

TE OGH 2003/7/8 5Ob166/03b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.07.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Friederike H*****, vertreten durch Dr. Anton Mikosch, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 11. April 2003, AZ 1 R 34/03z, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 22. Jänner 2003, TZ 85/03, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass ob EZ ***** GB ***** die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an der Wohnungseigentumseinheit top Nr 1, Haus A, im Rang der Anmerkung gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975, TZ 2494/99, für Friederike H*****, bewilligt wird. Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass ob EZ ***** GB ***** die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 an der Wohnungseigentumseinheit top Nr 1, Haus A, im Rang der Anmerkung gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975, TZ 2494/99, für Friederike H*****, bewilligt wird.

Hievon werden verständigt:

- 1.) Dr. Anton Mikosch, Rechtsanwalt in Klagenfurt, unter Rückschluss der Urkunden im Original
- 2.) Friederike H*****
- 3.) M ***** Gesellschaft mbH, zu Handen des Liquidators Mag. Walter D*****.

Text

Begründung:

Miteigentümer der EZ ***** GB ***** sind zu je 12500/200.000 Anteilen Carmen Claudia und Mag. Marcus L***** (B-LNR 5 und 6; TZ 8299/1999), Peter und Doris P***** (B-LNR 9 und 10; TZ 6565/2000), zu je 12500/100.000 Anteilen DI Harald K***** (B-LNR 7; TZ 6193/2000 im Range TZ 7206/1999), Ewald T***** (B-LNR 8; TZ 6194/2000 im Range TZ 7206/1999) und Dr. Andrea U***** (B-LNR 11; TZ 1328/2001 im Range TZ 7101/2000) sowie zu 37500/100.000 Anteilen die M ***** Gesellschaft mbH (B-LNR 4; TZ 14020/1998). Zusagen der Einräumung von

Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 mit Beziehung auf im Einzelnen bestimmte Wohnungen sind im Eigentumsblatt bei den Anteilen B-LNR 5, 6, 8 und 11 (TZ 736/1999), 7 (TZ 8185/1999), sowie 9 und 10 (TZ 927/2000) angemerkt. Hierzu korrespondierende Anmerkungen finden sich bei B-LNR 4; bei diesen Anteilen ist auch - unter TZ 2494/1999 - eine unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975 (Treuhänder gemäß § 12 BTVG: Dr. Anton Mikosch) angemerkt. Miteigentümer der EZ ***** GB ***** sind zu je 12500/200.000 Anteilen Carmen Claudia und Mag. Marcus L***** (B-LNR 5 und 6; TZ 8299/1999), Peter und Doris P***** (B-LNR 9 und 10; TZ 6565/2000), zu je 12500/100.000 Anteilen DI Harald K***** (B-LNR 7; TZ 6193/2000 im Range TZ 7206/1999), Ewald T***** (B-LNR 8; TZ 6194/2000 im Range TZ 7206/1999) und Dr. Andrea U***** (B-LNR 11; TZ 1328/2001 im Range TZ 7101/2000) sowie zu 37500/100.000 Anteilen die M ***** Gesellschaft mbH (B-LNR 4; TZ 14020/1998). Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 mit Beziehung auf im Einzelnen bestimmte Wohnungen sind im Eigentumsblatt bei den Anteilen B-LNR 5, 6, 8 und 11 (TZ 736/1999), 7 (TZ 8185/1999), sowie 9 und 10 (TZ 927/2000) angemerkt. Hierzu korrespondierende Anmerkungen finden sich bei B-LNR 4; bei diesen Anteilen ist auch - unter TZ 2494/1999 - eine unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 (Treuhänder gemäß Paragraph 12, BTVG: Dr. Anton Mikosch) angemerkt.

