jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/5/14 5Ob83/02w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.05.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 Antragsteller 1.) Gerhard S*****,

2.) Magnus H*****, 3.) Marisa L*****, 4.) Sigrid R*****, 5.) Dipl. Ing. Othmar N*****, 6.) Andrea M*****, 7.) Alexandra L*****, 8.) Irene H*****, und 9.) Peter R*****, alle vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Köllnerhofgasse 6/6, betreffend Eintragungen in der Einlage EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 28. Dezember 2001, AZ 16 R 193/01y, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 9. Mai 2001, TZ 10019/00, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Erstantragsteller war Alleineigentümer der Liegenschaft EZ *****. Auf dieser Liegenschaft sollte eine Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohnungseigentumsobjekten (12 Wohnungen und 1 Kellerlager) errichtet werden. Einige der Objekte wollte der Erstantragsteller behalten, die restlichen an Dritte verkaufen. In insgesamt acht "Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen" veräußerte er daher insgesamt 462/1000 Anteile der Liegenschaft an die weiteren Antragsteller bzw - in einem Fall - an Antonia L*****, die ihre Miteigentumsanteile am 4. 4. 2000 an die Drittantragstellerin verkaufte. In allen diesen "Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen" verpflichteten sich die Vertragsparteien, Wohnungseigentumsverträge abzuschließen, wobei das jeweils zu erwerbende Wohnungseigentumsobjekt unter Anführung einer top-Nr bezeichnet wurde. Insgesamt wurden 13 top-Nummern vergeben. Sämtliche Vertragspartner des Erstantragstellers erwirkten die Einverleibung als Miteigentümer hinsichtlich der jeweils erworbenen Miteigentumsanteile sowie die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 24a WEG.Der Erstantragsteller war Alleineigentümer der Liegenschaft EZ *****. Auf dieser Liegenschaft sollte eine Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohnungseigentumsobjekten (12 Wohnungen und 1 Kellerlager) errichtet werden. Einige der Objekte wollte der Erstantragsteller behalten, die restlichen an Dritte verkaufen. In insgesamt acht "Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen" veräußerte er daher insgesamt 462/1000 Anteile der Liegenschaft an die weiteren Antragsteller bzw - in einem Fall - an Antonia L*****, die ihre Miteigentumsanteile am 4. 4. 2000 an die Drittantragstellerin verkaufte. In allen diesen "Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen" verpflichteten sich die

Vertragsparteien, Wohnungseigentumsverträge abzuschließen, wobei das jeweils zu erwerbende Wohnungseigentumsobjekt unter Anführung einer top-Nr bezeichnet wurde. Insgesamt wurden 13 top-Nummern vergeben. Sämtliche Vertragspartner des Erstantragstellers erwirkten die Einverleibung als Miteigentümer hinsichtlich der jeweils erworbenen Miteigentumsanteile sowie die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 24 a, WEG.

Auf den im Miteigentum des Erstantragstellers verbliebenen Anteilen wurden in der Folge diverse (vollstreckbare) Pfandrechte einverleibt sowie die Anmerkung der Einleitung eines Versteigerungsverfahrens erwirkt.

Aufgrund baulicher Änderungen im Zuge der Realisierung des Projektes entfiel die ursprüngliche top-Nr 1, sodass lediglich 12 Wohnungseigentumsobjekte errichtet wurden. Im Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 6. 1998 scheinen noch die neuen top-Bezeichnungen auf.

Im Eigentumsblatt der Liegenschaft finden sich unter anderem folgende

Eintragungen:

"B-LNr 2: 538/1000-Anteile S***** Gerhard

f 6068/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W top-Nr 6 für Magnus H*****f 6068/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W top-Nr 6 für Magnus H*****

i 8415/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W top-Nr 12 samt PKW-Abstellplatz für DI Othmar N***** l 9301/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W top-Nr 13 samt PKW-Abstellplatz für Sigrid R***** m 12410/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W II samt PKW-Abstellplatz für Andrea M***** s 10389/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W top-Nr 4 samt PKW-Abstellplatz für Andrea L***** t 407/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 10 samt PKW-Abstellplatz für Irene H*****i 8415/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W top-Nr 12 samt PKW-Abstellplatz für DI Othmar N***** l 9301/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W top-Nr 13 samt PKW-Abstellplatz für Sigrid R***** m 12410/1995 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W römisch II samt PKW-Abstellplatz für Andrea M***** s 10389/1996 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W top-Nr 4 samt PKW-Abstellplatz für Andrea L***** t 407/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W 10 samt PKW-Abstellplatz für Irene H*****

v 409/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 9 samt PKW-Abstellplatz für Peter R*****".v 409/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W 9 samt PKW-Abstellplatz für Peter R*****".

Weitere Eintragungen sind:

B-LNR 3 76/1000-Anteile Magnus H*****

B-LNR 4 66/1000-Anteile Marisa L*****

B-LNR 5 60/1000-Anteile Sigrid R*****

B-LNR 6 40/1000-Anteile DI Othmar N*****

B-LNR 7 40/1000-Anteile Andrea M*****

B-LNR 8 60/1000-Anteile Andrea L*****

B-LNR 9 60/1000-Anteile Irene H*****

B-LNR 10 60/1000-Anteile Peter R*****.

Zu B-LNR 4b, 5b, 6b, 7a, 9b und 10b finden sich - korrespondierend zu den unter B-LNR 2 angeführten - die entsprechenden Anmerkungen gemäß § 24a.Zu B-LNR 4b, 5b, 6b, 7a, 9b und 10b finden sich - korrespondierend zu den unter B-LNR 2 angeführten - die entsprechenden Anmerkungen gemäß Paragraph 24 a,

