

TE OGH 2006/3/21 5Ob279/05y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Roland H*****, 2. Petra M*****, 3. Mag. Alexandra F*****, 4. Irene P*****, 5. Monika E*****, 6. Dr. Johannes Albert O*****, 7. Volkje van den B*****, 8. G*****-Aktiengesellschaft, *****, alle vertreten durch Dr. Walter Kossarz, Rechtsanwalt in Krems, wegen Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ 2378 GB 12114 Krems, über den ordentlichen Revisionsrekurs von 1. Dr. Johannes H*****, und 2. Verlassenschaft nach *****, beide vertreten durch Sacha & Katzensteiner Rechtsanwälte OEG in Krems, gegen den Beschluss des Landesgerichts Krems a. d. Donau als Rekursgericht vom 20. Oktober 2005, AZ 1 R 33/05s, mit welchem der Rekurs der Revisionsrekurswerber gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Krems a. d. Donau vom 9. Dezember 2004, TZ 8691/04, zurückgewiesen wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Revisionsrekurswerber haben die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Ob der Liegenschaft EZ 2378 GB 12114 Krems war im Gutsbestandblatt „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ ersichtlich gemacht, das Alleineigentum der Achantragstellerin einverleibt und sub B-LNR 1f bis 1l die Zusage der Einräumung des Wohnungsrechts gemäß § 24a WEG 1975 bzw gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 2 für die Drittantragstellerin, an W 1 für den Erstantragsteller an W 4 für die Viertantragstellerin, an W 6 für Sechst- und Siebtantragsteller an W 5 für die Fünftantragstellerin sowie (zu B-LNR 1l) an W 3 für den Erstrevisionsrekurswerber und die Erblasserin Ida Hinterhölzl angemerkt. Ob der Liegenschaft EZ 2378 GB 12114 Krems war im Gutsbestandblatt „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ ersichtlich gemacht, das Alleineigentum der Achantragstellerin einverleibt und sub B-LNR 1f bis 1l die Zusage der Einräumung des Wohnungsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 bzw gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 an W 2 für die Drittantragstellerin, an W 1 für den Erstantragsteller an W 4 für die Viertantragstellerin, an W 6 für Sechst- und Siebtantragsteller an W 5 für die Fünftantragstellerin sowie (zu B-LNR 1l) an W 3 für den Erstrevisionsrekurswerber und die Erblasserin Ida Hinterhölzl angemerkt.

Die Antragsteller beehrten mit ihrem beim Erstgericht am 2. 12. 2004 zu TZ 8691/04 eingelangten Grundbuchsgesuch unter Vorlage u. a. des Kaufvertrags und Wohnungseigentumsübereinkommens vom 14. 10. 2004, des

Parifizierungsgutachtens des Ing. Manfred Kerzan vom 5. 12. 2003 und des Gutachtens gemäß § 6 WEG 2002 des Ing. Manfred Kerzan vom 8. 4. 2003 u. a. folgende - im gegebenen Zusammenhang relevante - Grundbuchseintragungen: Die Antragsteller beehrten mit ihrem beim Erstgericht am 2. 12. 2004 zu TZ 8691/04 eingelangten Grundbuchsgesuch unter Vorlage u. a. des Kaufvertrags und Wohnungseigentumsübereinkommens vom 14. 10. 2004, des Parifizierungsgutachtens des Ing. Manfred Kerzan vom 5. 12. 2003 und des Gutachtens gemäß Paragraph 6, WEG 2002 des Ing. Manfred Kerzan vom 8. 4. 2003 u. a. folgende - im gegebenen Zusammenhang relevante - Grundbuchseintragungen:

1) im Gutsbestandsblatt

a) die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“

b) gemäß § 5 WEG 2002 die Ersichtlichmachung der Aufschrift „Wohnungseigentum“ b) gemäß Paragraph 5, WEG 2002 die Ersichtlichmachung der Aufschrift „Wohnungseigentum“

c) gemäß § 19 WEG 2002 die Ersichtlichmachung der Achtantragstellerin als Verwalter c) gemäß Paragraph 19, WEG 2002 die Ersichtlichmachung der Achtantragstellerin als Verwalter

2) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechts zu näher bezeichneten Anteilen für

a) den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin samt gemeinsamem Wohnungseigentum an W 1 und KFZ-Stellplatz 1A

b) die Drittantragstellerin samt Wohnungseigentum an W 2 und KFZ-Stellplatz 2B

c) die Viertantragstellerin samt Wohnungseigentum an W 4 und KFZ-Stellplatz 4B

d) die Fünftantragstellerin samt Wohnungseigentum an W 5 und KFZ-Stellplatz 5B

e) den Sechstantragsteller und die Siebtantragstellerin samt gemeinsamem Wohnungseigentum an W 6 und KFZ-Stellplatz 6B

3) im Eigentumsblatt

a) an den der Achtantragstellerin verbleibenden Eigentumsanteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 3 und am KFZ-Stellplatz 3A

b) die Löschung der Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts jedoch nur hinsichtlich B-LNR 1f bis 1j betreffend Erst- bis Siebtantragsteller (betreffend W 1 und 2 sowie W 4 bis W 6).

4) im Lastenblatt

a)

b) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 laut Vertragspunkt XI. b) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 32, WEG 2002 laut Vertragspunkt römisch XI.

c)

d)

Das Erstgericht bewilligte die beehrten Grundbuchseintragungen antragsgemäß.

Gegen diesen Bewilligungsbeschluss erhoben die nunmehrigen Rechtsmittelwerber Rekurs, mit dem sie die Abweisung des gesamten Grundbuchsgesuchs der Antragsteller anstrebten. Sie seien infolge Anmerkung der Zusage gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 betreffend W 3 rekurslegitimiert. Durch die bewilligten Eintragungen würde in die ihnen auf Grund der erfolgten Anmerkung zustehenden Rechte eingegriffen. Sie hätten Kaufvertrag und Wohnungseigentumsübereinkommen nicht unterfertigt, weshalb es an einer vertraglichen Grundlage für die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 3 zugunsten der Achtantragstellerin fehle. Obwohl es den Antragstellern mangels Zustimmung der Rechtsmittelwerber nicht gelungen sei, die Anmerkung der ihnen erteilten Zusage von Wohnungseigentum löschen zu lassen, würde ihnen aber durch die beehrten Eintragungen, mit denen die das Wohnungseigentum organisierende Achtantragstellerin selbst Wohnungseigentümerin werde, die Ausnützung der Anmerkung unmöglich gemacht. Die Rechte aus der angemerkten Zusage hätten sich bislang auf die gesamte

Liegenschaft bezogen, richteten sich aber nach den begehrten Eintragungen willkürlich nur mehr auf die Wohnungseigentumsobjekte W 3 und 3A. Das vorgelegte Nutzwertgutachten sei in näher bezeichneten Punkten gesetzwidrig, weil insbesondere nicht an allen dazu tauglichen Objekten die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen sei und das Nutzwertgutachten weiche überdies von einem früheren Gutachtensentwurf zum Nachteil der Rechtsmittelwerber ab, indem die Gartenfläche für das ihnen zugedachte und der Anmerkung zugrunde gelegene Objekt statt früher 175 m² nur mehr 160 m² groß sei. Mangels Zustimmung der Rechtsmittelwerber hätte schließlich auch die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 nicht eingetragen werden dürfen. Gegen diesen Bewilligungsbeschluss erhoben die nunmehrigen Rechtsmittelwerber Rekurs, mit dem sie die Abweisung des gesamten Grundbuchgesuchs der Antragsteller anstrebten. Sie seien infolge Anmerkung der Zusage gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 betreffend W 3 rekurslegitimiert. Durch die bewilligten Eintragungen würde in die ihnen auf Grund der erfolgten Anmerkung zustehenden Rechte eingegriffen. Sie hätten Kaufvertrag und Wohnungseigentumsübereinkommen nicht unterfertigt, weshalb es an einer vertraglichen Grundlage für die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 3 zugunsten der Achantragstellerin fehle. Obwohl es den Antragstellern mangels Zustimmung der Rechtsmittelwerber nicht gelungen sei, die Anmerkung der ihnen erteilten Zusage von Wohnungseigentum löschen zu lassen, würde ihnen aber durch die begehrten Eintragungen, mit denen die das Wohnungseigentum organisierende Achantragstellerin selbst Wohnungseigentümerin werde, die Ausnützung der Anmerkung unmöglich gemacht. Die Rechte aus der angemerkten Zusage hätten sich bislang auf die gesamte Liegenschaft bezogen, richteten sich aber nach den begehrten Eintragungen willkürlich nur mehr auf die Wohnungseigentumsobjekte W 3 und 3A. Das vorgelegte Nutzwertgutachten sei in näher bezeichneten Punkten gesetzwidrig, weil insbesondere nicht an allen dazu tauglichen Objekten die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen sei und das Nutzwertgutachten weiche überdies von einem früheren Gutachtensentwurf zum Nachteil der Rechtsmittelwerber ab, indem die Gartenfläche für das ihnen zugedachte und der Anmerkung zugrunde gelegene Objekt statt früher 175 m² nur mehr 160 m² groß sei. Mangels Zustimmung der Rechtsmittelwerber hätte schließlich auch die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 32, WEG 2002 nicht eingetragen werden dürfen.

