jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/2/28 5Ob209/04b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.02.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ing. Adam P*****, vertreten durch Pressl - Endl - Heinrich - Bamberger, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, wegen Anmerkung einer Benützungsregelung gemäß § 17 Abs 3 WEG 2002 ob der Liegenschaft EZ 511 GB ***** über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 1. Juli 2004, AZ 53 R 223/04g, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 23. März 2004, TZ 2520/04, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ing. Adam P*****, vertreten durch Pressl - Endl - Heinrich - Bamberger, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, wegen Anmerkung einer Benützungsregelung gemäß Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 ob der Liegenschaft EZ 511 GB ***** über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 1. Juli 2004, AZ 53 R 223/04g, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 23. März 2004, TZ 2520/04, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs des Antragstellers wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

„Aufgrund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 5. 12. 1955/4. 2. 1957 (TZ 1156/57), wird ob der Liegenschaft EZ 511 GB ***** folgende Eintragung bewilligt:

Die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 wie im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 5. 12. 1955/4. 2. 1957 auf Seite 19 unter Punkt 10 und 11.Die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß Paragraph 17, WEG 2002 wie im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 5. 12. 1955/4. 2. 1957 auf Seite 19 unter Punkt 10 und 11.

Hievon werden verständigt:

1. Ing. Adam P*****

2. Pressl - Endl - Heinrich - Bamberger, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Erzabt-Klotz-Straße 21A

3. K***** Antonie, *****

4. Dr. O***** Andreas Michael, *****

5. K***** Gabriela, *****

6. P***** Johann, *****

7. M***** Elisabeth, *****

8. G***** Sabine, *****

9. H***** Auguste, *****

10. M***** Klaus, *****

11. U***** Georg, *****

12. S***** Helga Maria, *****

13. Mag. S***** Alfred, *****

14. F***** Paul, *****

15. W***** Anna Maria, *****

16. T***** Friedrich, *****

17. Ing. Z***** Herbert, *****

18. W***** Erika, *****

19. Mag. K***** Anette, *****

20. G***** Franz, *****

21. K***** Hendrica Johanna, *****

22. H***** Andreas, *****

23. Z***** Margaretha, *****

24. Ing. E***** Peter, *****

25. S***** Wilma, *****

26. D***** Ernst, *****

27. O***** Anneliese, *****

28. K***** Franz, *****

29. K***** Roswitha, *****

30. S***** Ingrid, *****

31. H***** Walter, *****

32. H***** Waltraud, *****

33. K***** Elisabeth, *****

34. B***** Raimund, *****

35. N***** Roswitha, *****

36. J***** Reinhard Franz, *****

37. K***** Andreas, *****

38. B***** Martin, *****

39. F***** Gerda, *****

40. KR. W***** Erich, *****

41. Mag. H***** Peter, *****

42. B***** Peter, *****

43. Dr. T***** Franz, *****

44. B***** Dietmar, *****

45. H***** Dietlinde, *****

46. L***** Elfriede, *****

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 295/11999 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 511 GB *****, womit Wohnungseigentum am Geschäft 1 verbunden ist. Er wurde zu TZ 5350/2003 aufgrund eines Kaufvertrags vom 24. 10. 2002 mit seinem Wohnungseigentum verbüchert. Er ist somit nach Inkrafttreten des § 17 WEG 2002 am 1. 7. 2002 Einzelrechtsnachfolger des früheren Wohnungseigentümers des Objekts 1 geworden.Der Antragsteller ist zu 295/11999 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 511 GB *****, womit Wohnungseigentum am Geschäft 1 verbunden ist. Er wurde zu TZ 5350/2003 aufgrund eines Kaufvertrags vom 24. 10. 2002 mit seinem Wohnungseigentum verbüchert. Er ist somit nach Inkrafttreten des Paragraph 17, WEG 2002 am 1. 7. 2002 Einzelrechtsnachfolger des früheren Wohnungseigentümers des Objekts 1 geworden.

Das Wohnungseigentum am Geschäftslokal 1 war erstmals mit Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 17. 2. 1957, TZ 1159/57 verbüchert worden.

Der ursprüngliche Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag datiert vom 5. 12. 1955/4. 2. 1957. Seit damals haben laut derzeitigem Grundbuchstand mehrere Eigentümerwechsel stattgefunden. Auch der Antragsteller scheint im ursprünglichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nicht als Mit- und Wohnungseigentümer des Geschäftslokals 1 auf.

Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aus 1955/1957 war auf Seite 19 unter Punkt 10. und 11. eine Benützungsvereinbarung zwischen allen damaligen Mit- und Wohnungseigentümern nachstehenden Inhalts getroffen worden:

„10. Festgestellt wird, dass die Nutzung des zur Bauparzelle 1108/2 gehörigen Grundstreifens entlang der S*****gasse und die Nutzung des gleichfalls zur vertragsgegenständlichen Liegenschaft gehörenden Hofraums Herrn Albert S***** zusteht. Die Eigentümer der einzelnen Wohnungen erhalten jedoch den nötigen Platz zur Aufstellung einer Klopfstange zur Reinigung der Teppiche und zur Aufstellung der erforderlichen Müllkübel. Ein Wäschetrockenplatz im Freien ist jedoch nicht vorgesehen.

11. Mit den Geschäftsräumen im Erdgeschoss und mit den einzelnen Wohnungen ist das Benützungsrecht an dem im Bauplan mit der gleichen Nummer bezeichneten Kellerabteil verbunden.

Außerdem stehen sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinsam die Benützung der Waschküche zu und zwar für die Wohnungseigentümer der Wohnungen Nr. 3 - 14 und für die im Rückgebäude des I. Stockes gelegene Hausmeisterwohnung Nr. 2, die Waschküche im westlichen Gebäudetrakt und für die Wohnungen Nr. 15 - 34 die Waschküche im östlichen Gebäudetrakt.Außerdem stehen sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinsam die Benützung der Waschküche zu und zwar für die Wohnungseigentümer der Wohnungen Nr. 3 - 14 und für die im Rückgebäude des römisch eins. Stockes gelegene Hausmeisterwohnung Nr. 2, die Waschküche im westlichen Gebäudetrakt und für die Wohnungen Nr. 15 - 34 die Waschküche im östlichen Gebäudetrakt.

Die den einzelnen Vertragsparteien zur ausschließlichen Benützung zugewiesenen Räumlichkeiten im Haus und insbesonders die Kellerabteile sind in das Wohnungseigentum miteinbezogen."

Dieser Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag erliegt nunmehr gebunden in der Urkundensammlung des Landesarchivs Salzburg. Auf diesem Vertrag findet sich eine Bestätigung des Grundbuchführers (jetzt: Fachdienst im Grundbuch), wonach die eingelegten Abschriften mit den Originalurkunden übereinstimmen. Der Vermerk datiert vom 4. März 1957.

Unter Vorlage von Ablichtungen dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 5. 12. 1955/4. 2. 1957 sowie des Beschlusses des Bezirksgerichtes Salzburg vom 17. 2. 1957, TZ 1159/57, begehrt der Antragsteller