Aufgrund diverser Urkunden, insbesondere des Wohnungseigentumsvertrages vom 15. 6. 1998, der Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 15. 7. 1998, der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge vom 26. 1. 1995, 27. 2. 1995, 23. 6. 1995, 6. 7. 1995, 28. 9. 1995, 12. 7. 1995, 12. 7. 1996 und 19. 7. 1996, des Gutachtens gemäß § 12 Abs 2 Z 2 WEG, der Nutzwertfestsetzung vom 12. 2. 1998, des Schreibens der A***** Arge vom 1. 7. 1996 an "die Wohnungseigentümer" *****, in dem mitgeteilt wird, dass sämtliche top-Nummern korrigiert und jeweils um die Ziffer 1 reduziert werden, einiger soweit eidesstättiger Erklärungen der Zweit- bis Achtantragsteller, wonach die in den jeweiligen Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen bezeichneten Wohnungen mit den im Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 6. 1998 angeführten Wohnungen - trotz der unterschiedlichen top-Bezeichnung - ident seien, begehrten die AntragstellerAufgrund diverser Urkunden, insbesondere des Wohnungseigentumsvertrages vom 15. 6. 1998, der Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 15. 7. 1998, der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge vom 26. 1. 1995, 27. 2. 1995, 23. 6. 1995, 6. 7. 1995, 28. 9. 1995, 12. 7. 1995, 12. 7. 1996 und 19. 7. 1996, des Gutachtens gemäß Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 2, WEG, der Nutzwertfestsetzung vom 12. 2. 1998, des Schreibens der A***** Arge vom 1. 7. 1996 an "die Wohnungseigentümer" *****, in dem mitgeteilt wird, dass sämtliche top-Nummern korrigiert und jeweils um die Ziffer 1 reduziert werden, einiger soweit eidesstättiger Erklärungen der Zweit- bis Achtantragsteller, wonach die in den jeweiligen Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen bezeichneten Wohnungen mit den im Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 6. 1998 angeführten Wohnungen - trotz der unterschiedlichen top-Bezeichnung - ident seien, begehrten die Antragsteller

ob der Liegenschaft die Eintragung der Aufschrift "Wohnungseigentum" im Gutsbestandsblatt,

die Einverleibung des "berichtigten Eigentumsrechts und Wohnungseigentumes" sämtlicher Antragsteller, und zwar hinsichtlich der Zweit- bis Achtantragsteller im Rang der § 24a-WEG-Anmerkung, die Anmerkung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 19die Einverleibung des "berichtigten Eigentumsrechts und Wohnungseigentumes" sämtlicher Antragsteller, und zwar hinsichtlich der Zweit- bis Achtantragsteller im Rang der Paragraph 24 a, -, W, E, G, -, A, n, m, e, r, k, u, n, g,, die Anmerkung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Paragraph 19,

WEG,

die "Einschränkung" diverser (teils vollstreckbarer) Pfandrechte auf die Anteile des sowie der Viertantragstellerin und

bei näher bezeichneten Anteilen die Löschung exekutiver Pfandrechte, diverser Klagsanmerkungen sowie die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch ab. In der Begründung seiner Entscheidung führte es aus, gemäß § 24a Abs 3 WEG könne der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber, wenn an der in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet wird, die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechtes im Range dieser Anmerkung verlangen. Im gegenständlichen Fall werde die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechts und Wohnungseigentums im Range der Anmerkung der Zusagen sowie die Löschung der im Antrag genannten Pfandrechte gemäß § 24a Abs 3 WEG iVm § 57 GBG beantragt. Da die Anmerkungen der Zusagen im Grundbuch für andere Wohnungen lauten als im Wohnungseigentumsvertrag angegeben und da eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 20 GBG und § 24a Abs 2 WEG nicht auf einen rechtsgeschäftlichen Erwerber des Anwartschaftsrechtes des Wohnungseigentumsbewerbers übertragen werden könne (und zwar weder durch Anmerkung der Übertragung noch durch Berichtigung der ursprünglichen Anmerkung), sei das Gesuch gemäß § 94 Abs 1 Z 1 GBG abzuweisen. Gleiches gelte für die begehrte "Einschränkung" diverser Pfandrechte, da eine solche "Einschränkung" nicht verbücherungsfähig sei. Es hätte eine Löschung gemäß § 24a Abs 3 WEG iVm § 57 GBG bzw die Einverleibung der Löschung von Pfandrechten hinsichtlich aller angeführten Anteile mit Ausnahme jener des Erstantragstellers beantragt werden müssen. Schließlich könnten auch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens (C-LNR 29) sowie die Klagsanmerkungen nach § 13c Abs 2 WEG (C-LNR 32 bis 36) nach § 24a Abs 3 WEG iVm § 57 GBG nicht gelöscht werden. Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch ab. In der Begründung seiner Entscheidung führte es aus, gemäß Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG könne der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber, wenn an der in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet wird, die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechtes im Range dieser Anmerkung verlangen. Im gegenständlichen Fall werde die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechts und Wohnungseigentums im Range der Anmerkung der

Zusagen sowie die Löschung der im Antrag genannten Pfandrechte gemäß Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 57, GBG beantragt. Da die Anmerkungen der Zusagen im Grundbuch für andere Wohnungen lauten als im Wohnungseigentumsvertrag angegeben und da eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 20, GBG und Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG nicht auf einen rechtsgeschäftlichen Erwerber des Anwartschaftsrechtes des Wohnungseigentumsbewerbers übertragen werden könne (und zwar weder durch Anmerkung der Übertragung noch durch Berichtigung der ursprünglichen Anmerkung), sei das Gesuch gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG abzuweisen. Gleiches gelte für die begehrte "Einschränkung" diverser Pfandrechte, da eine solche "Einschränkung" nicht verbücherungsfähig sei. Es hätte eine Löschung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 57, GBG bzw die Einverleibung der Löschung von Pfandrechten hinsichtlich aller angeführten Anteile mit Ausnahme jener des Erstantragstellers beantragt werden müssen. Schließlich könnten auch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens (C-LNR 29) sowie die Klagsanmerkungen nach Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG (C-LNR 32 bis 36) nach Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 57, GBG nicht gelöscht werden.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes bzw der Einräumung von Wohnungseigentum iSd § 24a Abs 2 WEG schütze das Anwartschaftsrecht eines Wohnungseigentumsbewerbers auf Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einer bestimmt bezeichneten Wohnung - über §§ 23 Abs 2 und 25 WEG hinaus - bereits während der Bauphase gegen im Buchrang nachfolgende (vereinbarungswidrige) Belastungen. Wird an der in dieser Anmerkung spezifizierten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet, könne der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber nach § 24a Abs 3 WEG die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechtes im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet worden ist. § 57 Abs 1 GBG sei sinngemäß anzuwenden (RIS-Justiz RS0113522; RPflSlg 2533). In ihren Auswirkungen gleiche die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum jener der Rangordnung nach § 53 GBG. Sie bewirke, dass der Wohnungseigentumsbewerber binnen 14 Tagen nach Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums die Löschung aller Eintragungen begehren kann, die nach Überreichung des Anmerkungsgesuches erwirkt wurden (§ 57 Abs 1 GBG). Die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG gewähre zwar Schutz gegen eine spätere Übertragung oder Belastung der Liegenschaft, hindere aber spätere Eintragungen, denen ein derartiges Rechtsgeschäft zugrundeliegt, nicht. Dies ergebe sich nicht nur aus der in § 24a Abs 3 WEG enthaltenen Verweisung auf § 57 Abs 1 GBG, sondern auch aus dem in dieser Bestimmung aufgelisteten Katalog jener Eintragungen, die von der Löschung ausgenommen sein sollen. Wenn das Gesetz bestimmte Eintragungen von der im § 24a Abs 3 WEG vorgesehenen Rechtsfolge der nachträglichen Löschung ausschließt, sei zu folgern, dass nicht in diesem Aufnahmekatalog aufscheinende Eintragungen zwar zulässig, im Falle der Eintragung des Wohnungseigentumsrechtes im Range der Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG allerdings zu löschen sind (vgl NZ 1991/223).Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes bzw der Einräumung von Wohnungseigentum iSd Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG schütze das Anwartschaftsrecht eines Wohnungseigentumsbewerbers auf Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einer bestimmt bezeichneten Wohnung - über Paragraphen 23, Absatz 2 und 25 WEG hinaus - bereits während der Bauphase gegen im Buchrang nachfolgende (vereinbarungswidrige) Belastungen. Wird an der in dieser Anmerkung spezifizierten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet, könne der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber nach Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechtes im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet worden ist. Paragraph 57, Absatz eins, GBG sei sinngemäß anzuwenden (RIS-Justiz RS0113522; RPflSlg 2533). In ihren Auswirkungen gleiche die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum jener der Rangordnung nach Paragraph 53, GBG. Sie bewirke, dass der Wohnungseigentumsbewerber binnen 14 Tagen nach Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums die Löschung aller Eintragungen begehren kann, die nach Überreichung des Anmerkungsgesuches erwirkt wurden (Paragraph 57, Absatz eins, GBG). Die Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG gewähre zwar Schutz gegen eine spätere Übertragung oder Belastung der Liegenschaft, hindere aber spätere Eintragungen, denen ein derartiges Rechtsgeschäft zugrundeliegt, nicht. Dies ergebe sich nicht nur aus der in Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG enthaltenen Verweisung auf Paragraph 57, Absatz eins, GBG, sondern auch aus dem in