Am 7. 1. 2003 beantragte die Antragstellerin bei der EZ ***** die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an der Wohnungseigentumseinheit top Nr 1, Haus A, im Range der Anmerkung gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975, TZ 2494/99, unter Vorlage des zwischen ihr und der 37500/100.000 Anteilseigentümerin (Wohnungseigentumsorganisatorin) am 8. und 25. 11. 2002 abgeschlossenen Kaufvertrages. Am 7. 1. 2003 beantragte die Antragstellerin bei der EZ ***** die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 an der Wohnungseigentumseinheit top Nr 1, Haus A, im Range der Anmerkung gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975, TZ 2494/99, unter Vorlage des zwischen ihr und der 37500/100.000 Anteilseigentümerin (Wohnungseigentumsorganisatorin) am 8. und 25. 11. 2002 abgeschlossenen Kaufvertrages.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Sei der Wohnungseigentumsorganisator - wie hier - nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, sei für die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 die Zustimmung aller anderen Miteigentümer erforderlich; diese erforderlichen Zustimmungen seien hier nicht vorgelegt worden. § 24c Abs 1 WEG 1975 entspräche dem § 42 WEG 2002. Diese Bestimmung habe nur die Rechtswirkung, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Range dieser Anmerkung verlangt werden könne. Damit aber überhaupt eine Anmerkung der Zusage von Einräumung des Wohnungseigentums - im Range der Anmerkung gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975 - beantragt werden könne, müssten die Zustimmungen der anderen Miteigentümer vorliegen. Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Sei der Wohnungseigentumsorganisator - wie hier - nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, sei für die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 die Zustimmung aller anderen Miteigentümer erforderlich; diese erforderlichen Zustimmungen seien hier nicht vorgelegt worden. Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 entspräche dem Paragraph 42, WEG 2002. Diese Bestimmung habe nur die Rechtswirkung, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Range dieser Anmerkung verlangt werden könne. Damit aber überhaupt eine Anmerkung der Zusage von Einräumung des Wohnungseigentums - im Range der Anmerkung gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 - beantragt werden könne, müssten die Zustimmungen der anderen Miteigentümer vorliegen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge, sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, und führte folgendes aus:

1.) Die Rechtswirkungen der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 bestünden vor allem in der Wahrung des Ranges für den späteren Eigentumserwerb verbunden mit dem Ausschluss des guten Glaubens Dritter. Auf fristgerechtes Ansuchen sei die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die nach Überreichung des Anmerkungsgebietes erwirkt worden sind (§ 57 Abs 1 GBG). Insofern biete diese Anmerkung Schutz gegen Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft, gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten. Diese Rechtsfolgen hätten auch im - mit 1. 7. 2002 in Kraft tretenden (§ 54 Abs 1 WEG 2002) - WEG 2002 eine Regelung - so in § 40 Abs 4 und 5 - erfahren. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum sei nunmehr in § 40 Abs 2 WEG 2002 geregelt; dem

Wohnungseigentumsbewerber solle im möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung verschafft werden.1.) Die Rechtswirkungen der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 bestünden vor allem in der Wahrung des Ranges für den späteren Eigentumserwerb verbunden mit dem Ausschluss des guten Glaubens Dritter. Auf fristgerechtes Ansuchen sei die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die nach Überreichung des Anmerkungsgebietes erwirkt worden sind (Paragraph 57, Absatz eins, GBG). Insofern biete diese Anmerkung Schutz gegen Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft, gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten. Diese Rechtsfolgen hätten auch im - mit 1. 7. 2002 in Kraft tretenden (Paragraph 54, Absatz eins, WEG 2002) -WEG 2002 eine Regelung - so in Paragraph 40, Absatz 4, und 5 - erfahren. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum sei nunmehr in Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 geregelt; dem Wohnungseigentumsbewerber solle im möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung verschafft werden.

Eine wesentliche Veränderung für den Erwerberschutz bringe nun § 37 Abs 5 WEG 2002: Sobald eine Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 erfolgt sei und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben habe - wie hier die Miteigentümer B-LNR 5 bis 11 -, würden für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG 2002 gelten. Sei zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers, der noch nicht Miteigentümer sei, eine Zusage nach § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkt, habe dieser - unabhängig davon, ob er schon schlichter Miteigentümer der Liegenschaft sei oder bereits die Größe seines späteren Mindestanteiles feststehe - ab Bezug des wohnungseigentumstauglichen Objektes die Rechte nach §§ 16, 52 Abs 1 Z 2 und 34 WEG 2002. Damit würden Rechte für Wohnungseigentumsbewerber über die bisherige Rechtslage hinaus unter bestimmten Voraussetzungen vorgesehen. Diese - jedenfalls im Hinblick auf § 16 WEG 2002 erfolgte - Besserstellung des Wohnungseigentumsbewerbers werde mit 1. 7. 2002 umfassend wirksam. Eine wesentliche Veränderung für den Erwerberschutz bringe nun Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002: Sobald eine Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 erfolgt sei und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben habe - wie hier die Miteigentümer B-LNR 5 bis 11 -, würden für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die Paragraphen 16 bis 34, 36 und 52 WEG 2002 gelten. Sei zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers, der noch nicht Miteigentümer sei, eine Zusage nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 angemerkt, habe dieser - unabhängig davon, ob er schon schlichter Miteigentümer der Liegenschaft sei oder bereits die Größe seines späteren Mindestanteiles feststehe - ab Bezug des wohnungseigentumstauglichen Objektes die Rechte nach Paragraphen 16,, 52 Absatz eins, Ziffer 2 und 34 WEG 2002. Damit würden Rechte für Wohnungseigentumsbewerber über die bisherige Rechtslage hinaus unter bestimmten Voraussetzungen vorgesehen. Diese - jedenfalls im Hinblick auf Paragraph 16, WEG 2002 erfolgte - Besserstellung des Wohnungseigentumsbewerbers werde mit 1. 7. 2002 umfassend wirksam.