gemäß § 17 WEG 2002 die Anmerkung der in diesem Vertrag auf Seite 19 unter Punkt 10 und 11 enthaltenen Benützungsvereinbarung ob der Liegenschaft EZ 511 GB *****.Unter Vorlage von Ablichtungen dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 5. 12. 1955/4. 2. 1957 sowie des Beschlusses des Bezirksgerichtes Salzburg vom 17. 2. 1957, TZ 1159/57, begehrt der Antragsteller gemäß Paragraph 17, WEG 2002 die Anmerkung der in diesem Vertrag auf Seite 19 unter Punkt 10 und 11 enthaltenen Benützungsvereinbarung ob der Liegenschaft EZ 511 GB *****.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, dass der vorgelegte Kaufvertrag keine taugliche Urkunde zur Anmerkung einer Benützungsregelung nach § 17 WEG 2002 sei (§ 94 Abs 1 Z 1, 2 und 4 GBG). Die schriftliche Vereinbarung müsse nämlich von sämtlichen Wohnungseigentümern getroffen werden; die im Kaufvertrag aufscheinenden Wohnungseigentümer seien aber nicht mit den derzeitigen nicht ident. Überdies wäre nach der Formvorschrift des § 87 Abs 1 GBG das Original des Kaufvertrages vorzulegen gewesen.Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, dass der vorgelegte Kaufvertrag keine taugliche Urkunde zur Anmerkung einer Benützungsregelung nach Paragraph 17, WEG 2002 sei (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins,, 2 und 4 GBG). Die schriftliche Vereinbarung müsse nämlich von sämtlichen Wohnungseigentümern getroffen werden; die im Kaufvertrag aufscheinenden Wohnungseigentümer seien aber nicht mit den derzeitigen nicht ident. Überdies wäre nach der Formvorschrift des Paragraph 87, Absatz eins, GBG das Original des Kaufvertrages vorzulegen gewesen.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Die durch das 3. WÄG in § 15 letzter Satz WEG 1975 geschaffene Möglichkeit, Benützungsregelungen zu verbüchern, stelle keine rechtsbegründende Einverleibung iSd § 9 GBG, sondern eine Anmerkung nach § 20 lit b GBG zur Begründung bestimmter Rechtswirkungen dar. Dadurch erfolge eine Einbindung - allenfalls auch nur Erleichterung der Einbindung - des Einzelrechtsnachfolgers in eine bestehende Gebrauchsordnung.Die durch das 3. WÄG in Paragraph 15, letzter Satz WEG 1975 geschaffene Möglichkeit, Benützungsregelungen zu verbüchern, stelle keine rechtsbegründende Einverleibung iSd Paragraph 9, GBG, sondern eine Anmerkung nach Paragraph 20, Litera b, GBG zur Begründung bestimmter Rechtswirkungen dar. Dadurch erfolge eine Einbindung - allenfalls auch nur Erleichterung der Einbindung - des Einzelrechtsnachfolgers in eine bestehende Gebrauchsordnung.

Durch § 17 WEG 2002 seien die Art der grundbücherlichen Eintragung von Benützungsregelungen sowie deren Rechtsfolgen nun gesetzlich näher geregelt. Demnach könnten sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen. Zugleich bestimme § 17 Abs 3 WEG 2002, dass eine solche Benützungsregelung durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt werde. Eine solche Benützungsregelung könne über Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, wenn die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt sei.Durch Paragraph 17, WEG 2002 seien die Art der grundbücherlichen Eintragung von Benützungsregelungen sowie deren Rechtsfolgen nun gesetzlich näher geregelt. Demnach könnten sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen. Zugleich bestimme Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002, dass eine solche Benützungsregelung durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt werde. Eine solche Benützungsregelung könne über Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, wenn die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt sei.

Zufolge § 56 Abs 13 WEG 2002 sei diese Bestimmung auch auf die vor dem 1. 7. 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Der Oberste Gerichtshof habe bereits ausgesprochen, dass mangels ausdrücklicher Rückwirkungsbestimmungen für Benützungsvereinbarungen nicht davon auszugehen sei, dass der Gesetzgeber die Anwendung einer Formvorschrift auf Lebenssachverhalte anordnen habe wollen, die bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abschließend verwirklicht worden seien (5 Ob 106/03d). Liege eine frühere Benützungsvereinbarung in Schriftform bereits vor, so könne diese nach der Bestimmung des § 17 Abs 3 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, was jedoch nur deklarative Wirkung habe.Zufolge Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 sei diese Bestimmung auch auf die vor dem 1. 7. 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Der

Oberste Gerichtshof habe bereits ausgesprochen, dass mangels ausdrücklicher Rückwirkungsbestimmungen für Benützungsvereinbarungen nicht davon auszugehen sei, dass der Gesetzgeber die Anwendung einer Formvorschrift auf Lebenssachverhalte anordnen habe wollen, die bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abschließend verwirklicht worden seien (5 Ob 106/03d). Liege eine frühere Benützungsvereinbarung in Schriftform bereits vor, so könne diese nach der Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, was jedoch nur deklarative Wirkung habe.

Grundsätzlich sei von der Weitergeltung der bereits vor dem 1. 7. 2002 geschlossenen Benützungsvereinbarungen auszugehen, wobei ab 1. 7. 2002 auch bei bestehenden Benützungsvereinbarungen eine unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern an schriftliche Benützungsregelungen bestehe. Dabei komme es nicht darauf an, wann diese Benützungsregelungen zustandegekommen seien.

