

# TE OGH 2001/3/13 50b26/01m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Josef H\*\*\*\*\*, geboren am 26. März 1961 und 2. Maria H\*\*\*\*\*, geboren am 21. Mai 1963, beide\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Gottfried Peham, öffentlicher Notar in Ried im Innkreis, wegen Anmerkung der Übertragung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch\*\*\*\*\*, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Ried im Innkreis als Rekursgericht vom 28. November 2000, AZ 6 R 375/00i, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Zugunsten von Almut S\*\*\*\*\* ist auf der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* zu BLNr 4v hinsichtlich W13 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a Abs 2 WEG angemerkt. Liegenschaftseigentümerin ist die Firma F\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co KG in R\*\*\*\*\*. Zugunsten von Almut S\*\*\*\*\* ist auf der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* zu BLNr 4v hinsichtlich W13 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG angemerkt. Liegenschaftseigentümerin ist die Firma F\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co KG in R\*\*\*\*\*.

Unter Vorlage eines zwischen den Antragstellern und der Liegenschaftseigentümerin am 15. 9./18. 9. 2000 abgeschlossenen Anwartschaftsvertrages sowie einer vor dem öffentlichen Notar Dr. Gottfried Peham verfassten Erklärung vom 15. 9. 2000 begehren die Antragsteller die Übertragung der zugunsten der Almut S\*\*\*\*\* einverlebten Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a Abs 2 WEG hinsichtlich W13 im Rang B-LNr 4v auf sie. Unter Vorlage eines zwischen den Antragstellern und der Liegenschaftseigentümerin am 15. 9./18. 9. 2000 abgeschlossenen Anwartschaftsvertrages sowie einer vor dem öffentlichen Notar Dr. Gottfried Peham verfassten Erklärung vom 15. 9. 2000 begehren die Antragsteller die Übertragung der zugunsten der Almut S\*\*\*\*\* einverlebten Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG hinsichtlich W13 im Rang B-LNr 4v auf sie.

Die bezeichnete Erklärung hat, soweit hier von Bedeutung, folgenden Wortlaut:

"Auf der der Firma F\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co allein gehörigen Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* ist im B-

Blatt unter Z 4v die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG an W13 für Almut S\*\*\*\*\*, eingetragen."Auf der der Firma F\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co allein gehörigen Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* ist im B-Blatt unter Ziffer 4 v, die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG an W13 für Almut S\*\*\*\*\*, eingetragen.

Das zugrundeliegende Rechtsverhältnis zum Erwerb dieser Wohnungseigentumseinheit wurde zwischenzeitig einvernehmlich aufgelöst, sodass diese Zusage nunmehr zu löschen ist.

In der Zwischenzeit hat die Liegenschaftseigentümerin den Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* ... das Wohnungseigentumsrecht gemäß § 24a WEG an W13 eingeräumt, sodass die bereits eingetragene Zusage an die Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* zu übertragen ist. In der Zwischenzeit hat die Liegenschaftseigentümerin den Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* ... das Wohnungseigentumsrecht gemäß Paragraph 24 a, WEG an W13 eingeräumt, sodass die bereits eingetragene Zusage an die Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* zu übertragen ist.

Demnach erteilt Frau Almut S\*\*\*\*\*, ..., die ausdrückliche Einwilligung zur Übertragung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrecht an W13 an die Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* bzw zur Löschung dieser Anmerkung.

Die Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* sowie die Firma F\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co erklären sich mit der Übertragung der Zusage BLNr 4v auf die Ehegatten Josef und Maria H\*\*\*\*\* ausdrücklich einverstanden".

Diese Erklärung ist sowohl von Almut S\*\*\*\*\*, als auch Josef und Maria H\*\*\*\*\* und der Liegenschaftseigentümerin notariell beglaubigt unterfertigt.

Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren um Übertragung der Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG ab. Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren um Übertragung der Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG ab.

Das Rekursgericht begründete die Abweisung wie folgt:

Die Frage, ob eine Übertragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch (rangwährend) angemerkelt werden könne, sei trotz der in NZ 1998, 155 ergangenen Entscheidung, der Hoyer (in seiner Anmerkung zur Entscheidung NZ 1998, 155) widerspreche, noch nicht eindeutig geklärt.