dieser Bestimmung aufgelisteten Katalog jener Eintragungen, die von der Löschung ausgenommen sein sollen. Wenn das Gesetz bestimmte Eintragungen von der im Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG vorgesehenen Rechtsfolge der nachträglichen Löschung ausschließt, sei zu folgern, dass nicht in diesem Aufnahmekatalog aufscheinende Eintragungen zwar zulässig, im Falle der Eintragung des Wohnungseigentumsrechtes im Range der Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG allerdings zu löschen sind vergleiche NZ 1991/223).

Dies bedeute, dass die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG zwar Schutz gegen eine Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft wie auch gegen jede nachrangige (vereinbarungswidrige) Vorgangsweise des Belasteten bietet und auch die Erzwingbarkeit einer Zustimmung zur Anteilsberichtigung begründet und damit insbesondere die obligatorischen Anwartschaftsrechte des Wohnungseigentumsbewerbers gegen den Zugriff Dritter schützt, spätere Eintragungen aber nicht verhindert (vgl RIS-Justiz RS0103285).Dies bedeute, dass die Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG zwar Schutz gegen eine Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft wie auch gegen jede nachrangige (vereinbarungswidrige) Vorgangsweise des Belasteten bietet und auch die Erzwingbarkeit einer Zustimmung zur Anteilsberichtigung begründet und damit insbesondere die obligatorischen Anwartschaftsrechte des Wohnungseigentumsbewerbers gegen den Zugriff Dritter schützt, spätere Eintragungen aber nicht verhindert vergleiche RIS-Justiz RS0103285).

In der Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG seien der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten anzuführen. Die im § 24a Abs 3 WEG umschriebenen Rechtswirkungen entsprächen - wie erwähnt - im Wesentlichen jenen der Anmerkung der Rangordnung; die Ähnlichkeit mit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung sei sogar so groß, dass es die in § 53 Abs 3 GBG zugrundeliegenden Zielsetzungen und Wertungen geboten erscheinen ließen, diese Bestimmung analog auf die Anmerkung im Sinne des § 24a Abs 2 WEG anzuwenden (vgl MietSlg 37/16).In der Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG seien der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten anzuführen. Die im Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG umschriebenen Rechtswirkungen entsprächen - wie erwähnt - im Wesentlichen jenen der Anmerkung der Rangordnung; die Ähnlichkeit mit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung sei sogar so groß, dass es die in Paragraph 53, Absatz 3, GBG zugrundeliegenden Zielsetzungen und Wertungen geboten erscheinen ließen, diese Bestimmung analog auf die Anmerkung im Sinne des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG anzuwenden vergleiche MietSlg 37/16).

Die Einverleibung des Rechtes im Range der Anmerkung müsse ausdrücklich beantrag werden; fehlt ein derartiger Antrag, sei die Einverleibung des Rechts nur im laufenden Rang zu bewilligen (Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4 E 2 zu § 56 GBG). Die gemäß § 57 GBG vorgesehene Löschung der Zwischeneintragungen setze voraus, dass die Einverleibung in der angemerkten Rangordnung erfolgt. Ist dies unterblieben, könne die Löschung der Zwischeneintragungen auch dann nicht erreicht werden, wenn ein diesbezüglicher Antrag innerhalb der Wirksamkeit der Anmerkung der Rangordnung gestellt und der Rangordungsbeschluss vorgelegt wird (Dittrich/Angst/Auer aaO E 2 zu § 57 GBG).Die Einverleibung des Rechtes im Range der Anmerkung müsse ausdrücklich beantrag werden; fehlt ein derartiger Antrag, sei die Einverleibung des Rechts nur im laufenden Rang zu bewilligen (Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4 E 2 zu Paragraph 56, GBG). Die gemäß Paragraph 57, GBG vorgesehene Löschung der Zwischeneintragungen setze voraus, dass die Einverleibung in der angemerkten Rangordnung erfolgt. Ist dies unterblieben, könne die Löschung der Zwischeneintragungen auch dann nicht erreicht werden, wenn ein diesbezüglicher Antrag innerhalb der Wirksamkeit der Anmerkung der Rangordnung gestellt und der Rangordungsbeschluss vorgelegt wird (Dittrich/Angst/Auer aaO E 2 zu Paragraph 57, GBG).