Dies bedeute hier zunächst, dass der Antragstellerin, erwirke sie eine Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002, auf Grund einer Rechtsänderung mehr Rechte zustünden als bei einer Anmerkung gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975. Dies bedeute hier zunächst, dass der Antragstellerin, erwirke sie eine Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002, auf Grund einer Rechtsänderung mehr Rechte zustünden als bei einer Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975.

2.) Der Wortlaut des § 24a Abs 2 WEG 1975 habe als Voraussetzung für die Anmerkung ua die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers vorgesehen, wenn dieser nicht der Wohnungseigentumsorganisator sei. Das Gesetz habe den Fall nicht erwähnt, dass die Liegenschaft im Miteigentum mehrerer stünde. Das LGZ Wien habe in MietSlg 35/39 die Zustimmung jenes Miteigentümers als ausreichend angesehen, dessen Anteil durch die Anmerkung belastet werden solle; es habe bei Vorliegen von Miteigentum nicht die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer verlangt.2.) Der Wortlaut des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 habe als Voraussetzung für die Anmerkung ua die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers vorgesehen, wenn dieser nicht der Wohnungseigentumsorganisator sei. Das Gesetz habe den Fall nicht erwähnt, dass die Liegenschaft im Miteigentum mehrerer stünde. Das LGZ Wien habe in MietSlg 35/39 die Zustimmung jenes Miteigentümers als ausreichend angesehen, dessen Anteil durch die Anmerkung belastet werden solle; es habe bei Vorliegen von Miteigentum nicht die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer verlangt.

§ 40 Abs 2 WEG 2002 fordere hingegen die Zustimmung aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft. diese Rechtsänderung habe jedoch der Obersten Gerichtshof bereits in seiner Entscheidung vom 15. 5. 2001, 5 Ob 244/00v,

vorweggenommen, indem er die urkundliche Zustimmung aller Miteigentümer zur Erwirkung einer Anmerkung im Sinne des § 24a Abs 2 WEG für erforderlich erachtet habe. Daraus folge, dass im vorliegenden Fall - die EZ 1098 stehe im Eigentum mehrerer - sowohl nach altem als auch nach neuem Recht die Zustimmung aller Liegenschaftsmiteigentümer für die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nötig sei. Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 fordere hingegen die Zustimmung aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft. Diese Rechtsänderung habe jedoch der Obersten Gerichtshof bereits in seiner Entscheidung vom 15. 5. 2001, 5 Ob 244/00v, vorweggenommen, indem er die urkundliche Zustimmung aller Miteigentümer zur Erwirkung einer Anmerkung im Sinne des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG für erforderlich erachtet habe. Daraus folge, dass im vorliegenden Fall - die EZ 1098 stehe im Eigentum mehrerer - sowohl nach altem als auch nach neuem Recht die Zustimmung aller Liegenschaftsmiteigentümer für die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nötig sei.