Selbst wenn man mit Hoyer eine Anmerkung der Übertragung grundsätzlich für zulässig erachte, sei es nach § 94 Abs 1 Z 3 GBG unabdingbar, dass die Tatsache der Übertragung der Rechtsposition, also der Übertragung der Anwartschaftsrechte durch grundbuchsfähige Urkunden nachgewiesen werde. Diese Voraussetzungen seien nicht erfüllt. Durch den Anwartschaftsvertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und gleichzeitigem Eigentümer der Liegenschaft und den Antragstellern sei die Berechtigung letzterer erwiesen, eine Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG zu verlangen. In der vorgelegten notariellen "Erklärung" sei bloß festgehalten, dass das Rechtsverhältnis zwischen Almut S\*\*\*\*\* und dem Liegenschaftseigentümer und Wohnungseigentumsorganisator aufgelöst worden sei. Dass Almut S\*\*\*\*\* ihre Rechtsposition an die Antragsteller übertragen hätte, es also im Einvernehmen mit dem Wohnungseigentumsorganisator zu einer Vertragsübernahme durch die Antragsteller gekommen wäre, gehe aus dieser Erklärung nicht hervor. Das Begehren der Antragsteller auf "Übertragung" der zugunsten der Almut S\*\*\*\*\* bestehenden Anmerkung sei daher durch die beigebrachten Urkunden nicht begründet. Selbst wenn man mit Hoyer eine Anmerkung der Übertragung grundsätzlich für zulässig erachte, sei es nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG unabdingbar, dass die Tatsache der Übertragung der Rechtsposition, also der Übertragung der Anwartschaftsrechte durch grundbuchsfähige Urkunden nachgewiesen werde. Diese Voraussetzungen seien nicht erfüllt. Durch den Anwartschaftsvertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und gleichzeitigem Eigentümer der Liegenschaft und den Antragstellern sei die Berechtigung letzterer erwiesen, eine Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG zu verlangen. In der vorgelegten notariellen "Erklärung" sei bloß festgehalten, dass das Rechtsverhältnis zwischen Almut S\*\*\*\*\* und dem Liegenschaftseigentümer und Wohnungseigentumsorganisator aufgelöst worden sei. Dass Almut S\*\*\*\*\* ihre Rechtsposition an die Antragsteller übertragen hätte, es also im Einvernehmen mit dem Wohnungseigentumsorganisator zu einer Vertragsübernahme durch die Antragsteller gekommen wäre, gehe aus dieser Erklärung nicht hervor. Das Begehren der Antragsteller auf "Übertragung" der zugunsten der Almut S\*\*\*\*\* bestehenden Anmerkung sei daher durch die beigebrachten Urkunden nicht begründet.

Eine Löschung der Anmerkung der Zusage an Almut S\*\*\*\*\* und ein Begehren um Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an die Antragsteller im laufenden Rang sei nicht begehrt worden.

Das Rekursgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit S 260.000 übersteigend, erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs jedoch nicht für zulässig, da die aufgezeigte erhebliche Rechtsfrage im vorliegenden Fall nicht entscheidungswesentlich sei.

Der dagegen von den Antragstellern erhobene außerordentliche Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die bürgerliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (der Zusage, Wohnungseigentum einzuräumen) gemäß § 24a Abs 2 WEG setzt nur den Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers und den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und der allenfalls notwendigen Zustimmung des - hier identischen - Grundeigentümers in grundbuchsfähigen Urkunden voraus (5 Ob 2080/96k; NZ 1997/383; Würth in Rummel\*\*2 Rz 3 zu § 24a WEG). Es besteht kein Erfordernis der Angabe des Erwerbstitels, weshalb im Schrifttum überwiegend davon ausgegangen wird, die Urkunde müsse auch keinen gültigen Rechtsgrund enthalten (vgl Hoyer in Anm zu NZ 1997/384 mit Literaturhinweisen). Es kommt also auf einen Rechtsgrund des § 26 Abs 2 GBG nach der gesetzlichen Bestimmung nicht an. Die bürgerliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (der Zusage, Wohnungseigentum einzuräumen) gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG setzt nur den Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers und den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und der allenfalls notwendigen Zustimmung des - hier identischen - Grundeigentümers in grundbuchsfähigen Urkunden voraus (5 Ob 2080/96k; NZ 1997/383; Würth in Rummel\*\*2 Rz 3 zu Paragraph 24 a, WEG). Es besteht kein Erfordernis der Angabe des Erwerbstitels, weshalb im Schrifttum überwiegend davon ausgegangen wird, die Urkunde müsse auch keinen gültigen Rechtsgrund enthalten (vergleiche Hoyer in Anmerkung zu NZ 1997/384 mit Literaturhinweisen). Es kommt also auf einen Rechtsgrund des Paragraph 26, Absatz 2, GBG nach der gesetzlichen Bestimmung nicht an.