Damit sei hier zu prüfen, ob den vorliegenden Urkunden entnommen werden kann, dass die Wohnungseigentumsobjekte, hinsichtlich nunmehr die Einverleibung des Eigentumsrechts im Range der Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG begehrt wird, mit jenen Objekten identisch sind, hinsichtlich derer diese Anmerkung durchgeführt worden ist. Auch die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG erfordere eine entsprechende Spezifizierung der Wohnungen. Schon wegen der Anknüpfung des Wohnungseigentumsrechts an ein konkretes Wohnungseigentumsobjekt und dessen Einfluss auf den damit notwendigerweise verbundenen Miteigentumsanteil (§§ 1 und 3 WEG) als auch wegen der mit der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum verbundenen weitreichenden, auch die Rechtsstellung Dritter berührenden Rechtswirkungen (insbesondere jener nach § 57 Abs 1 GBG) müsse in den als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunden die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in objektivierbarer Weise festgehalten sein. Diesem Erfordernis werde jedenfalls dann,

wenn das Objekt noch gar nicht besteht, weder durch bloße Anführung einer topografischen Nummer noch jener der zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus Rechnung getragen, da in beiden Fällen aus diesen Angaben allein ein konkretes Objekt nicht objektiv abgeleitet werden könne und der zu schützende (erst zu begründende) Miteigentumsanteil unbestimmt bleibe. Eine hinreichende Konkretisierung im dargelegten Sinn, die wohl am verlässlichsten durch Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan erfolgen könnte (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 16 zu § 24a WEG) fehle hier (vgl dazu auch 5 Ob 39/98s).Damit sei hier zu prüfen, ob den vorliegenden Urkunden entnommen werden kann, dass die Wohnungseigentumsobjekte, hinsichtlich nunmehr die Einverleibung des Eigentumsrechts im Range der Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG begehrt wird, mit jenen Objekten identisch sind, hinsichtlich derer diese Anmerkung durchgeführt worden ist. Auch die Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG erfordere eine entsprechende Spezifizierung der Wohnungen. Schon wegen der Anknüpfung des Wohnungseigentumsrechts an ein konkretes Wohnungseigentumsobjekt und dessen Einfluss auf den damit notwendigerweise verbundenen Miteigentumsanteil (Paragraphen eins und 3 WEG) als auch wegen der mit der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum verbundenen weitreichenden, auch die Rechtsstellung Dritter berührenden Rechtswirkungen (insbesondere jener nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG) müsse in den als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunden die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in objektivierbarer Weise festgehalten sein. Diesem Erfordernis werde jedenfalls dann, wenn das Objekt noch gar nicht besteht, weder durch bloße Anführung einer topografischen Nummer noch jener der zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus Rechnung getragen, da in beiden Fällen aus diesen Angaben allein ein konkretes Objekt nicht objektiv abgeleitet werden könne und der zu schützende (erst zu begründende) Miteigentumsanteil unbestimmt bleibe. Eine hinreichende Konkretisierung im dargelegten Sinn, die wohl am verlässlichsten durch Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan erfolgen könnte vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 16 zu Paragraph 24 a, WEG) fehle hier vergleiche dazu auch 5 Ob 39/98s).

Eine Identifizierung der Wohnungseigentumsobjekte sei auch aus den vorliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen nicht möglich, da dort die erst zu schaffenden Wohnungen ausschließlich mit top-Nummern bezeichnet und den einzelnen Wohnungen vorläufige Miteigentumsanteile zugeteilt werden. Bereits mit Rücksicht darauf, dass das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht in sich greift, eine selbständige Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen (§ 1 WEG), erfordere jede Vereinbarung der Miteigentümer über die Einräumung von Wohnungseigentum die genaue Bezeichnung des Vertragsgegenstandes, in Ansehung dessen einem Miteigentümer dieses Recht zugestanden wird. Zutreffend habe das Erstgericht auf die nach dem Gesetz (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG iVm § 12 Abs 2 WEG) bestehende Verpflichtung verwiesen, die Übereinstimmung der im Wohnungseigentumsvertrag angeführten Wohnungen mit jenen, die dem Nutzwertfeststellungsverfahren zugrundeliegen, zu überprüfen. Von diesen Erwägungen hätten im Wohnungseigentumsvertrag oder zumindest in den vorgelegten Originalurkunden, auf welche in zweifelsfreier Form verwiesen werde, zum Zwecke der eindeutigen Bezeichnung der Wohnungen genaue Angaben über deren Lage, die Anzahl und Beschaffenheit der Räumlichkeiten sowie über deren Flächenausmaß enthalten sein müssen. Hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze, der Einlagerungsräume, Balkone, Terrassen, Gärten und Vorgärten werde dem Erfordernis der genauen Bezeichnung dann Rechnung getragen, wenn deren Lage eindeutig bestimmbar ist; im Bezug auf Einlagerungsräume, die mit fortlaufenden Nummern versehen sind, werde es genügen, den Ausgangspunkt der topografischen Nummerierung unzweifelhaft zu bezeichnen. Für Kfz-Abstellplätze werde man jedoch zusätzlich die Angabe des Flächenausmaßes verlangen müssen, um der Bestimmung des § 32 Abs 1 lit a GBG gerecht zu werden (vgl RpflSlgG 1734; 1871; 1965; 2209 uva).Eine Identifizierung der Wohnungseigentumsobjekte sei auch aus den vorliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen nicht möglich, da dort die erst zu schaffenden Wohnungen ausschließlich mit top-Nummern bezeichnet und den einzelnen Wohnungen vorläufige Miteigentumsanteile zugeteilt werden. Bereits mit Rücksicht darauf, dass das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht in sich greift, eine selbständige Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen (Paragraph eins, WEG), erfordere jede Vereinbarung der Miteigentümer über die Einräumung von Wohnungseigentum die genaue Bezeichnung des Vertragsgegenstandes, in Ansehung dessen einem Miteigentümer dieses Recht zugestanden wird. Zutreffend habe das Erstgericht auf die nach dem Gesetz (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG in Verbindung mit Paragraph 12, Absatz 2, WEG) bestehende Verpflichtung verwiesen, die Übereinstimmung der im Wohnungseigentumsvertrag angeführten

