jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/1/28 5Ob304/02w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.01.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Dipl.-Ing. Susanne H*****, vertreten durch Dr. Alfred Lind und Dr. Klaus Rainer, Rechtsanwälte in Graz, betreffend die Einlage EZ *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 8. Oktober 2002, AZ 210/02k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 30. April 2002, TZ 10.442/02, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Auf Grund der Erklärung des Franz Z*****, vom 29. 4. 2002 wird hiemit im Eigentumsblatt der Einlage EZ ***** folgende Eintragung bewilligt:

Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an top Nr. 4 des Hauses S*****straße 58 in ***** für Dipl.-Ing. Susanne H*****.

Hievon werden verständigt:

1. 1.)eins
   Franz Z*****;
2. 2.)2
   Dr. Alfred Lind, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 22, unter Anschluss des Originals der Erklärung des Franz Z***** vom 29. 4. 2002.

Text

Begründung:

Franz Z*****, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ *****. Das Gutsbestandsblatt dieser Grundbuchseinlage weist Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 579 m2 aus, darunter das Grundstück 1386 mit einer Fläche von 312 m2 als "Baufl. (Gebäude)" und einer Fläche von 64 m2 als "Baufl. (befestigt)". Als Grundstücksadresse ist "S*****straße 58" angegeben. Mit der im Spruch erwähnten Erklärung vom 29. 4. 2002 bestätigte Franz Z*****, dass Frau Dipl.-Ing. Susanne H***** auf Grund eines abgeschlossenen Anwartschaftsvertrages das Recht zusteht, Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 im Haus S*****straße 58, ***** eingeräumt zu erhalten. Gleichzeitig erteilte er seine ausdrückliche Einwilligung, gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975

für Frau Dipl.-Ing. Susanne H***** "ob der Liegenschaft EZ *****, Top Nr. 4 S*****straße 58, *****" die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum zu bewilligen. Die Echtheit seiner Unterschrift auf dieser Erklärung ist notariell beglaubigt.Franz Z*****, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ *****. Das Gutsbestandsblatt dieser Grundbuchseinlage weist Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 579 m2 aus, darunter das Grundstück 1386 mit einer Fläche von 312 m2 als "Baufl. (Gebäude)" und einer Fläche von 64 m2 als "Baufl. (befestigt)". Als Grundstücksadresse ist "S*****straße 58" angegeben. Mit der im Spruch erwähnten Erklärung vom 29. 4. 2002 bestätigte Franz Z*****, dass Frau Dipl.-Ing. Susanne H***** auf Grund eines abgeschlossenen Anwartschaftsvertrages das Recht zusteht, Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 im Haus S*****straße 58, ***** eingeräumt zu erhalten. Gleichzeitig erteilte er seine ausdrückliche Einwilligung, gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 für Frau Dipl.-Ing. Susanne H***** "ob der Liegenschaft EZ *****, Top Nr. 4 S*****straße 58, *****" die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum zu bewilligen. Die Echtheit seiner Unterschrift auf dieser Erklärung ist notariell beglaubigt.

Unter Vorlage der Erklärung des Franz Z***** vom 29. 4. 2002 beantragte Dipl.-Ing. Susanne H***** am 13. 6. 2002 beim Erstgericht die Bewilligung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums an der Wohnung Top 4 im Haus S*****straße 58 in *****. Das Erstgericht wies dieses Eintragungsbegehren mit der Begründung ab, dass die Anführung der topografischen Nummer der Wohnung nicht ausreiche, um das Wohnungseigentumsobjekt objektivierbar zu bezeichnen, was vom Rekursgericht aus folgenden (hier kurz zusammengefassten) Erwägungen bestätigt wurde:

Maßgeblich sei, da das Eintragungsgesuch vor dem 1. 7. 2002 beim Grundbuchsgericht einlangte, die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des WEG 2002, also § 24a Abs 2 WEG 1975.Maßgeblich sei, da das Eintragungsgesuch vor dem 1. 7. 2002 beim Grundbuchsgericht einlangte, die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des WEG 2002, also Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975.