Das Rekursgericht wies diesen Rekurs zurück, weil es die Beschwer der Rechtsmittelwerber verneinte. Zum Rekurs in Grundbuchssachen seien gemäß § 9 AußStrG aF nur diejenigen Beteiligten berechtigt, deren grundbücherliche Rechte durch die Eintragung beeinträchtigt würden. Die Verletzung schuldrechtlicher Ansprüche berechtere genauso wenig zum Rekurs wie die bloße Beschlusszustellung. An dieser Rechtslage habe sich auch durch die in § 2 AußStrG nF erfolgte Definition des Parteibegriffs nichts geändert, weil damit nur die bisherige Rechtsprechung zu § 9 AußStrG aF fortgeschrieben worden sei. Die Rechtswirkungen der Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 bestünden vor allem darin, dass der Wohnungseigentumsbewerber seine Einverleibung im Rang dieser Anmerkung und die Löschung der Zwischeneintragungen verlangen könne. Diese Möglichkeit stünde den Rechtsmittelwerbern auch nach Bewilligung der bekämpften Eintragungen genauso offen wie die Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts gemäß § 43 WEG 2002; es bedürfe daher in der gegebenen Konstellation keines Rekursrechts der angemerkten Wohnungseigentumsbewerber. Der Beschluss des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 20.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil es zur Rekurslegitimation des gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers - abgesehen von der nicht einschlägigen Entscheidung 5 Ob 51/94 (= RdW 1995, 18 = NZ 1995/327, 139, Hoyer) an einer höchstgerichtlichen Judikatur fehle. Das Rekursgericht wies diesen Rekurs zurück, weil es die Beschwer der Rechtsmittelwerber verneinte. Zum Rekurs in Grundbuchssachen seien gemäß Paragraph 9, AußStrG aF nur diejenigen Beteiligten berechtigt, deren grundbücherliche Rechte durch die Eintragung beeinträchtigt würden. Die Verletzung schuldrechtlicher Ansprüche berechtere genauso wenig zum Rekurs wie die bloße Beschlusszustellung. An dieser Rechtslage habe sich auch durch die in Paragraph 2, AußStrG nF erfolgte Definition des Parteibegriffs nichts geändert, weil damit nur die bisherige Rechtsprechung zu Paragraph 9, AußStrG aF fortgeschrieben worden sei. Die Rechtswirkungen der Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 bestünden vor allem darin, dass der Wohnungseigentumsbewerber seine Einverleibung im Rang dieser Anmerkung und die Löschung der Zwischeneintragungen verlangen könne. Diese Möglichkeit stünde den Rechtsmittelwerbern auch nach Bewilligung der bekämpften Eintragungen genauso offen wie die Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts gemäß Paragraph 43, WEG 2002; es bedürfe daher in der gegebenen Konstellation keines Rekursrechts der angemerkten Wohnungseigentumsbewerber. Der Beschluss des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 20.000 Euro und der ordentliche