Wohnungen mit jenen, die dem Nutzwertfeststellungsverfahren zugrundeliegen, zu überprüfen. Von diesen Erwägungen hätten im Wohnungseigentumsvertrag oder zumindest in den vorgelegten Originalurkunden, auf welche in zweifelsfreier Form verwiesen werde, zum Zwecke der eindeutigen Bezeichnung der Wohnungen genaue Angaben über deren Lage, die Anzahl und Beschaffenheit der Räumlichkeiten sowie über deren Flächenausmaß enthalten sein müssen. Hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze, der Einlagerungsräume, Balkone, Terrassen, Gärten und Vorgärten werde dem Erfordernis der genauen Bezeichnung dann Rechnung getragen, wenn deren Lage eindeutig bestimmbar ist; im Bezug auf Einlagerungsräume, die mit fortlaufenden Nummern versehen sind, werde es genügen, den Ausgangspunkt der topografischen Nummerierung unzweifelhaft zu bezeichnen. Für Kfz-Abstellplätze werde man jedoch zusätzlich die Angabe des Flächenausmaßes verlangen müssen, um der Bestimmung des Paragraph 32, Absatz eins, Litera a, GBG gerecht zu werden vergleiche RpflSlgG 1734; 1871; 1965; 2209 uva).

Insgesamt lasse sich weder aus den vorliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen noch aus dem Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 6. 1998 und schließlich auch nicht aus der eidesstättigen Erklärung der Antragsteller mit der erforderlichen Deutlichkeit entnehmen, mit welchen räumlichen Einheiten des Gebäudes die angeführten Miteigentumsanteile verknüpft sind. Insbesondere treffe die Auffassung der Antragsteller, die Vorlage einer eidesstättigen Erklärung sei die einzige Möglichkeit die Identität der Wohnungen nachzuweisen, nicht zu, da sich die angesprochene eindeutige Individualisierung der Wohnungen daraus gerade nicht ergebe. Da die topografischen Bezeichnungen des Wohnungseigentumsvertrages von jenen des Grundbuchstandes abweichen, sei es nicht möglich, verlässlich zu beurteilen, ob die nunmehr beantragte Einverleibung des Wohnungseigentums mit den Anmerkungen nach § 24a Abs 2 WEG in Einklang zu bringen ist. Aus dem Grundbuchsgesuch in seiner Gesamtheit sei ersichtlich, dass es den Rekurswerbern um eine Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes im Range der Anmerkung geht, womit auch eine Einverleibung im laufenden Rang nicht in Frage komme.Insgesamt lasse sich weder aus den vorliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen noch aus dem Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 6. 1998 und schließlich auch nicht aus der eidesstättigen Erklärung der Antragsteller mit der erforderlichen Deutlichkeit entnehmen, mit welchen räumlichen Einheiten des Gebäudes die angeführten Miteigentumsanteile verknüpft sind. Insbesondere treffe die Auffassung der Antragsteller, die Vorlage einer eidesstättigen Erklärung sei die einzige Möglichkeit die Identität der Wohnungen nachzuweisen, nicht zu, da sich die angesprochene eindeutige Individualisierung der Wohnungen daraus gerade nicht ergebe. Da die topografischen Bezeichnungen des Wohnungseigentumsvertrages von jenen des Grundbuchstandes abweichen, sei es nicht möglich, verlässlich zu beurteilen, ob die nunmehr beantragte Einverleibung des Wohnungseigentums mit den Anmerkungen nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG in Einklang zu bringen ist. Aus dem Grundbuchsgesuch in seiner Gesamtheit sei ersichtlich, dass es den Rekurswerbern um eine Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes im Range der Anmerkung geht, womit auch eine Einverleibung im laufenden Rang nicht in Frage komme.

Anzumerken sei noch, dass wegen der mit der Einverleibung des Wohnungseigentumes erforderlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile eine Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages vom 15. 6. 1998 nur in seiner Gesamtheit möglich sei. Hinsichtlich der Drittantragstellerin stehe den begehrten Eintragungen auch noch ein weiteres Hindernis entgegen:

Die Drittantragstellerin habe weder einen Kauf- (und Wohnungseigentums-)vertrag mit dem Erstantragsteller abgeschlossen, noch sei sie Vertragspartnerin des Wohnungseigentumsvertrages vom 15. 6. 1998. Sie habe ihre Rechtsposition als (schlichte) Miteigentümerin (erst) mit Kaufvertrag vom 4. 4. 2000 von der bisherigen Wohnungseigentumsbewerberin Antonia L***** erworben. Dieser Vertrag finde sich in den vorgelegten Urkunden nicht, sodass nicht beurteilt werden könne, ob und inwieweit letztere ihre Rechtsposition zur Gänze (als Wohnungseigentumsbewerberin und Berechtigte aus der zu ihren Gunsten erfolgten Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum) an die Drittantragstellerin übertragen hat. Die Rechtsprechung habe die Frage, ob und inwieweit die Rechtsposition des Berechtigten aus einer § 24a Abs 2 WEG-Anmerkung überhaupt auf rechtsgeschäftlichem Wege übertragbar ist, nur dahin beantwortet, dass die Anmerkung der Übertragung der zu Gunsten eines (früheren) Wohnungseigentumsbewerbers verbücherten Zusage nach § 24a WEG nicht in Betracht komme (NZ 1998/411). Diesem Ergebnis sei Hoyer (NZ 1998, 157) mit beachtlichen Argumenten entgegengetreten, um einer solchen rechtsgeschäftlichen (und grundbücherlich durchführbaren, dh rangwahrenden) Übertragbarkeit das Wort zu reden. Auch er verlange aber die Vorlage entsprechender grundbuchstauglicher Urkunden (insbesondere zur Angabe des Rechtsgrundes). Dieser Kritik habe sich auch der Oberste Gerichtshof nicht grundsätzlich verschlossen (13. 3. 2001, 5