Bei Anträgen auf Ersichtlichmachung früherer schriftlicher Benützungsregelungen sei der Eintritt der jeweiligen Rechtsnachfolger vor dem 1. 7. 2002 nachzuweisen. Vor Inkrafttreten des WEG 2002 habe ein Eintritt entweder durch eine Gesamtrechtsnachfolge erfolgen können oder beim Einzelrechtsnachfolger aufgrund einer ausdrücklichen Überbindung oder zumindest stillschweigenden Unterwerfung. Vom aufrechten Weiterbestand einer Benützungsregelung könne ansonsten nur dann ausgegangen werden, wenn jene Wohnungseigentümer, die die Benützungsvereinbarung getroffen hätten mit den Wohnungseigentümern im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEG 2002 ident seien.

Davon ausgehend hielt das Rekursgericht das Begehren um Ersichtlichmachung für nicht berechtigt.

Das Rekursgericht teilte weiters die formalen Bedenken des Erstgerichtes hinsichtlich der vorgelegten Urkunde. Bei einer Ersichtlichmachung nach § 17 Abs 3 WEG handle es sich letztlich um eine besondere Form der grundbücherlichen Anmerkung iSd § 8 Z 3 GBG, weshalb hiefür auch die Bestimmung des § 87 Abs 1 GBG heranzuziehen sei. Urkunden, aufgrund derer eine Eintragung erfolgen soll, seien im Original beizulegen. Liege die Originalurkunde in den Amtsakten oder in Aufbewahrung oder sei sie einem anderen Gesuch angeschlossen, so genüge es nach § 87 Abs 2 GBG, eine Abschrift beizubringen und anzugeben, wo sich das Original befindet. Nach ständiger Rechtsprechung sei die Vorlage des Originals einer Urkunde aber auch dann erforderlich, wenn sich in der Urkundensammlung selbst nur eine beglaubigte Abschrift findet (5 Ob 43/00k; RIS-Justiz RS0107163). § 17 Abs 3 WEG 2002 enthalte in diesem Zusammenhang keine Ausnahme.Das Rekursgericht teilte weiters die formalen Bedenken des Erstgerichtes hinsichtlich der vorgelegten Urkunde. Bei einer Ersichtlichmachung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG handle es sich letztlich um eine besondere Form der grundbücherlichen Anmerkung iSd Paragraph 8, Ziffer 3, GBG, weshalb hiefür auch die Bestimmung des Paragraph 87, Absatz eins, GBG heranzuziehen sei. Urkunden, aufgrund derer eine Eintragung erfolgen soll, seien im Original beizulegen. Liege die Originalurkunde in den Amtsakten oder in Aufbewahrung oder sei sie einem anderen Gesuch angeschlossen, so genüge es nach Paragraph 87, Absatz 2, GBG, eine Abschrift beizubringen und anzugeben, wo sich das Original befindet. Nach ständiger Rechtsprechung sei die Vorlage des Originals einer Urkunde aber auch dann erforderlich, wenn sich in der Urkundensammlung selbst nur eine beglaubigte Abschrift findet (5 Ob 43/00k; RIS-Justiz RS0107163). Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 enthalte in diesem Zusammenhang keine Ausnahme.

Aus der vom Antragsteller vorgelegten Kopie des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages gehe hervor, dass diese von einer in der Urkundensammlung bzw nunmehr im Landesarchiv Salzburg erliegenden Abschrift (§ 90 GBG) angefertigt worden sei. Selbst wenn man die Bestimmungen des § 87 Abs 2 GBG auch auf jene Urkunden beziehen wollte, die sich gebunden nunmehr im Landesarchiv befinden, so seien nach der oben dargestellten Rechtsprechung doch die in § 90 GBG genannten Abschriften dem Original nicht gleichzuhaltenAus der vom Antragsteller vorgelegten Kopie des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages gehe hervor, dass diese von einer in der Urkundensammlung bzw nunmehr im Landesarchiv Salzburg erliegenden Abschrift (Paragraph 90, GBG) angefertigt worden sei. Selbst wenn man die Bestimmungen des Paragraph 87, Absatz 2, GBG auch auf jene Urkunden beziehen wollte, die sich gebunden nunmehr im Landesarchiv befinden, so seien nach der oben dargestellten Rechtsprechung doch die in Paragraph 90, GBG genannten Abschriften dem Original nicht gleichzuhalten.

