jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/3/20 5Ob31/07f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin P***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Peter Cichocki, öffentlicher Notar in St. Johann im Pongau, wegen Anmerkung der Zusage gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 ob den 42/1506 Anteilen (B-LNR 34) der Antragstellerin, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Dachboden der Liegenschaft EZ *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 29. November 2006, AZ 47 R 476/06g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 5. Juli 2006, TZ 2123/06, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin P***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Peter Cichocki, öffentlicher Notar in St. Johann im Pongau, wegen Anmerkung der Zusage gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 ob den 42/1506 Anteilen (B-LNR 34) der Antragstellerin, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Dachboden der Liegenschaft EZ *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 29. November 2006, AZ 47 R 476/06g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 5. Juli 2006, TZ 2123/06, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

„Aufgrund des Kaufvertrages vom 10. 5. 2006 und der Zustimmungserklärung vom 26. 5. 2006 werden ob der Liegenschaft EZ ***** nachstehende Eintragungen bewilligt:

1. in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung",

2. ob den der P***** GmbH gehörenden 42/1506 Anteilen, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Dachboden (B-LNR 34) die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an der im Dachgeschoss des Hoftraktes des Hauses R***** 11, ***** zu errichtenden Wohnung für Evelyne K*****.2. ob den der P***** GmbH gehörenden 42/1506 Anteilen, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Dachboden (B-LNR 34) die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 an der im Dachgeschoss des Hoftraktes des Hauses R***** 11, ***** zu errichtenden Wohnung für Evelyne K*****.

Hievon werden verständigt:

1. 1.Ziffer eins
   Evelyne K*****
2. 2.Ziffer 2
   P***** GmbH, *****
3. 3.Ziffer 3
   Dr. Peter Cichocki, öffentlicher Notar, Ing. Ludwig Pech Straße 14, 5600 St. Johann im Pongau, samt Originalbeilagen"

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Eigentümerin von 42/1506stel Anteilen der EZ ***** (B-LNR 34). Mit dem Miteigentum ist Wohnungseigentum am Dachboden (B-LNR 34 f) verbunden. Der Dachboden wird von der Wohnungseigentümerin derart ausgebaut, dass im Hoftrakt des Hauses eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 130,17 m² samt Terrasse mit einer Fläche von 54,80 m² entstehen soll.

Evenlyne K***** erwarb mit Kaufvertrag vom 10. 5. 2006 diejenigen ideellen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ *****, mit denen das Wohnungseigentum an der zu errichtenden Wohnung im Dachgeschoss des Hoftraktes des Hauses mit der beschriebenen Nutzfläche zu verbinden sein wird.

Die Eigentümerin begehrt nun unter Vorlage des Kaufvertrags und der Zustimmungserklärung der übrigen Eigentümer der Liegenschaft die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 wie im Spruch ersichtlich.Die Eigentümerin begehrt nun unter Vorlage des Kaufvertrags und der Zustimmungserklärung der übrigen Eigentümer der Liegenschaft die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 wie im Spruch ersichtlich.

Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, dass diese Anmerkung ob der ganzen Liegenschaft zu erfolgen habe. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung im Ergebnis mit der Begründung, dass die Formulierung „im Dachgeschoss des Hoftraktes des Hauses... zu errichtende Wohnung" nicht ausreichend sei, um die Anmerkung auf ein bestimmtes Objekt zu beziehen. Die zu errichtende Wohnung werde nicht näher bezeichnet. Auch umfasse die Erklärung der Miteigentümer nur diese, ebenfalls nicht ausreichend spezifizierte, Zustimmung. Selbst wenn man davon ausgehe, dass sich aus dem Kaufvertrag eindeutig ergebe, dass der Dachboden B-LNR 34 in mehrere Wohnungen aufgeteilt werde, entspreche die von den Miteigentümern unterfertigte Zustimmungserklärung nicht dem Erfordernis, dass in der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde das Wohnungseigentumsobjekt in objektivierbarer Weise bezeichnet sein müsse. Die Zustimmungserklärung und der eigentliche Antrag enthielten weder eine topografische Bezeichnung der Wohnung noch eine Bezugnahme auf den Lageplan, sodass mangels Verbesserungsmöglichkeit im Grundbuchsverfahren der Antrag zu Recht abgewiesen worden sei. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht (verbunden mit dem Ausspruch, dass der Wert seines Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 übersteigt) zu. Zur Frage, ob bei Teilung eines bestehenden Wohnungseigentumsobjektes die Anmerkung am bisherigen Gesamtobjekt ausreiche oder sich die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum weiterhin auf ein konkretes, wenn auch erst zu schaffendes Objekt beziehen müsse, fehle ebenso höchstgerichtliche Judikatur wie zur Frage, ob bei Teilung eines Objektes in mehrere die Zustimmung aller übrigen Wohnungs-(Mit-)eigentümer vorliegen müsse, was der Entscheidung 5 Ob 154/04i nicht eindeutig zu entnehmen sei. Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit einem Abänderungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, es kommt ihm auch Berechtigung zu. Wie bereits vom Rekursgericht ausgeführt, ist nach der neueren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach (nunmehr) § 40 Abs 2 WEG 2002 auch dann zulässig, wenn ein Objekt, an dem bereits Wohnungseigentum begründet wurde, durch bauliche Maßnahmen in mehrere selbständige Wohnungseigentumseinheiten geteilt werden soll. Auch das Rekursgericht geht davon aus, dass ein solcher Fall hier vorliegt. Richtig ist auch, dass sich die grundbücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum auf ein bestimmtes, dem zu übertragenden Miteigentumsanteil (Mindestanteil) entsprechendes Objekt beziehen muss, was wiederum die möglichst genaue Bezeichnung des Objekts voraussetzt (5 Ob 304/02w = NZ 2003/575 [Hoyer]). Soll das Objekt daher erst errichtet werden, wird eine Identifizierung in der Regel nur durch die

Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan gelingen. Bei bereits bestehenden Objekten reicht hingegen die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck der Anmerkung - die Rangsicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts - zu erfüllen (5 Ob 304/02w mwN). Mag auch die ausreichende Identifizierung eines noch nicht errichteten Objektes in der Regel nur durch die Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan gelingen, indiziert bereits die Wortfolge, dass es hievon auch Ausnahmen geben kann. Eine solche liegt hier vor:Der Revisionsrekurs ist zulässig, es kommt ihm auch Berechtigung zu. Wie bereits vom Rekursgericht ausgeführt, ist nach der neueren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach (nunmehr) Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 auch dann zulässig, wenn ein Objekt, an dem bereits Wohnungseigentum begründet wurde, durch bauliche Maßnahmen in mehrere selbständige Wohnungseigentumseinheiten geteilt werden soll. Auch das Rekursgericht geht davon aus, dass ein solcher Fall hier vorliegt. Richtig ist auch, dass sich die grundbücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum auf ein bestimmtes, dem zu übertragenden Miteigentumsanteil (Mindestanteil) entsprechendes Objekt beziehen muss, was wiederum die möglichst genaue Bezeichnung des Objekts voraussetzt (5 Ob 304/02w = NZ 2003/575 [Hoyer]). Soll das Objekt daher erst errichtet werden, wird eine Identifizierung in der Regel nur durch die Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan gelingen. Bei bereits bestehenden Objekten reicht hingegen die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck der Anmerkung - die Rangsicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts - zu erfüllen (5 Ob 304/02w mwN). Mag auch die ausreichende Identifizierung eines noch nicht errichteten Objektes in der Regel nur durch die Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan gelingen, indiziert bereits die Wortfolge, dass es hievon auch Ausnahmen geben kann. Eine solche liegt hier vor:

Wie sich aus der der Eintragung zugrundezulegenden Urkunde, nämlich dem Kaufvertrag vom 10. 5. 2006, Punkt I.3. ergibt, errichtet die Verkäuferin im Dachgeschoss des Hoftraktes des Hauses Roßauer Lände 11, 1090 Wien, eine Wohnung und ist Gegenstand des Kaufvertrages der Erwerb derjenigen ideellen Miteigentumsanteile, die mit dieser zu errichtenden Wohnung zu verbinden sein werden. Wird aber im Dachgeschoss des Hoftraktes des in Rede stehenden Hauses nur eine Wohnung ausgebaut, ist diese damit auch ohne Bezugnahme auf einen Bauplan eindeutig identifizierbar, wenn auch in anderen Gebäudeteilen das Dachgeschoss ebenfalls die Errichtung selbständiger Wohnungseigentumseinheiten aufgrund desselben Wohnungseigentumsanteiles der Antragstellerin vorgesehen sein mag. Auch hier sind, wie im Falle der Entscheidung 5 Ob 304/02w, keine allzu strengen Anforderungen an den „Nachweis" der Identifizierbarkeit zu stellen.Wie sich aus der der Eintragung zugrundezulegenden Urkunde, nämlich dem Kaufvertrag vom 10. 5. 2006, Punkt römisch eins.3. ergibt, errichtet die Verkäuferin im Dachgeschoss des Hoftraktes des Hauses Roßauer Lände 11, 1090 Wien, eine Wohnung und ist Gegenstand des Kaufvertrages der Erwerb derjenigen ideellen Miteigentumsanteile, die mit dieser zu errichtenden Wohnung zu verbinden sein werden. Wird aber im Dachgeschoss des Hoftraktes des in Rede stehenden Hauses nur eine Wohnung ausgebaut, ist diese damit auch ohne Bezugnahme auf einen Bauplan eindeutig identifizierbar, wenn auch in anderen Gebäudeteilen das Dachgeschoss ebenfalls die Errichtung selbständiger Wohnungseigentumseinheiten aufgrund desselben Wohnungseigentumsanteiles der Antragstellerin vorgesehen sein mag. Auch hier sind, wie im Falle der Entscheidung 5 Ob 304/02w, keine allzu strengen Anforderungen an den „Nachweis" der Identifizierbarkeit zu stellen.

Da somit in der der Anmerkung zugrundezulegenden Urkunde das Wohnungseigentumsobjekt ausreichend genau bezeichnet ist, stellt sich die weitere Frage nach dem Inhalt der Zustimmungserfordernisse der übrigen Wohnungs-(Mit-)eigentümer:

Die bücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erforderte nach § 24a Abs 2 WEG 1975 neben dem Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers lediglich den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisators und der allenfalls notwendigen Zustimmung des Grundeigentümers in grundbuchsfähigen Urkunden. Nach § 40 Abs 2 WEG 2002 bedarf es einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen nicht mehr (vgl auch A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 40 WEG Rz 15). In der dem Antrag beiliegenden Zustimmungserklärung wird auf die im Dachgeschoss des Hoftraktes zu errichtende Wohnung Bezug genommen, ohne den Hinweis, dass, wie dies im Kaufvertrag aufscheint, es sich dabei um die einzige dort auszubauende Wohnung handelt. Mit der Versagung der Bewilligung, weil dieses Wort fehlt, würde im konkreten Fall die Obliegenheit zur genauen Bezeichnung des Objektes - selbst wenn man sie auch für die Zustimmungserklärung der anderen Miteigentümer der Liegenschaft als erforderlich ansieht - überspannt, weil

eindeutige Hinweise dafür im Kaufvertrag vorhanden sind (vgl ähnlich 5 Ob 304/02w).Die bücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erforderte nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 neben dem Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers lediglich den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisators und der allenfalls notwendigen Zustimmung des Grundeigentümers in grundbuchsfähigen Urkunden. Nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 bedarf es einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen nicht mehr vergleiche auch A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 40, WEG Rz 15). In der dem Antrag beiliegenden Zustimmungserklärung wird auf die im Dachgeschoss des Hoftraktes zu errichtende Wohnung Bezug genommen, ohne den Hinweis, dass, wie dies im Kaufvertrag aufscheint, es sich dabei um die einzige dort auszubauende Wohnung handelt. Mit der Versagung der Bewilligung, weil dieses Wort fehlt, würde im konkreten Fall die Obliegenheit zur genauen Bezeichnung des Objektes - selbst wenn man sie auch für die Zustimmungserklärung der anderen Miteigentümer der Liegenschaft als erforderlich ansieht - überspannt, weil eindeutige Hinweise dafür im Kaufvertrag vorhanden sind vergleiche ähnlich 5 Ob 304/02w).

Dies hat - wie im Spruch ersichtlich - zur Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen zu führen.

Anmerkung

E837895Ob31.07f

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS 2007/50 = Zak 2007/414 S 235 - Zak 2007,235 = wobl2007,292/116 (Call) - wobl 2007/116 (Call) = immolex 2007,312/155 -immolex 2007/155 = NZ 2008,190 (Hoyer, NZ 2008,192) = MietSlg 59.464XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00031.07F.0320.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at