Ob 26/01m). Auch er betone freilich, dass sich ein Antragsteller auf die Übertragung des Anwartschaftsrechtes und damit der Rechtsstellung des früheren Wohnungseigentumsbewerbers auf ihn berufen (zu ergänzen: und durch grundbuchstaugliche Urkunden dartun) müsse.Die Drittantragstellerin habe weder einen Kauf- (und Wohnungseigentums-)vertrag mit dem Erstantragsteller abgeschlossen, noch sei sie Vertragspartnerin des Wohnungseigentumsvertrages vom 15. 6. 1998. Sie habe ihre Rechtsposition als (schlichte) Miteigentümerin (erst) mit Kaufvertrag vom 4. 4. 2000 von der bisherigen Wohnungseigentumsbewerberin Antonia L***** erworben. Dieser Vertrag finde sich in den vorgelegten Urkunden nicht, sodass nicht beurteilt werden könne, ob und inwieweit letztere ihre Rechtsposition zur Gänze (als Wohnungseigentumsbewerberin und Berechtigte aus der zu ihren Gunsten erfolgten Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum) an die Drittantragstellerin übertragen hat. Die Rechtsprechung habe die Frage, ob und inwieweit die Rechtsposition des Berechtigten aus einer Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG-Anmerkung überhaupt auf rechtsgeschäftlichem Wege übertragbar ist, nur dahin beantwortet, dass die Anmerkung der Übertragung der zu Gunsten eines (früheren) Wohnungseigentumsbewerbers verbücherten Zusage nach Paragraph 24 a, WEG nicht in Betracht komme (NZ 1998/411). Diesem Ergebnis sei Hoyer (NZ 1998, 157) mit beachtlichen Argumenten entgegengetreten, um einer solchen rechtsgeschäftlichen (und grundbücherlich durchführbaren, dh rangwahrenden) Übertragbarkeit das Wort zu reden. Auch er verlange aber die Vorlage entsprechender grundbuchstauglicher Urkunden (insbesondere zur Angabe des Rechtsgrundes). Dieser Kritik habe sich auch der Oberste Gerichtshof nicht grundsätzlich verschlossen (13. 3. 2001, 5 Ob 26/01m). Auch er betone freilich, dass sich ein Antragsteller auf die Übertragung des Anwartschaftsrechtes und damit der Rechtsstellung des früheren Wohnungseigentumsbewerbers auf ihn berufen (zu ergänzen: und durch grundbuchstaugliche Urkunden dartun) müsse.

Die Drittantragstellerin habe im vorliegenden Fall weder das eine noch das andere getan. Ihrem Begehren könne schon aus diesem Grund kein Erfolg beschieden sein.

Damit werde zugleich deutlich, dass auch die weiters begehrte "Einschränkung" bestimmter Pfandrechte, die an die begehrte Einverleibung des Wohnungseigentumes anknüpfen würde, nicht in Betracht komme.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass nach§ 96 Abs 1 GBG nicht mehr oder etwas anderes bewilligt werden darf, als dem Gesuch zu entnehmen ist, sei es auch, dass die vorgelegten Urkunden eine ausgedehntere oder andere Eintragung ermöglichen würden. Die von den Rekurswerbern monierte Umdeutung ihres Antrages würde daher ohnehin nur in sehr eingeschränktem Maße möglich. Zwar stehe es dem Gericht frei, Eintragungen abweichend vom Wortlaut eines Antrages klarstellend zu formulieren (RIS-Justiz RS0083797; vgl auch RS0061045), doch müsse sich die Berechtigung eines Grundbuchsbegehrens um Vornahme einer Grundbuchshandlung eindeutig und einwandfrei aus den beigebrachten Urkunden selbst ergeben, ohne dass das Grundbuchsgericht gezwungen ist, komplizierte Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur anzustellen, um den wahren Willen der Antragsteller zu ergründen (NZ 1982, 140; JBl 1949, 430). Dem Eintragungsbegehren könne daher auch insoweit kein Erfolg beschieden sein.Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass nach Paragraph 96, Absatz eins, GBG nicht mehr oder etwas anderes bewilligt werden darf, als dem Gesuch zu entnehmen ist, sei es auch, dass die vorgelegten Urkunden eine ausgedehntere oder andere Eintragung ermöglichen würden. Die von den Rekurswerbern monierte Umdeutung ihres Antrages würde daher ohnehin nur in sehr eingeschränktem Maße möglich. Zwar stehe es dem Gericht frei, Eintragungen abweichend vom Wortlaut eines Antrages klarstellend zu formulieren (RIS-Justiz RS0083797; vergleiche auch RS0061045), doch müsse sich die Berechtigung eines Grundbuchsbegehrens um Vornahme einer Grundbuchshandlung eindeutig und einwandfrei aus den beigebrachten Urkunden selbst ergeben, ohne dass das Grundbuchsgericht gezwungen ist, komplizierte Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur anzustellen, um den wahren Willen der Antragsteller zu ergründen (NZ 1982, 140; JBl 1949, 430). Dem Eintragungsbegehren könne daher auch insoweit kein Erfolg beschieden sein.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass keine iSd § 14 Abs 1 AußStrG bedeutsame Rechtsfrage zu lösen gewesen seien.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass keine iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG bedeutsame Rechtsfrage zu lösen gewesen seien.

Mit ihrem am letzten Tag der Rechtsmittelfrist - einem Samstag - zur Post gegebenen und rechtzeitig - am

darauffolgenden Montag - beim Erstgericht eingelangten außerordentlichen Revisionsrekurs (NZ 1991, 205) streben die Antragsteller die Stattgebung ihres Eintragungsbegehrens an. Ihre Argumente lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Da die auf § 24a Abs 2 WEG gestützten Anmerkungen der Zusage von Wohnungseigentum trotz der angeblich ungenügenden Bezeichnung der in Aussicht gestellten Wohnungseigentumsobjekte bewilligt und im Grundbuch eingetragen wurden, stelle es einen den Schutzgedanken des § 24a Abs 2 WEG vernachlässigenden Formalismus dar, für den Identitätsnachweis der betreffenden Wohnungseigentumsobjekte mehr zu verlangen als übereinstimmende Erklärungen sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer, die iVm anderen Urkunden (insbesondere die Bestätigung des mit der Berechnung der Nutzwerte befassten Sachverständigen) belegen, dass sich wegen des Wegfalls einer Wohnung lediglich die top-Nummern der Wohnungseigentumsobjekte um jeweils eine Ordnungszahl verschoben haben. Gläubigerinteressen seien nicht beeinträchtigt. Es stelle sich in diesem Zusammenhang zumindest die iSd § 14 Abs 1 AußStrG erhebliche Rechtsfrage, welche Urkunden für den Nachweis der Identität zwischen den in den § 24a Abs 2 WEG-Anmerkungen genannten und den von den Wohnungseigentumsbewerbern erworbenen Wohnungseigentumsobjekten verlangt werden. Entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes seien die Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, im Wohnungseigentumsvertrag jeweils ausreichend und auch übereinstimmend mit den Grundbuchseintragungen bezeichnet worden, da das Nutzwert-Gutachten - aus den sich die Änderung der top-Nummern ergebe - Bestandteil des Vertrages sei.Da die auf Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG gestützten Anmerkungen der Zusage von Wohnungseigentum trotz der angeblich ungenügenden Bezeichnung der in Aussicht gestellten Wohnungseigentumsobjekte bewilligt und im Grundbuch eingetragen wurden, stelle es einen den Schutzgedanken des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG vernachlässigenden Formalismus dar, für den Identitätsnachweis der betreffenden Wohnungseigentumsobjekte mehr zu verlangen als übereinstimmende Erklärungen sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer, die in Verbindung mit anderen Urkunden (insbesondere die Bestätigung des mit der Berechnung der Nutzwerte befassten Sachverständigen) belegen, dass sich wegen des Wegfalls einer Wohnung lediglich die top-Nummern der Wohnungseigentumsobjekte um jeweils eine Ordnungszahl verschoben haben. Gläubigerinteressen seien nicht beeinträchtigt. Es stelle sich in diesem Zusammenhang zumindest die iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG erhebliche Rechtsfrage, welche Urkunden für den Nachweis der Identität zwischen den in den Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG-Anmerkungen genannten und den von den Wohnungseigentumsbewerbern erworbenen Wohnungseigentumsobjekten verlangt werden. Entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes seien die Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, im Wohnungseigentumsvertrag jeweils ausreichend und auch übereinstimmend mit den Grundbuchseintragungen bezeichnet worden, da das Nutzwert-Gutachten - aus den sich die Änderung der top-Nummern ergebe - Bestandteil des Vertrages sei.