Zutreffend habe das Erstgericht daher das Grundbuchsgesuch auch gemäß § 94 Abs 1 Z 4 GBG abgewiesenZutreffend habe das Erstgericht daher das Grundbuchsgesuch auch gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG abgewiesen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zu den Voraussetzungen der

Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung nach § 17 Abs 3 WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zu den Voraussetzungen der Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Stattgebung seines Gesuchs um Ersichtlichmachung der Benützungsvereinbarung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig. Er ist auch berechtigt.

Nach der Generalklausel des § 56 Abs 13 WEG 2002 ist § 17 Abs 3 WEG 2002 auch auf vor dem 1. Juli 2002 begründete, schriftliche Benützungsvereinbarungen anzuwenden (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Rz 11 zu § 17 WEG; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 55 zu § 56 WEG). Es schadet daher nicht, dass jene Benützungsvereinbarung, deren Ersichtlichmachung im Grundbuch der Antragsteller nach § 17 Abs 3 WEG 2002 anstrebt, bereits im Geltungsbereich des WEG 1948 abgeschlossen wurde.Nach der Generalklausel des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 ist Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 auch auf vor dem 1. Juli 2002 begründete, schriftliche Benützungsvereinbarungen anzuwenden vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Rz 11 zu Paragraph 17, WEG; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 55 zu Paragraph 56, WEG). Es schadet daher nicht, dass jene Benützungsvereinbarung, deren Ersichtlichmachung im Grundbuch der Antragsteller nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 anstrebt, bereits im Geltungsbereich des WEG 1948 abgeschlossen wurde.

Durch die Ersichtlichmachung einer solchen Vereinbarung im Grundbuch werden nur deklarative Wirkungen hervorgerufen, es erfolgt keine Rechtsbegründung (vgl Vonkilch aaO Rz 56 zu § 56 WEG 2002; 5 Ob 205/03p ua).Durch die Ersichtlichmachung einer solchen Vereinbarung im Grundbuch werden nur deklarative Wirkungen hervorgerufen, es erfolgt keine Rechtsbegründung vergleiche Vonkilch aaO Rz 56 zu Paragraph 56, WEG 2002; 5 Ob 205/03p ua).

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist es nicht erforderlich, den aufrechten Bestand der Benützungsvereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern zu prüfen, die im Zeitpunkt des Begehrens auf Ersichtlichmachung grundbücherliche Wohnungseigentümer waren. Es entsprach nämlich bereits nach alter Rechtslage ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Nichtüberbindung der Benützungsvereinbarung an einen Einzelrechtsnachfolger den Titel für die Beibehaltung der Benützungsregelung nicht beseitigte, sondern erst der Abschluss einer neuen Benützungsregelung, eine gemeinschaftliche Auflösungserkärung oder eine Anrufung des Außerstreitrichters um Benützungsregelung (MietSlg 51.066; WoBl 1998/106; ua). Für die Bewilligung eines Antrags auf Ersichtlichmachung einer abgeschlossenen Benützungsvereinbarung reicht daher aus, dass diese nachgewiesen wird, ohne dass es einer Prüfung bedürfte, ob sie nach wie vor zwischen allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft aufrecht besteht. Die Rechtsbeständigkeit des der Eintragungsbewilligung zugrundeliegenden schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts hat nämlich das Grundbuchsgericht nicht zu prüfen. Es reicht aus, wenn die auf einem gültigen Rechtsgrund beruhende Eintragungsbewilligung, wie sie in ihrer Gesamtheit urkundlich vorliegt, anscheinend rechtsbeständig und formgerecht ist (vgl Feil, Grundbuchsgesetz3 Rz 3 zu § 94 GBG mwN).Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist es nicht erforderlich, den aufrechten Bestand der Benützungsvereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern zu prüfen, die im Zeitpunkt des Begehrens auf Ersichtlichmachung grundbücherliche Wohnungseigentümer waren. Es entsprach nämlich bereits nach alter Rechtslage ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Nichtüberbindung der Benützungsvereinbarung an einen Einzelrechtsnachfolger den Titel für die Beibehaltung der Benützungsregelung nicht beseitigte, sondern erst der Abschluss einer neuen Benützungsregelung, eine gemeinschaftliche Auflösungserkärung oder eine Anrufung des Außerstreitrichters um Benützungsregelung (MietSlg 51.066; WoBl 1998/106; ua). Für die Bewilligung eines Antrags auf Ersichtlichmachung einer abgeschlossenen Benützungsvereinbarung reicht daher aus, dass diese nachgewiesen wird, ohne dass es einer Prüfung bedürfte, ob sie nach wie vor zwischen allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft aufrecht besteht. Die Rechtsbeständigkeit des der Eintragungsbewilligung zugrundeliegenden schuldrechtlichen