Revisionsrekurs sei zulässig, weil es zur Rekurslegitimation des gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers - abgesehen von der nicht einschlägigen Entscheidung 5 Ob 51/94 (= RdW 1995, 18 = NZ 1995/327, 139, Hoyer) an einer höchstgerichtlichen Judikatur fehle.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten Rechtsmittelwerber mit dem Antrag, den Beschluss des Rekursgerichts aufzuheben und diesem die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufzutragen; hilfsweise wird die Entscheidung in der Sache selbst im Sinn der Abweisung des Grundbuchgesuchs der Antragsteller beantragt. Die Rechtsmittelwerber machen in ihrem Revisionsrekurs zusammengefasst geltend, ihre Rechtsmittellegitimation sei zu bejahen, weil die von den Antragstellern begehrten Eintragungen geeignet seien, den bücherlichen Rang ihrer Rechte zu beeinträchtigen. Nach Einverleibung des Wohnungseigentums an W 3 zugunsten der Achantragstellerin sei ein Antrag der Rechtsmittelwerber nach § 40 Abs 4 WEG 2002 verbunden mit einem Antrag auf Löschung der Zwischeneintragungen nicht mehr möglich und auch eine Klage nach § 43 WEG 2002 sei ausgeschlossen. Allein die Einräumung des (Revisions-)Rekursrechts sichere die Rechtsmittelwerber im Sinn des § 40 WEG 2002 und ermögliche ihnen die Erzwingung einer gesetzmäßigen Begründung des Wohnungseigentums sowie Abwendung der von den Antragstellern angestrebten gesetzwidrigen Grundbuchshandlungen. Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 angemerkten Rechtsmittelwerber mit dem Antrag, den Beschluss des Rekursgerichts aufzuheben und diesem die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufzutragen; hilfsweise wird die Entscheidung in der Sache selbst im Sinn der Abweisung des Grundbuchgesuchs der Antragsteller beantragt. Die Rechtsmittelwerber machen in ihrem Revisionsrekurs zusammengefasst geltend, ihre Rechtsmittellegitimation sei zu bejahen, weil die von den Antragstellern begehrten Eintragungen geeignet seien, den bücherlichen Rang ihrer Rechte zu beeinträchtigen. Nach Einverleibung des Wohnungseigentums an W 3 zugunsten der Achantragstellerin sei ein Antrag der Rechtsmittelwerber nach Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 verbunden mit einem Antrag auf Löschung der Zwischeneintragungen nicht mehr möglich und auch eine Klage nach Paragraph 43, WEG 2002 sei ausgeschlossen. Allein die Einräumung des (Revisions-)Rekursrechts sichere die Rechtsmittelwerber im Sinn des Paragraph 40, WEG 2002 und ermögliche ihnen die Erzwingung einer gesetzmäßigen Begründung des Wohnungseigentums sowie Abwendung der von den Antragstellern angestrebten gesetzwidrigen Grundbuchshandlungen.

Rechtliche Beurteilung

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

1. Der Beschluss des Erstgerichts, mit welchem die Bewilligung des Grundbuchgesuchs erfolgte, stammt vom 9. Dezember 2004. Nach der Übergangsregelung des § 203 Abs 7 AußStrG nF sind die Bestimmungen über den Rekurs und den Revisionsrekurs (§§ 45 bis 51 und 53 bis 71 AußStrG nF) - mit Ausnahme des hier nicht relevanten § 52 AußStrG nF - nur dann anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung erster Instanz nach dem 31. Dezember 2004 liegt. Auf alle vorher ergangenen Entscheidungen sind dagegen die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über Rechtsmittel weiter anzuwenden. Die Frage nach der Zulässigkeit des erhobenen Rechtsmittels unter dem Gesichtspunkt bestehender oder fehlender Beschwer ist daher nicht auf der Grundlage der §§ 45, 54 AußStrG nF, sondern nach den zu § 9 AußStrG aF entwickelten Grundsätzen zu lösen. Ob das neue AußStrG insoweit zu einer materiellen Änderung der Rechtslage geführt hat, braucht daher hier nicht beurteilt zu werden.

1. Der Beschluss des Erstgerichts, mit welchem die Bewilligung des Grundbuchgesuchs erfolgte, stammt vom 9. Dezember 2004. Nach der Übergangsregelung des Paragraph 203, Absatz 7, AußStrG nF sind die Bestimmungen über den Rekurs und den Revisionsrekurs (Paragraphen 45 bis 51 und 53 bis 71 AußStrG nF) - mit Ausnahme des hier nicht relevanten Paragraph 52, AußStrG nF - nur dann anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung erster Instanz nach dem 31. Dezember 2004 liegt. Auf alle vorher ergangenen Entscheidungen sind dagegen die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften über Rechtsmittel weiter anzuwenden. Die Frage nach der Zulässigkeit des erhobenen Rechtsmittels unter dem Gesichtspunkt bestehender oder fehlender Beschwer ist daher nicht auf der Grundlage der Paragraphen 45,, 54 AußStrG nF, sondern nach den zu Paragraph 9, AußStrG aF entwickelten Grundsätzen zu lösen. Ob das neue AußStrG insoweit zu einer materiellen Änderung der Rechtslage geführt hat, braucht daher hier nicht beurteilt zu werden.