3.) Nach § 24c Abs 1 WEG 1975 - der dem § 42 WEG 2002, von einer Zitat Anpassung in Abs 1 abgesehen, vollinhaltlich entspreche - sei Voraussetzung für die Erwirkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum u.a. die beglaubigte Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers bzw. des Bauberechtigten, in der der Bauträger bezeichnet werde. Für die Frage des Zustimmungserfordernisses bei Bestehen von Miteigentum an der Liegenschaft seien die Bestimmungen über die Anmerkung der Zusage von Einräumung von Wohnungseigentum analog anzuwenden. Die Anmerkung der Rangordnung für den Treuhänder ver helfe den erst später zum Projekt gestoßenen Wohnungseigentumsbewerbern zur Rangwahrung für die Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002/§ 24a Abs 2 WEG 1975. 3.) Nach Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 - der dem Paragraph 42, WEG 2002, von einer Zitat Anpassung in Absatz eins, abgesehen, vollinhaltlich entspreche - sei Voraussetzung für die Erwirkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum u.a. die beglaubigte Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers bzw. des Bauberechtigten, in der der Bauträger bezeichnet werde. Für die Frage des Zustimmungserfordernisses bei Bestehen von Miteigentum an der Liegenschaft seien die Bestimmungen über die Anmerkung der Zusage von Einräumung von Wohnungseigentum analog anzuwenden. Die Anmerkung der Rangordnung für den Treuhänder ver helfe den erst später zum Projekt gestoßenen Wohnungseigentumsbewerbern zur Rangwahrung für die Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002/§ 24a Absatz 2, WEG 1975.

Das Rekursgericht teile grundsätzlich die Auffassung der Antragstellerin, dass für die Erwirkung einer Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Range der unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum - zumindest im Rahmen des Anwendungsbereiches nur des WEG 1975 oder nur des WEG 2002 - eine neuerliche Zustimmung sämtlicher nachrangiger Miteigentümer nicht erforderlich sei, weil die Zustimmung der Liegenschaftseigentümer bereits im Zeitpunkt der Anmerkung der Rangordnung vorliegen müsse. Die Rangordnung habe daher die Wirkung, dass eine Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes in ihrem Rang nicht der Zustimmung jener Liegenschaftseigentümer bedürfe, deren Miteigentum erst nach der Rangordnung einverleibt worden sei.

Im vorliegenden Fall sei aber die Zustimmung der nachrangigen Miteigentümer erforderlich, weil der Anmerkung gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975 im Zeitpunkt des Erwerbes ihrer Eigentumsrechte nur die Rechtswirkungen nach dem WEG 1975 zugekommen sei. Durch die Änderung des Gesetzes habe die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum, wie ausgeführt, eine weitreichendere Bedeutung erfahren. Dieser durch die Gesetzesänderung bewirkte Umstand, dass der eine Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 erwirkenden Antragstellerin ab Bezug ihrer Wohnungseigentumseinheit auch die in § 37 Abs 5 WEG 2002 genannten Rechte zukämen, könne aber nicht von der von den Liegenschaftseigentümern für die Erwirkung der Anmerkung nach § 24c Abs 1 WEG 1975 erteilten Zustimmung umfasst sein. Im vorliegenden Fall sei aber die Zustimmung der nachrangigen Miteigentümer erforderlich, weil der Anmerkung gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 im Zeitpunkt des Erwerbes ihrer Eigentumsrechte nur die Rechtswirkungen nach dem WEG 1975 zugekommen sei. Durch die Änderung des Gesetzes habe die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum, wie ausgeführt, eine weitreichendere Bedeutung erfahren. Dieser durch die Gesetzesänderung bewirkte Umstand, dass der eine Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 erwirkenden Antragstellerin ab

Bezug ihrer Wohnungseigentumseinheit auch die in Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 genannten Rechte zukämen, könne aber nicht von der von den Liegenschaftseigentümern für die Erwirkung der Anmerkung nach Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 erteilten Zustimmung umfasst sein.