Rechtsgeschäfts hat nämlich das Grundbuchsgericht nicht zu prüfen. Es reicht aus, wenn die auf einem gültigen Rechtsgrund beruhende Eintragungsbewilligung, wie sie in ihrer Gesamtheit urkundlich vorliegt, anscheinend rechtsbeständig und formgerecht ist vergleiche Feil, Grundbuchsgesetz3 Rz 3 zu Paragraph 94, GBG mwN).

Allerdings müssen auch die sonstigen nach der Lage des Falls in Betracht kommenden Erfordernisse des formellen Grundbuchsrechts erfüllt sein. Im Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren können bücherliche Eintragungen nur dann bewilligt werden, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG), wobei die Urkunden in der Form vorliegen müssen, die zur entsprechenden Eintragungsart erforderlich ist (§ 94 Abs 1 Z 4 GBG).Allerdings müssen auch die sonstigen nach der Lage des Falls in Betracht kommenden Erfordernisse des formellen Grundbuchsrechts erfüllt sein. Im Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren können bücherliche Eintragungen nur dann bewilligt werden, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG), wobei die Urkunden in der Form vorliegen müssen, die zur entsprechenden Eintragungsart erforderlich ist (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG).

Die hier verfahrensgegenständliche Ersichtlichmachung ist in Hinblick darauf, dass mit ihr kein Rechtserwerb oder -verlust verbunden ist, nicht an den strengen urkundlichen Nachweis gebunden, den das Grundbuchsgesetz für konstitutive Eintragungen verlangt (vgl Hoyer in Anmerkung zu NZ 2001/503). Im Sinn des § 52 GBG genügt für sie die Vorlage einer beweiswirkenden Urkunde (vgl 5 Ob 86/98b zur Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung). Was beweiswirkend ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0110535). Es müssen diesfalls keine Originale vorgelegt werden (vgl 5 Ob 147/00d zur Anmerkung einer Firmenwortlautänderung). Nur bei besonderen Bedenken kann im Einzelfall, den es dabei besonders zu berücksichtigen gilt (vgl NZ 1999, 173/439), ein besonderer Echtheitsbeweis verlangt werden.Die hier verfahrensgegenständliche Ersichtlichmachung ist in Hinblick darauf, dass mit ihr kein Rechtserwerb oder -verlust verbunden ist, nicht an den strengen urkundlichen Nachweis gebunden, den das Grundbuchsgesetz für konstitutive Eintragungen verlangt vergleiche Hoyer in Anmerkung zu NZ 2001/503). Im Sinn des Paragraph 52, GBG genügt für sie die Vorlage einer beweiswirkenden Urkunde vergleiche 5 Ob 86/98b zur Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung). Was beweiswirkend ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (RIS-Justiz RS0110535). Es müssen diesfalls keine Originale vorgelegt werden vergleiche5 Ob 147/00d zur Anmerkung einer Firmenwortlautänderung). Nur bei besonderen Bedenken kann im Einzelfall, den es dabei besonders zu berücksichtigen gilt vergleiche NZ 1999, 173/439), ein besonderer Echtheitsbeweis verlangt werden.

Es ist daher grundsätzlich nichts dagegen einzuwenden, dass sich der Antragsteller zum Nachweis der ersichtlich zu machenden Benützungsvereinbarung auf eine in der Urkundensammlung erliegene Abschrift bezog und diese in Kopie vorlegte.

Weil in der Urkunde, auf die der Antragsteller sein Gesuch gründet, die Unterschriften der Wohnungseigentümer öffentlich beglaubigt sind, ist auch der speziellen Formvorschrift des § 17 Abs 3 WEG 2002 entsprochen.Weil in der Urkunde, auf die der Antragsteller sein Gesuch gründet, die Unterschriften der Wohnungseigentümer öffentlich beglaubigt sind, ist auch der speziellen Formvorschrift des Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 entsprochen.

Der Revisionsrekurs war daher berechtigt.

Textnummer

E76437

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00209.04B.0228.000

Im RIS seit

30.03.2005

Zuletzt aktualisiert am

22.03.2012

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