2. Als zum Rekurs in Grundbuchssachen gemäß § 9 AußStrG aF berechtigte Personen kommen - neben den Antragstellern bei nicht antragsgemäßer Entscheidung - diejenigen Beteiligten in Betracht, deren grundbücherliche Rechte durch die Eintragung beeinträchtigt werden (RIS-Justiz RS0006710 [T3]) oder beeinträchtigt sein könnten (RIS-

Justiz RS0006710 [T9 und T17]), sei es, dass diese Rechte belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (RIS-Justiz RS0006710 [T5]). Interessen oder Rechte, die noch nicht Gegenstand einer bürgerlichen Eintragung geworden sind, fehlt der Rechtsmittelschutz. Denjenigen, der nur einen bloß schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentumsrechts hat, steht noch kein Rekursrecht zu (6 Ob 1636/95 mwN).² Als zum Rekurs in Grundbuchsachen gemäß Paragraph 9, AußStrG aF berechnigte Personen kommen - neben den Antragstellern bei nicht antragsgemäßer Entscheidung - diejenigen Beteiligten in Betracht, deren grundbücherliche Rechte durch die Eintragung beeinträchtigt werden (RIS-Justiz RS0006710 [T3]) oder beeinträchtigt sein könnten (RIS-Justiz RS0006710 [T9 und T17]), sei es, dass diese Rechte belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (RIS-Justiz RS0006710 [T5]). Interessen oder Rechte, die noch nicht Gegenstand einer bürgerlichen Eintragung geworden sind, fehlt der Rechtsmittelschutz. Denjenigen, der nur einen bloß schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentumsrechts hat, steht noch kein Rekursrecht zu (6 Ob 1636/95 mwN).

3. Mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1983 wurde mit dem Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 (IRÄG), BGBl 1991/370, das WEG 1975 geändert und u.a. § 24a WEG 1975 neu geschaffen. Diese Bestimmung sollte es ermöglichen, dem Wohnungseigentumsbewerber schon in einem möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung zu verschaffen. Für § 24a Abs 2 WEG 1975, der eine zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbers rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsah, bestanden zwar andere Eintragungsvoraussetzungen und es waren auch die Möglichkeiten ihrer Ausnutzung abweichend als bei der Anmerkung der Rangordnung im Sinn des Grundbuchgesetzes (§ 53 GBG) geregelt, doch entsprachen die in § 24a Abs 3 WEG 1975 umschriebenen Rechtswirkungen im Wesentlichen dieser Art der Anmerkung (5 Ob 244/00v = immolex 2001, 298 = NZ 2002, 251, Hoyer = wobl 2002/86, 275, Bittner = SZ 74/87), der sie auch nachgebildet worden war (AB 1147 BlgNR 15. GP 28; 5 Ob 192/03a mwN = NZ 2004, 250, Hoyer MietSlg 55.504(28) = WoBl 2005/43, 144, Pittl = SZ 2003/128; 5 Ob 276/00z = immolex 2001, 52). Diese Rechtswirkungen der Anmerkung gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 bestanden vor allem in der Wahrung des Rangs für den späteren Eigentumserwerb (5 Ob 224/03g = JBl 2004, 518 = SZ 2003/130) verbunden mit dem Ausschluss des guten Glaubens Dritter (5 Ob 2154/96t mwN). Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 bewirkte, dass in der Folge die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangt werden konnte, wenn die Liegenschaft nach dieser Anmerkung belastet worden war (5 Ob 154/04i mwN = NZ 2005, 249, Hoyer = WoBl 2005/97, 281, Pittl). Auf fristgerechtes Ansuchen war die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die nach Überreichung des Anmerkungsersuchens erwirkt worden waren (§ 57 Abs 1 GBG). Auf diese Weise bot diese Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum Schutz gegen Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft, gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten (5 Ob 164/99z mwN = bbl 2000, 195 = immolex 2000, 269 = RdW 2001, 10 = ÖBA 2001, 242, Bollenberger = SZ 73/80; RIS-Justiz RS0113522). Eine weitere Wirkung bestand in der Begründung von Aussonderungsansprüchen durch eine solche Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nach § 24a Abs 2 WEG 1975 (5 Ob 88/98x = WoBl 1998, 380, Call = immolex 1999, 53, Kletecka). § 40 Abs 2 WEG 2002 ist nunmehr die inhaltlich insofern unveränderte Nachfolgebestimmung zu § 24a Abs 2 WEG 1975. Die auf dieser Grundlage zu Gunsten der Rechtsmittelwerber erfolgte Anmerkung ist auch nachwievord aufrecht eingetragen und nicht Gegenstand des Grundbuchgesuchs der Antragsteller.³ Mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1983 wurde mit dem Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 (IRÄG), BGBl 1991/370, das WEG 1975 geändert und u.a. Paragraph 24 a, WEG 1975 neu geschaffen. Diese Bestimmung sollte es ermöglichen, dem Wohnungseigentumsbewerber schon in einem möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung zu verschaffen. Für Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975, der eine zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbers rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsah, bestanden zwar andere Eintragungsvoraussetzungen und es waren auch die Möglichkeiten ihrer Ausnutzung abweichend als bei der Anmerkung der Rangordnung im Sinn des Grundbuchgesetzes (Paragraph 53, GBG) geregelt, doch entsprachen die in Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG 1975 umschriebenen Rechtswirkungen im Wesentlichen dieser Art der Anmerkung (5 Ob 244/00v = immolex 2001, 298 = NZ 2002, 251, Hoyer = wobl 2002/86, 275, Bittner = SZ 74/87), der sie auch nachgebildet worden war Ausschussbericht 1147 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode 28; 5 Ob 192/03a mwN = NZ 2004, 250, Hoyer MietSlg 55.504(28) = WoBl 2005/43, 144, Pittl = SZ 2003/128; 5 Ob 276/00z = immolex 2001, 52). Diese Rechtswirkungen der Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 bestanden vor allem in der Wahrung des Rangs für den späteren Eigentumserwerb (5 Ob 224/03g = JBl 2004, 518 = SZ 2003/130) verbunden mit dem Ausschluss des guten Glaubens Dritter (5 Ob 2154/96t mwN). Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 bewirkte, dass in der Folge die Einverleibung des

Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangt werden konnte, wenn die Liegenschaft nach dieser Anmerkung belastet worden war (5 Ob 154/04i mwN = NZ 2005, 249, Hoyer = WoBl 2005/97, 281, Pittl). Auf fristgerechtes Ansuchen war die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die nach Überreichung des Anmerkungsgesuchs erwirkt worden waren (Paragraph 57, Absatz eins, GBG). Auf diese Weise bot diese Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum Schutz gegen Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft, gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten (5 Ob 164/99z mwN = bbl 2000, 195 = immolex 2000, 269 = RdW 2001, 10 = ÖBA 2001, 242, Bollenberger = SZ 73/80; RIS-Justiz RS0113522). Eine weitere Wirkung bestand in der Begründung von Aussonderungsansprüchen durch eine solche Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (5 Ob 88/98x = WoBl 1998, 380, Call = immolex 1999, 53, Kletecka). Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 ist nunmehr die inhaltlich insofern unveränderte Nachfolgebestimmung zu Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975. Die auf dieser Grundlage zu Gunsten der Rechtsmittelwerber erfolgte Anmerkung ist auch nachwievor aufrecht eingetragen und nicht Gegenstand des Grundbuchsgesuchs der Antragsteller.

4. Der erkennende Senat hat nun in der schon vom Rekursgericht referierten Entscheidung 5 Ob 51/94 (= RdW 1995, 18 = NZ 1995/327, 139, krit Hoyer ebenfalls krit Ofner in Schwimann², § 24a WEG 1975 Rz 8), ausgesprochen, dass grundbücherliche Eintragungen, welche die zugunsten eines bestimmten Wohnungseigentumsbewerbers erfolgte Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts beeinträchtigen können, dessen bürgerlichen Interessensstand betreffen; im dort zugrunde gelegenen - mit der vorliegenden Konstellation freilichen nicht vergleichbaren - Fall ging es spezifisch um Eintragungen, die zu Lasten des Wohnungseigentumsbewerbers die Rangverhältnisse veränderten. Im Übrigen hat der erkennende Senat aber auch zu 5 Ob 51/94 betont, dass im Falle der Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang einer angemerkten Rangordnung der Eigentumserwerb selbst nicht auf den Zeitpunkt der Anmerkung zurückwirke, sondern der Erwerber erst mit der Eintragung (genauer: mit dem Zeitpunkt des Einlangens des Eintragungsgesuchs beim Grundbuchgericht) Eigentümer werde, und dieser deshalb nicht zum Rekurs gegen frühere (nach der Anmerkung der Rangordnung vorgenommene) Eintragungen befugt sei. Hervorgehoben wird in der genannten Entscheidung weiters, dass etwa auch die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, nur der Erleichterung des Rechtsverkehrs mit Liegenschaften durch die Sicherung der Rechte eines zukünftigen Liegenschaftserwerbers diene, was analog auch für die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung gelte, weshalb in diesen Fällen durch die Anmerkung der Rangordnung als solche - vom Liegenschaftseigentümer abgesehen - zunächst niemandes bürgerlicher Interessensstand berührt werde und deshalb durch die Bewilligung einer solchen Anmerkung der Kreis der Rekursberechtigten nicht erweitert werde. Auch in 3 Ob 113/91 (= WoBl 1992, 248) wird dargelegt, nach § 24a Abs 2 WEG 1975 könne ein Wohnungseigentumsbewerber die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anmerken lassen, obwohl ihm noch kein dingliches Recht zustehe. Es kann also insgesamt kein Zweifel daran bestehen, dass die Anmerkung des Wohnungseigentums nach § 24a Abs 2 WEG 1975 (§ 40 Abs 2 WEG 2002) nicht das Recht selbst schafft, sondern nur die Anwartschaft auf einen bestimmten Rang des späteren Bucheintrags (5 Ob 244/00v = immolex 2001, 298 = NZ 2002, 251, Hoyer = WoBl 2002/86, 275, Bittner = SZ 74/87), ohne dass überhaupt schon feststehen müsste, dass die Vereinbarung über den Erwerb des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts auch bereits rechtswirksam und die Parteien bindend zustandegekommen ist. Sind aber die gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten Rechtsmittelwerber noch nicht Buchberechtigte, können diese auch nicht durch die von den Antragstellern begehrten Eintragungen, welche die zu ihren Gunsten erfolgte Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 unberührt lassen, in einem bürgerlichen Recht beeinträchtigt sein.

4. Der erkennende Senat hat nun in der schon vom Rekursgericht referierten Entscheidung 5 Ob 51/94 (= RdW 1995, 18 = NZ 1995/327, 139, krit Hoyer ebenfalls krit Ofner in Schwimann², Paragraph 24 a, WEG 1975 Rz 8), ausgesprochen, dass grundbücherliche Eintragungen, welche die zugunsten eines bestimmten Wohnungseigentumsbewerbers erfolgte Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts beeinträchtigen können, dessen bürgerlichen Interessensstand betreffen; im dort zugrunde gelegenen - mit der vorliegenden Konstellation freilichen nicht vergleichbaren - Fall ging es spezifisch um Eintragungen, die zu Lasten des Wohnungseigentumsbewerbers die Rangverhältnisse veränderten. Im Übrigen hat der erkennende Senat aber auch zu 5 Ob 51/94 betont, dass im Falle der Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang einer angemerkten Rangordnung der Eigentumserwerb selbst nicht auf den Zeitpunkt der Anmerkung zurückwirke, sondern der Erwerber erst mit der Eintragung (genauer: mit dem Zeitpunkt des Einlangens des Eintragungsgesuchs beim Grundbuchgericht) Eigentümer werde, und dieser deshalb nicht zum Rekurs gegen frühere (nach der Anmerkung der