Das Anteilseigentum der Drittantragstellerin hätte wenn schon nicht im angemerkten, so doch im laufenden Rang eingetragen werden müssen. Schließlich ließen die vorgelegten Urkunden keinen Zweifel daran offen, dass mit den begehrten "Pfandrechtseinschränkungen" Teillöschungen entsprechend den vorgelegten Freilassungserklärungen gemeint waren. Das ergebe sich auf auch § 12 Abs 3 WEG, wonach die Pfandrechte nur mehr auf den berichtigten Anteilen haften.Das Anteilseigentum der Drittantragstellerin hätte wenn schon nicht im angemerkten, so doch im laufenden Rang eingetragen werden müssen. Schließlich ließen die vorgelegten Urkunden keinen Zweifel daran offen, dass mit den begehrten "Pfandrechtseinschränkungen" Teillöschungen entsprechend den vorgelegten Freilassungserklärungen gemeint waren. Das ergebe sich auf auch Paragraph 12, Absatz 3, WEG, wonach die Pfandrechte nur mehr auf den berichtigten Anteilen haften.

Rechtliche Beurteilung

Diese Argumente (vor allem die aufgeworfene Rechtsfrage, welche Urkunden notwendig sind, um bei abweichenden Bezeichnungen der Wohnungseigentumsobjekte in den bücherlichen Anmerkungen nach § 24a Abs 2 WEG und im Wohnungseigentumsvertrag den Rang der Anmerkungen für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts in Anspruch nehmen zu können) belegen zwar die Zulässigkeit des Revisionsrekurses; er ist jedoch nicht berechtigt.Diese Argumente (vor allem die aufgeworfene Rechtsfrage, welche Urkunden notwendig sind, um bei abweichenden Bezeichnungen der Wohnungseigentumsobjekte in den bücherlichen Anmerkungen nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG und im Wohnungseigentumsvertrag den Rang der Anmerkungen für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts in Anspruch nehmen zu können) belegen zwar die Zulässigkeit des Revisionsrekurses; er ist jedoch nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass eine Eintragung des Wohnungseigentums für die Drittantragstellerin keinesfalls - auch nicht im laufenden Rang - in Frage kommt. Sie war nämlich nicht Vertragspartnerin des Wohnungseigentumsvertrages vom 15. 6. 1998, auch nicht des Kaufvertrages vom 27. 2. 1995 über die Wohnung top-Nr 3; andererseits wurde keine Urkunde vorgelegt, die hinsichtlich ihres Anteils bzw der Wohnung top 3 (nunmehr top 2) die Rechtsnachfolge nach Antonia L***** dokumentiert. Die übrigen Antragsteller streben, wie dies auch die Vorinstanzen unterstellten, ausschließlich die Eintragung ihres Wohnungseigentums im Rang der jeweils angemerkten Zusage an. Dazu reichen, wie noch auszuführen sein wird, die vorgelegten Urkunden nicht aus.

Zuzugeben ist den Rechtsmittelwerbern, dass ihr Begehren, diverse Pfandrechte "einzuschränken" im Zusammenhang mit den vorgelegten Freilassungserklärungen der Pfandgläubiger und den jeweils angeführten Beträgen nur so verstanden werden kann, dass damit die Einverleibung der Teillöschung der betreffenden Pfandrechte gemeint ist. Das beseitigt jedoch nicht den Abweisungsgrund für die vorherige Berichtigung der Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte in den rangbegründenden Anmerkungen nach § 24a Abs 2 WEG, um so deren Übereinstimmung mit den tatsächlich erworbenen Objekten herzustellen.Zuzugeben ist den Rechtsmittelwerbern, dass ihr Begehren, diverse Pfandrechte "einzuschränken" im Zusammenhang mit den vorgelegten Freilassungserklärungen der Pfandgläubiger und den jeweils angeführten Beträgen nur so verstanden werden kann, dass damit die Einverleibung der Teillöschung der betreffenden Pfandrechte gemeint ist. Das beseitigt jedoch nicht den Abweisungsgrund für die vorherige Berichtigung der Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte in den rangbegründenden Anmerkungen nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG, um so deren Übereinstimmung mit den tatsächlich erworbenen Objekten herzustellen.