Die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht, dass es für die im Anmerkungsgesuch nach § 24a Abs 2 WEG 1975 erforderliche Bezeichnung der Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, nicht ausreiche, bloß deren topografische Bezeichnung anzuführen, entspreche der ständigen Judikatur des OGH, nämlich den Entscheidungen 5 Ob 22/98s, 5 Ob 39/98s und 5 Ob 38/98v. Nach dieser Judikatur würde die schlichte Angabe der topografischen Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts zwar dann genügen, wenn an einem bereits bestehenden Haus (an bereits existenten Objekten) Wohnungseigentum begründet werden soll (was der OGH etwa in der Entscheidung 5 Ob 244/00v im Fall eines bereits bestehenden Mehrfamilienhauses ausgesprochen habe), doch hätten im konkreten Fall die Entscheidungsgrundlagen für eine solche Annahme gefehlt. Das (erst) im Rekurs erstattete Vorbringen der Antragstellerin, beim Objekt S*****straße 58 handle es sich um einen Altbau, der nunmehr parifiziert werden soll, sei zufolge des im Grundbuchsverfahren herrschenden Neuerungsverbots unbeachtlich.Die vom Erstgericht vertretene Rechtsansicht, dass es für die im Anmerkungsgesuch nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 erforderliche Bezeichnung der Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, nicht ausreiche, bloß deren topografische Bezeichnung anzuführen, entspreche der ständigen Judikatur des OGH, nämlich den Entscheidungen 5 Ob 22/98s, 5 Ob 39/98s und 5 Ob 38/98v. Nach dieser Judikatur würde die schlichte Angabe der topografischen Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts zwar dann genügen, wenn an einem bereits bestehenden Haus (an bereits existenten Objekten) Wohnungseigentum begründet werden soll (was der OGH etwa in der Entscheidung 5 Ob 244/00v im Fall eines bereits bestehenden Mehrfamilienhauses ausgesprochen habe), doch hätten im konkreten Fall die Entscheidungsgrundlagen für eine solche Annahme gefehlt. Das (erst) im Rekurs erstattete Vorbringen der Antragstellerin, beim Objekt S*****straße 58 handle es sich um einen Altbau, der nunmehr parifiziert werden soll, sei zufolge des im Grundbuchsverfahren herrschenden Neuerungsverbots unbeachtlich.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar Euro 20.000,-- übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Erhebliche Rechtsfrage iSd § 14 Abs 1 AußStrG seien nämlich nicht zu lösen gewesen.Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar Euro 20.000,-- übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG seien nämlich nicht zu lösen gewesen.

Im jetzt vorliegenden ao Revisionsrekurs führt die Antragstellerin die bereits erwähnte, zu5 Ob 244/00v ergangene Entscheidung des OGH für ihren Rechtsstandpunkt ins Treffen, dass ihr Eintragungsgesuch zu bewilligen gewesen wäre. Nach dieser Entscheidung sei nämlich im Normalfall davon auszugehen, dass mit der Angabe der topografischen

Bezeichnung einer Wohnung ein bereits existentes Objekt genannt werde und damit dessen Identifizierbarkeit gewährleistet sei. Im konkreten Fall hätte die Existenz des Hauses S*****straße 58 in ***** auch dem Grundbuch entnommen werden können. Abgesehen von den Hinweisen im Gutsbestandsblatt ergebe sich der Bestand des Hauses aus einem im Lastenblatt einverleibten Wohnrecht. Schließlich hätte Beachtung finden müssen, dass sowohl der Liegenschaftseigentümer als auch die Antragstellerin als Wohnadressen das Haus S*****straße 58 in Graz angeführt haben. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Beschluss so abzuändern, dass die begehrte Anmerkung zu bewilligt wird.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den noch darzustellenden Gründen zulässig und auch berechtigt.

Richtig ist, 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. Soll das Objekt erst errichtetet werden, wird eine derartige Identifizierung idR nur durch die Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan gelingen (vgl 5 Ob 38/98v = NZ 1998, 349/426 mit Anm von Hoyer; Vonkilch in Hausmann Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 10 zu § 40 WEG 2002).Richtig ist, 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. Soll das Objekt erst errichtetet werden, wird eine derartige Identifizierung idR nur durch die Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan gelingen vergleiche 5 Ob 38/98v = NZ 1998, 349/426 mit Anmerkung von Hoyer; Vonkilch in Hausmann Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 10 zu Paragraph 40, WEG 2002).

Bei bereits bestehenden Objekten reicht hingegen, wie das Rekursgericht mit zutreffender Darstellung der einschlägigen Judikatur ausführte, die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck einer Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG 1975 - die Rangsicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts – zu erfüllen (vgl Ob 244/00v = RPflSlgG 2732 = AGS 537 = WoBl 2002/86 mwN). Es stellt sich daher nur die Frage, welche Anforderungen an den "Nachweis" zu stellen sind, dass die in der Wohnungseigentums-Zusage angegebene top-Nummer ein bereits bestehendes Objekt bezeichnet.Bei bereits bestehenden Objekten reicht hingegen, wie das Rekursgericht mit zutreffender Darstellung der einschlägigen Judikatur ausführte, die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck einer Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 - die Rangsicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts – zu erfüllen vergleiche Ob 244/00v = RPflSlgG 2732 = AGS 537 = WoBl 2002/86 mwN). Es stellt sich daher nur die Frage, welche Anforderungen an den "Nachweis" zu stellen sind, dass die in der Wohnungseigentums-Zusage angegebene top-Nummer ein bereits bestehendes Objekt bezeichnet.