Rangordnung vorgenommene) Eintragungen befugt sei. Hervorgehoben wird in der genannten Entscheidung weiters, dass etwa auch die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, nur der Erleichterung des Rechtsverkehrs mit Liegenschaften durch die Sicherung der Rechte eines zukünftigen Liegenschaftserwerbers diene, was analog auch für die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung gelte, weshalb in diesen Fällen durch die Anmerkung der Rangordnung als solche - vom Liegenschaftseigentümer abgesehen - zunächst niemandes bürgerlicher Interessensstand berührt werde und deshalb durch die Bewilligung einer solchen Anmerkung der Kreis der Rekursberechtigten nicht erweitert werde. Auch in 3 Ob 113/91 (= WoBl 1992, 248) wird dargelegt, nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 könne ein Wohnungseigentumsbewerber die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anmerken lassen, obwohl ihm noch kein dingliches Recht zustehe. Es kann also insgesamt kein Zweifel daran bestehen, dass die Anmerkung des Wohnungseigentums nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002) nicht das Recht selbst schafft, sondern nur die Anwartschaft auf einen bestimmten Rang des späteren Bucheintrags (5 Ob 244/00v = immolex 2001, 298 = NZ 2002, 251, Hoyer = WoBl 2002/86, 275, Bittner = SZ 74/87), ohne dass überhaupt schon feststehen müsste, dass die Vereinbarung über den Erwerb des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts auch bereits rechtswirksam und die Parteien bindend zustandegekommen ist. Sind aber die gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 angemerkten Rechtsmittelwerber noch nicht Buchberechtigte, können diese auch nicht durch die von den Antragstellern begehrten Eintragungen, welche die zu ihren Gunsten erfolgte Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 unberührt lassen, in einem bürgerlichen Recht beeinträchtigt sein.

5. Soweit sich die Rechtsmittelwerber dadurch beschwert erachten, dass sich die zu ihren Gunsten erfolgte Zusage bislang auf die gesamte Liegenschaft bezogen habe, nach dem vom Erstgericht vorgenommenen Vollzug der bewilligten Eintragungen aber nur mehr beim Wohnungseigentumsobjekt der Achantragstellerin (W 3 und 3A) angemerkt ist, kann auch daraus keine Rekurslegitimation abgeleitet werden. Diese Vorgangsweise war nämlich im Eintragungsgesuch nicht beantragt und folglich durch den antragsgemäß erfolgten Bewilligungsbeschluss auch nicht gedeckt, sodass in diesem Punkt kein Fehler der Bewilligung, sondern ein Vollzugsfehler vorliegt; insoweit wird das Erstgericht nach § 104 Abs 3 GBG vorzugehen haben (vgl auch 5 Ob 244/00v = WoBl 2002/86, Bittner = MietSlg 53/16 = immolex 2001/164). Insgesamt hat daher das Rekursgericht zutreffend die Rechtsmittellegitimation verneint und folglich den Rekurs mit Recht zurückgewiesen; der Revisionsrekurs muss daher erfolglos bleiben.

5. Soweit sich die Rechtsmittelwerber dadurch beschwert erachten, dass sich die zu ihren Gunsten erfolgte Zusage bislang auf die gesamte Liegenschaft bezogen habe, nach dem vom Erstgericht vorgenommenen Vollzug der bewilligten Eintragungen aber nur mehr beim Wohnungseigentumsobjekt der Achantragstellerin (W 3 und 3A) angemerkt ist, kann auch daraus keine Rekurslegitimation abgeleitet werden. Diese Vorgangsweise war nämlich im Eintragungsgesuch nicht beantragt und folglich durch den antragsgemäß erfolgten Bewilligungsbeschluss auch nicht gedeckt, sodass in diesem Punkt kein Fehler der Bewilligung, sondern ein Vollzugsfehler vorliegt; insoweit wird das Erstgericht nach Paragraph 104, Absatz 3, GBG vorzugehen haben vergleiche auch 5 Ob 244/00v = WoBl 2002/86, Bittner = MietSlg 53/16 = immolex 2001/164). Insgesamt hat daher das Rekursgericht zutreffend die Rechtsmittellegitimation verneint und folglich den Rekurs mit Recht zurückgewiesen; der Revisionsrekurs muss daher erfolglos bleiben.

6. Die Rechtsmittelwerber haben die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen, weil - abgesehen von der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels - trotz der allgemeinen Verweisung des § 75 Abs 2 GBG auf die Vorschriften des Außerstreitgesetzes nF im Grundbuchverfahren ein Kostenersatz nicht stattfindet (5 Ob 242/05g; 5 Ob 197/05i; 5 Ob 135/05x = RZ-EÜ 2005/176).

6. Die Rechtsmittelwerber haben die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen, weil - abgesehen von der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels - trotz der allgemeinen Verweisung des Paragraph 75, Absatz 2, GBG auf die Vorschriften des Außerstreitgesetzes nF im Grundbuchverfahren ein Kostenersatz nicht stattfindet (5 Ob 242/05g; 5 Ob 197/05i; 5 Ob 135/05x = RZ-EÜ 2005/176).

Textnummer

E80535

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:00500B00279.05Y.0321.000

Im RIS seit

20.04.2006

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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