Dazu führen folgende Erwägungen:

Es trifft zwar zu, dass wegen der bereits im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen der zugesagten Einräumung von Wohnungseigentum an nur mit ihren top-Nummern bezeichneten Objekten (was offenbar der von der Judikatur geforderten "Bezeichnung in objektivierbarer Weise" nicht genügte: NZ 1998, 349/426 mit Anm von Hoyer; MietSlg 50/13; vgl 5 Ob 244/00v) für die Ausnützung des jeweiligen Ranges nur mehr die Identität zwischen den jeweils zugesagten und den jetzt mit Wohnungseigentum zu verbindenden Objekten zu belegen ist. Das setzt jedoch wegen der mit dem nunmehrigen Eintragungsbegehren nicht übereinstimmenden Grundbuchseintragungen eine Berichtigung des Grundbuchs voraus. Die eidesstättigen Erklärungen der Mit- und Wohnungseigentümer, die ihnen im jetzigen Eintragungsgesuch mit bestimmten top-Nummern zugeschriebenen Wohnungseigentumsobjekte seien mit den jeweils anders (mit anderen top-Nummern) bezeichneten Obekten in den bücherlichen Anmerkungen nach § 24a Abs 2 WEG ident, was wiederum erst die Inanspruchnahme des gesicherten Ranges ermöglicht, reichen jedoch hiefür ebensowenig aus wie Bestätigungen des Architekten oder des mit der Nutzwertberechnung befassten Sachverständigen, die Verschiebungen bei den top-Nummern der Wohnungseigentumsobjekte hätte sich lediglich durch eine von den ursprünglichen Plänen abweichende Bauausführung ergeben. Es gilt vielmehr auch in diesem Fall, mögliche Beeinträchtigungen bücherlicher Rechte Dritter hintanzuhalten. Der Fall des § 12 Abs 3 WEG, dass nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs 2 Z 1 oder Z 1a WEG neu festgesetzt werden und sich die bücherlichen Rechte Dritter, die auf einem Mindestanteil lasten, sich ohne weiteres auf die den neuen Nutzwerten angepassten Mindestanteile beziehen, liegt nicht vor. Es gilt daher uneingeschränkt die Vorschrift des § 136 Abs 2 WEG, wonach dann, wenn durch die Berichtigung bestehende bücherliche Rechte Dritter betroffen würden, die Berichtigung des Grundbuchs nur unter Wahrung dieser Rechte bewilligt werden darf. Hier ist eine solche Beeinträchtigung bücherlicher Rechte Dritter nicht auszuschließen. Wegen der Änderungen, die sich an den dem Erstantragsteller verbliebenen und mittlerweile mit (Zwangs-)Pfandrechten belasteten Anteilen ergeben, kann sich die Pfandrechtsdeckung seiner Gläubiger verringern (vgl NZ 1999/441 mit Anm von Hoyer). Es macht einen Unterschied, mit welchen Nutzungsrechten (an welchen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft) seine Miteigentumsanteile verbunden sind. Die sich im Anlassfall aus § 94 Abs 1 Z 1 und Z 3 GBG ergebenden Eintragungshindernisse werden daher nur dadurch auszuräumen sein, dass entweder zum Nachweis, die Anmerkungen nach § 24a Abs 2 WEG hätten sich von Anfang an auf die jetzt den Mindestanteilen zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte bezogen, öffentliche Urkunden - etwa behördlich genehmigte Baupläne, aus denen sich die ursprünglichen und geänderten top-Nummern für jeweils idente Objekte ergeben - vorgelegt oder - zur Wahrung der Rechte der andernfalls betroffenen Buchgläubiger deren Zustimmungserklärungen beigebracht werden.Es trifft zwar zu, dass wegen der bereits im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen der zugesagten Einräumung von

Wohnungseigentum an nur mit ihren top-Nummern bezeichneten Objekten (was offenbar der von der Judikatur geforderten "Bezeichnung in objektivierbarer Weise" nicht genügte: NZ 1998, 349/426 mit Anmerkung von Hoyer; MietSlg 50/13; vergleiche 5 Ob 244/00v) für die Ausnützung des jeweiligen Ranges nur mehr die Identität zwischen den jeweils zugesagten und den jetzt mit Wohnungseigentum zu verbindenden Objekten zu belegen ist. Das setzt jedoch wegen der mit dem nunmehrigen Eintragungsbegehren nicht übereinstimmenden Grundbuchseintragungen eine Berichtigung des Grundbuchs voraus. Die eidesstättigen Erklärungen der Mit- und Wohnungseigentümer, die ihnen im jetzigen Eintragungsgesuch mit bestimmten top-Nummern zugeschriebenen Wohnungseigentumsobjekte seien mit den jeweils anders (mit anderen top-Nummern) bezeichneten Obekten in den bücherlichen Anmerkungen nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG ident, was wiederum erst die Inanspruchnahme des gesicherten Ranges ermöglicht, reichen jedoch hiefür ebensowenig aus wie Bestätigungen des Architekten oder des mit der Nutzwertberechnung befassten Sachverständigen, die Verschiebungen bei den top-Nummern der Wohnungseigentumsobjekte hätte sich lediglich durch eine von den ursprünglichen Plänen abweichende Bauausführung ergeben. Es gilt vielmehr auch in diesem Fall, mögliche Beeinträchtigungen bücherlicher Rechte Dritter hintanzuhalten. Der Fall des Paragraph 12, Absatz 3, WEG, dass nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, oder Ziffer eins a, WEG neu festgesetzt werden und sich die bücherlichen Rechte Dritter, die auf einem Mindestanteil lasten, sich ohne weiteres auf die den neuen Nutzwerten angepassten Mindestanteile beziehen, liegt nicht vor. Es gilt daher uneingeschränkt die Vorschrift des Paragraph 136, Absatz 2, WEG, wonach dann, wenn durch die Berichtigung bestehende bücherliche Rechte Dritter betroffen würden, die Berichtigung des Grundbuchs nur unter Wahrung dieser Rechte bewilligt werden darf. Hier ist eine solche Beeinträchtigung bücherlicher Rechte Dritter nicht auszuschließen. Wegen der Änderungen, die sich an den dem Erstantragsteller verbliebenen und mittlerweile mit (Zwangs-)Pfandrechten belasteten Anteilen ergeben, kann sich die Pfandrechtsdeckung seiner Gläubiger verringern vergleiche NZ 1999/441 mit Anmerkung von Hoyer). Es macht einen Unterschied, mit welchen Nutzungsrechten (an welchen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft) seine Miteigentumsanteile verbunden sind. Die sich im Anlassfall aus Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins und Ziffer 3, GBG ergebenden Eintragungshindernisse werden daher nur dadurch auszuräumen sein, dass entweder zum Nachweis, die Anmerkungen nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG hätten sich von Anfang an auf die jetzt den Mindestanteilen zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte bezogen, öffentliche Urkunden - etwa behördlich genehmigte Baupläne, aus denen sich die ursprünglichen und geänderten top-Nummern für jeweils idente Objekte ergeben - vorgelegt oder - zur Wahrung der Rechte der andernfalls betroffenen Buchgläubiger deren Zustimmungserklärungen beigebracht werden.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E65778 5Ob83.02w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00083.02W.0514.000

Dokumentnummer

JJT_20020514_OGH0002_0050OB00083_02W0000_000

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