Da zur Frage der Notwendigkeit der Zustimmung von Liegenschaftsmiteigentümern für die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Range der unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum durch den Treuhänder auch unter Bedachtnahme auf das WEG 2002 eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes fehle, sei auszusprechen gewesen, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das Grundbuchsgesuch zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, allen Wohnungseigentumsbewerbern, ob sie nun früher oder später zum Projekt gestoßen seien, müssten die gleichen gesetzlichen Rechte zustehen; wäre die Zustimmung von Miteigentümern, deren Eigentumsrecht erst nach der Anmerkung gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975 einverleibt wurde, erforderlich, wäre dies für den Bauträger, da er vorher die Kaufpreise nicht annehmen dürfe, und für den Erwerber eine unzumutbare Schlechterstellung, weil beide dann vom Wohlwollen dieser später einverlebten Miteigentümer abhängig wären; ein solcher Miteigentümer müsse einer weiteren Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 nicht zustimmen, wenn diese Anmerkung im Rang der Anmerkung gemäß § 24c WEG 1975 beantragt werde; der Schutz eines Miteigentümers wäre nur im Fall der Doppelzusage erforderlich. Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, allen Wohnungseigentumsbewerbern, ob sie nun früher oder später zum Projekt gestoßen seien, müssten die gleichen gesetzlichen Rechte zustehen; wäre die Zustimmung von Miteigentümern, deren Eigentumsrecht erst nach der Anmerkung gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 einverleibt wurde, erforderlich, wäre dies für den Bauträger, da er vorher die Kaufpreise nicht annehmen dürfe, und für den Erwerber eine unzumutbare Schlechterstellung, weil beide dann vom Wohlwollen dieser später einverlebten Miteigentümer abhängig wären; ein solcher Miteigentümer müsse einer weiteren Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 nicht zustimmen, wenn diese Anmerkung im Rang der Anmerkung gemäß Paragraph 24 c, WEG 1975 beantragt werde; der Schutz eines Miteigentümers wäre nur im Fall der Doppelzusage erforderlich.

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 bedarf die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch, wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Alleineigentümer der Liegenschaft ist, der Zustimmung des Alleineigentümers bzw aller (anderen) Miteigentümer. Dass die urkundliche Zustimmung aller Miteigentümer nötig ist, hat der erkennende Senat bereits zur alten Rechtslage (§ 24a Abs 2 WEG 1975) ausgesprochen (5 Ob 244/00v = immolex 2001, 298/164 = WoBI 2002, 275/86 [Bittner]). Für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG 2002 (in deren Rang Wohnungseigentumsbewerber sodann gemäß § 42 Abs 2 Z 2 WEG 2002 die Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG verlangen können) ist ebenfalls die Zustimmung des vom Bauträger verschiedenen Liegenschaftseigentümers vorgesehen (vgl § 24c Abs 1 WEG 1975). Der Fall des Miteigentums ist hier nicht ausdrücklich geregelt, analog § 40 Abs 2 WEG 2002 wird aber auch hier die Zustimmung aller Miteigentümer zu fordern sein (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch § 42 WEG Rz 4). Gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 bedarf die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch, wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Alleineigentümer der Liegenschaft ist, der Zustimmung des Alleineigentümers bzw aller (anderen) Miteigentümer. Dass die urkundliche Zustimmung aller Miteigentümer nötig ist, hat der erkennende Senat bereits zur alten Rechtslage (Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975) ausgesprochen (5 Ob 244/00v = immolex 2001, 298/164 = WoBI 2002, 275/86 [Bittner]). Für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 42, WEG 2002 (in deren Rang Wohnungseigentumsbewerber sodann gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002 die Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG verlangen können) ist ebenfalls die Zustimmung des vom Bauträger verschiedenen Liegenschaftseigentümers vorgesehen vergleiche Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975).

Der Fall des Miteigentums ist hier nicht ausdrücklich geregelt, analog Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 wird aber auch hier die Zustimmung aller Miteigentümer zu fordern sein (vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Paragraph 42, WEG Rz 4).

Im vorliegenden Fall ist nun - offensichtlich infolge Abverkaufes von Wohnungen durch den Bauträger und früheren Liegenschaftsalleineigentümer - nach Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum das (schlichte) Miteigentum von Wohnungseigentumsbewerbern einverleibt worden. Dies wirft die Frage auf, ob solche Miteigentümer der späteren Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums zu Gunsten eines weiteren Wohnungseigentumsbewerbers zustimmen müssen. Der erkennende Senat billigt die Ansicht des Rekursgerichtes, dass dies - jedenfalls für das alte und neue Dauerrecht - zu verneinen ist. Nachrangige Miteigentümer werden bereits durch die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gewarnt; sie müssen damit rechnen, dass es im Rang dieser Rangordnung zu Einräumung weiterer Zusagen (für andere Wohnungseigentumsobjekte) kommen wird. Im Übrigen wäre nach den üblichen Vertragsgestaltungen eine Zustimmung in der Regel wohl ohnehin erzwingbar, weshalb ein Beharren auf einem solchen Zustimmungserfordernis dann nur zu einer unnötigen Verzögerung führen würde. Um den Fall einer Doppelzusage für dasselbe Objekt handelt es sich hier nicht.