Dem Argument der Revisionsrekurswerberin, in der bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 244/00v sei quasi eine Vermutung für die Begründung von Wohnungseigentum an bereits bestehenden Objekten aufgestellt worden, weil dies dem "Normalfall" entspreche, ist nicht zu folgen. Gemeint war nach der Sachlage offenbar, dass bei der Begründung von Wohnungseigentum an bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern im Normalfall die Bezeichnung des zugesagten Objekts mit der top-Nummer genügt. Klar ist jedoch, dass an den "Nachweis" der Existenz des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind. Den Nachteil einer ungenauen Bezeichnung wäre ohnehin vom Wohnungseigentumsbewerber bei der späteren Einverleibung des zugesagten Rechts im angemerkten Rang zu tragen (vgl 5 Ob 83/02w = immolex 2002/114).Dem Argument der Revisionsrekurswerberin, in der bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 244/00v sei quasi eine Vermutung für die Begründung von Wohnungseigentum an bereits bestehenden Objekten aufgestellt worden, weil dies dem "Normalfall" entspreche, ist nicht zu folgen. Gemeint war nach der Sachlage offenbar, dass bei der Begründung von Wohnungseigentum an bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern im Normalfall die Bezeichnung des zugesagten Objekts mit der top-Nummer genügt. Klar ist jedoch, dass an den "Nachweis" der Existenz des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind. Den Nachteil einer ungenauen Bezeichnung wäre ohnehin vom Wohnungseigentumsbewerber bei der späteren Einverleibung des zugesagten Rechts im angemerkten Rang zu tragen vergleiche 5 Ob 83/02w = immolex 2002/114).

Das Rekursgericht selbst hätte sich mit entsprechenden Angaben in der Grundbuchsurkunde oder - so ist aus den Ausführungen zum Neuerungsverbot zu schließen - gar nur mit Behauptungen des Antragstellers im

Eintragungsgesuch begnügt. Ersterem zu folgen, weil der Wortlaut des § 24a Abs 2 WEG 1975 (jetzt § 40 Abs 2 WEG 2002) nur die Bezeichnung des Objekts der Zusage von Wohnungseigentum verlangt. An der Bewilligungsfähigkeit der begehrten Anmerkung wäre daher von vornherein nicht zu zweifeln gewesen, hätte die Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers auf die "bestehende" Wohnung top 4 Bezug genommen. Mit der Versagung der Bewilligung, weil dieses Wort fehlt, wurde allerdings im konkreten Fall die Obliegenheit zur genauen Bezeichnung des Objekts überspannt, weil eindeutige Hinweise dafür vorhanden waren, dass es um ein bereits existentes Objekt geht. Zu Recht führt die Revisionsrekurswerberin in diesem Zusammenhang die Angaben im Gutsbestandsblatt der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und den Umstand ins Treffen, dass sowohl der Liegenschaftseigentümer (zugleich Wohnungseigentumsorganisator) als auch die Wohnungseigentumsbewerberin (Antragstellerin) unter der im Grundbuch angegebenen Liegenschaftsadresse - offenbar ein Haus - bewohnen. Die Angaben im Gutsbestandsblatt genießen zwar nicht den Gutglaubensschutz des Grundbuchs, sind aber in der hier vorliegenden Konstellation doch imstande, die von den Beteiligten offenbar wegen ihrer Selbstverständlichkeit weggelassenen Angaben über die Existenz des Gebäudes, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll, zu substituieren.Das Rekursgericht selbst hätte sich mit entsprechenden Angaben in der Grundbuchsurkunde oder - so ist aus den Ausführungen zum Neuerungsverbot zu schließen - gar nur mit Behauptungen des Antragstellers im Eintragungsgesuch begnügt. Ersterem zu folgen, weil der Wortlaut des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (jetzt Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002) nur die Bezeichnung des Objekts der Zusage von Wohnungseigentum verlangt. An der Bewilligungsfähigkeit der begehrten Anmerkung wäre daher von vornherein nicht zu zweifeln gewesen, hätte die Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers auf die "bestehende" Wohnung top 4 Bezug genommen. Mit der Versagung der Bewilligung, weil dieses Wort fehlt, wurde allerdings im konkreten Fall die Obliegenheit zur genauen Bezeichnung des Objekts überspannt, weil eindeutige Hinweise dafür vorhanden waren, dass es um ein bereits existentes Objekt geht. Zu Recht führt die Revisionsrekurswerberin in diesem Zusammenhang die Angaben im Gutsbestandsblatt der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und den Umstand ins Treffen, dass sowohl der Liegenschaftseigentümer (zugleich Wohnungseigentumsorganisator) als auch die Wohnungseigentumsbewerberin (Antragstellerin) unter der im Grundbuch angegebenen Liegenschaftsadresse - offenbar ein Haus - bewohnen. Die Angaben im Gutsbestandsblatt genießen zwar nicht den Gutglaubensschutz des Grundbuchs, sind aber in der hier vorliegenden Konstellation doch imstande, die von den Beteiligten offenbar wegen ihrer Selbstverständlichkeit weggelassenen Angaben über die Existenz des Gebäudes, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll, zu substituieren.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E68377 5Ob304.02w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00304.02W.0128.000

Dokumentnummer

JJT_20030128_OGH0002_0050OB00304_02W0000_000

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