwerb (nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG Satz 4 auch für Rechtsnachfolger) sowie in einem Aussonderungsanspruch bei Insolvenz des Liegenschaftseigentümers bzw einem Exzindierungsanspruch bei Versteigerung der Liegenschaft (Pittl, Der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers: Änderungen durch das WEG 2002, wobl 2002, 149; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 40, WEG Rz 7) liegen, herangezogen werden; ein Argument, das seit der Entscheidung 5 Ob 18/85 nicht an Aktualität verloren hat.

Bedenken in Richtung Rechtsschutzdefizit eines Wohnungseigentumsbewerbers, der bei Erlangung einer grundbuchstauglichen Urkunde auf die Mitwirkung des Organisators angewiesen ist, lassen sich folgende Überlegungen entgegenhalten:

§ 37 Abs 1 WEG 2002 verbietet dem Wohnungseigentumsorganisator vor der Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2) = Zeitpunkt der Fälligkeit, Zahlungen zu fordern oder anzunehmen. Während die Vorgängerbestimmung des § 23 Abs 1a WEG 1975 idF des 3. WÄG nur ein sanktionsloses, über die Rückforderungsmöglichkeit nicht hinausgehendes Annahmeverbot enthielt, räumt § 37 Abs 1 WEG 2002 dem Wohnungseigentumsbewerber einen Anspruch auf Rückforderung sämtlicher vor Fälligkeit geleisteter Zahlungen ein (Satz 2), die mit einem den jeweiligen Basiszinssatz um 6 %-Punkte übersteigenden Zinssatz zu verzinsen sind. Damit wird ein gewisser Druck auf den Wohnungseigentumsorganisator zur Mithilfe bei der Erwirkung der Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 erreicht (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 40 WEG Rz 9; vgl Pittl, Zur Reichweite des Annahmeverbotes des WE-Organisators sowie zur Wechselwirkung zwischen § 37 Abs 6 WEG und § 1 Abs 2 BTVG, wobl 2004, 218). Ein gewisser Ausgleich zwischen den Interessen des Wohnungseigentumsbewerbers und jenen des Wohnungseigentumsorganisators wurde auch durch die in § 40 Abs 2 erster Satz WEG 2002 erstmals geschaffene Antragsmöglichkeit des Wohnungseigentumsorganisators erreicht: Damit der Wohnungseigentumsbewerber nicht durch verzögerte Antragstellung die Fälligkeit seiner Zahlungspflicht hinausschieben kann, ist nunmehr auch der Wohnungseigentumsorganisator berechtigt, einen Antrag auf Anmerkung der Zusage der Wohnungseigentumseinräumung zu stellen (Pittl aaO; Kletecka aaO 225). Will der Wohnungseigentumsorganisator Zahlungen des Wohnungseigentumsbewerbers erhalten, so hat er bei der Anmerkung der Zusage entsprechend mitzuwirken. Paragraph 37, Absatz eins, WEG 2002 verbietet dem Wohnungseigentumsorganisator vor der Eintragung der Anmerkung der Einräumung von

Wohnungseigentum (Paragraph 40, Absatz 2,) = Zeitpunkt der Fälligkeit, Zahlungen zu fordern oder anzunehmen. Während die Vorgängerbestimmung des Paragraph 23, Absatz eins a, WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG nur ein sanktionsloses, über die Rückforderungsmöglichkeit nicht hinausgehendes Annahmeverbot enthielt, räumt Paragraph 37, Absatz eins, WEG 2002 dem Wohnungseigentumsbewerber einen Anspruch auf Rückforderung sämtlicher vor Fälligkeit geleisteter Zahlungen ein (Satz 2), die mit einem den jeweiligen Basiszinssatz um 6 %-Punkte übersteigenden Zinssatz zu verzinsen sind. Damit wird ein gewisser Druck auf den Wohnungseigentumsorganisator zur Mithilfe bei der Erwirkung der Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 erreicht (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 40, WEG Rz 9; vergleiche Pittl, Zur Reichweite des Annahmeverbotes des WE-Organisators sowie zur Wechselwirkung zwischen Paragraph 37, Absatz 6, WEG und Paragraph eins, Absatz 2, BTVG, wobl 2004, 218). Ein gewisser Ausgleich zwischen den Interessen des Wohnungseigentumsbewerbers und jenen des Wohnungseigentumsorganisators wurde auch durch die in Paragraph 40, Absatz 2, erster Satz WEG 2002 erstmals geschaffene Antragsmöglichkeit des Wohnungseigentumsorganisators erreicht: Damit der Wohnungseigentumsbewerber nicht durch verzögerte Antragstellung die Fälligkeit seiner Zahlungspflicht hinausschieben kann, ist nunmehr auch der Wohnungseigentumsorganisator berechtigt, einen Antrag auf Anmerkung der Zusage der Wohnungseigentumseinräumung zu stellen (Pittl aaO; Kletecka aaO 225). Will der Wohnungseigentumsorganisator Zahlungen des Wohnungseigentumsbewerbers erhalten, so hat er bei der Anmerkung der Zusage entsprechend mitzuwirken.

Aus diesen Erwägungen hält der erkennende Senat die bisher zu § 24a Abs 2 WEG 1975 vertretene Rechtsansicht zum Beglaubigungserfordernis aufrecht. Aus diesen Erwägungen hält der erkennende Senat die bisher zu Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 vertretene Rechtsansicht zum Beglaubigungserfordernis aufrecht.

Textnummer

E85695

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00197.07T.1106.000

Im RIS seit

06.12.2007

Zuletzt aktualisiert am

19.07.2011

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