Das Rekursgericht meint nun, im vorliegenden Fall doch die Zustimmung aller aktuellen Miteigentümer verlangen zu müssen, weil die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum noch nach altem Recht gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975 erfolgt ist, während die beantragte Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach neuem Recht gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 erfolgen soll, und die Rechtsstellung des Wohnungseigentumsbewerbers im Vorstadium mit § 37 Abs 5 WEG 2002 verbessert wurde. Hiezu ist zunächst zu bemerken, dass es durch die Neuregelung des Vorstadiums nicht durchgängig zu einer Besserstellung des Wohnungseigentumsbewerbers gekommen ist (vgl Vonkilch aaO § 56 WEG Rz 79 bis 81). Nach den Gesetzesmaterialien sollte ohnehin bloß die bisherige Rechtslage klargestellt und verfeinert werden (Vonkilch aaO § 56 WEG Rz 77). Selbst wenn man dies als "Untertreibung" betrachtet, kann dem Gesetzgeber des WEG 2002 doch nicht unterstellt werden, den Wohnungseigentumsbewerber mit der Ausgestaltung des Vorstadiums in § 37 Abs 5 bei der Rangwahrung behindern zu wollen. Primäre Rechtsfolge der beiden in Rede stehenden Anmerkungen ist nämlich die Rangwahrung zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers; diese rangwahrende Funktion soll auch übergangsrechtlich nicht durch zusätzliche Zustimmungserfordernisse beeinträchtigt werden. Die Ausdehnung der Regelungen über die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Wohnungseigentümer auf das Stadium vor Wohnungseigentumsbegründung in § 37 Abs 5 WEG 2002 hat daher hierauf grundsätzlich keinen Einfluss. Das Rekursgericht meint nun, im vorliegenden Fall doch die Zustimmung aller aktuellen Miteigentümer verlangen zu müssen, weil die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum noch nach altem Recht gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 erfolgt ist, während die beantragte Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach neuem Recht gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 erfolgen soll, und die Rechtsstellung des Wohnungseigentumsbewerbers im Vorstadium mit Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 verbessert wurde. Hiezu ist zunächst zu bemerken, dass es durch die Neuregelung des Vorstadiums nicht durchgängig zu einer Besserstellung des Wohnungseigentumsbewerbers gekommen ist (vergleiche Vonkilch aaO Paragraph 56, WEG Rz 79 bis 81). Nach den Gesetzesmaterialien sollte ohnehin bloß die bisherige Rechtslage klargestellt und verfeinert werden (Vonkilch aaO Paragraph 56, WEG Rz 77). Selbst wenn man dies als "Untertreibung" betrachtet, kann dem Gesetzgeber des WEG 2002 doch nicht unterstellt werden, den Wohnungseigentumsbewerber mit der Ausgestaltung des Vorstadiums in Paragraph 37, Absatz 5, bei der Rangwahrung behindern zu wollen. Primäre Rechtsfolge der beiden in Rede stehenden Anmerkungen ist nämlich die Rangwahrung zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers; diese rangwahrende Funktion soll auch übergangsrechtlich nicht durch zusätzliche Zustimmungserfordernisse beeinträchtigt werden. Die Ausdehnung der Regelungen über die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Wohnungseigentümer auf das Stadium vor Wohnungseigentumsbegründung in Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 hat daher hierauf grundsätzlich keinen Einfluss.

Da es somit der Zustimmung der Miteigentümer, deren Eigentumsrecht erst im Range nach Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24c Abs 1 WEG 1975 einverleibt wurde, zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu Gunsten der Antragstellerin nicht bedurfte und auch kein anderes Eintragungshindernis ersichtlich ist, war das

Grundbuchsgesuch zu bewilligen. Da es somit der Zustimmung der Miteigentümer, deren Eigentumsrecht erst im Range nach Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 c, Absatz eins, WEG 1975 einverleibt wurde, zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 zu Gunsten der Antragstellerin nicht bedurfte und auch kein anderes Eintragungshindernis ersichtlich ist, war das Grundbuchsgesuch zu bewilligen.

Textnummer

E70382

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00166.03B.0708.000

Im RIS seit

07.08.2003

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2012

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