Zweifellos stünde es den Antragstellern frei, nach den vorgelegten Urkunden die Anmerkung der ihnen erteilten Zusage, Wohnungseigentum einzuräumen, anmerken zu lassen, auch wenn schon eine andere Anmerkung besteht. Dies hat der erkennende Senat bereits ausgesprochen (vgl NZ 1997/383 mit Zust Hoyer). Eine "Doppelzusage" der Einräumung von Wohnungseigentum - ohne Verknüpfung mit einer Rechtsübertragung von einem Wohnungseigentumsbewerber auf einen anderen - begegnet keinen Bedenken (5 Ob 2080/96k; NZ 1997/383). Zweifellos stünde es den Antragstellern frei, nach den vorgelegten Urkunden die Anmerkung der ihnen erteilten Zusage, Wohnungseigentum einzuräumen, anmerken zu lassen, auch wenn schon eine andere Anmerkung besteht. Dies hat der erkennende Senat bereits ausgesprochen (vergleiche NZ 1997/383 mit Zust Hoyer). Eine "Doppelzusage" der Einräumung von Wohnungseigentum - ohne Verknüpfung mit einer Rechtsübertragung von einem Wohnungseigentumsbewerber auf einen anderen - begegnet keinen Bedenken (5 Ob 2080/96k; NZ 1997/383).

Die Antragsteller streben allerdings eine Übertragung der einer anderen Person zu einem früheren Zeitpunkt angemerkten Zusage der Wohnungseigentumsbegründung an sie - somit in diesem Rang - an.

Die in § 24a Abs 3 WEG angeordneten, auf den Rang einer solchen Anmerkung abstellenden Rechtsfolgen, vor allem die sinngemäße Anwendbarkeit des § 57 GBG machen das Begehren der Antragsteller, die ihnen erteilte Zusage im Rang der früher erteilten Zusage anmerken zu lassen, verständlich. Die in Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG angeordneten, auf den Rang einer solchen Anmerkung abstellenden Rechtsfolgen, vor allem die sinngemäße Anwendbarkeit des Paragraph 57, GBG machen das Begehren der Antragsteller, die ihnen erteilte Zusage im Rang der früher erteilten Zusage anmerken zu lassen, verständlich.

Unbeschadet der vom erkennenden Senat in NZ 1998/411 vertretenen Ansicht, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum überhaupt nicht auf einen rechtsgeschäftlichen Erwerber des Anwartschaftsrechts des Wohnungseigentumsbewerbers übertragen werden könne, und zwar weder durch eine Anmerkung der Übertragung noch durch eine Berichtigung der ursprünglichen Anmerkung, welche Ansicht von Hoyer in seiner Entscheidungsbesprechung (NZ 1998/411) mit zwar nachvollziehbaren aber noch nicht vollständigen Argumenten kritisiert wurde - schließlich geht es auch um die Rechte jener, die durch "Zwischeneintragen" entstanden sind -, bietet der vorliegende Fall keinen Anlass zu einer neuerlichen grundsätzlichen Auseinandersetzung mit dieser Frage. Das hat das Rekursgericht völlig zutreffend erkannt. Die Antragsteller berufen sich nämlich nicht auf die Übertragung von Anwartschaftsrechten und damit der Rechtstellung der früheren Wohnungseigentumsbewerberin auf sie, sondern bloß auf die Beendigung des zwischen dem Wohnungseigentumsorganisationsorgan/Grundeigentümer und Almut S\*\*\*\*\* bestandenen Rechtsverhältnis. Zur Erlangung der grundbücherlichen Position der Almut S\*\*\*\*\* bedürfte es jedoch

jedenfalls der Angabe und des Nachweises eines Rechtsgrundes, würde doch den Erwerbem auch ein schon bestehender Rang gesichert (vgl Hoyer aaO). Gegenstand des Begehrens ist nämlich nicht nur eine Anmerkung, für die § 26 Abs 2 GBG nicht gilt. Die Aufsandungserklärungen aller Beteiligten, die im Übrigen bei einer Anmerkung nach § 24a WEG nicht erforderlich sind (vgl NZ 1997, 193), verschaffen den Antragstellern nicht die Rechtsposition, sondern wären bloß ein Formerfordernis des Bucheintrags und ein materielles Erfordernis einer Rechtsänderung. Unbeschadet der vom erkennenden Senat in NZ 1998/411 vertretenen Ansicht, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum überhaupt nicht auf einen rechtsgeschäftlichen Erwerber des Anwartschaftsrechts des Wohnungseigentumsbewerbers übertragen werden könne, und zwar weder durch eine Anmerkung der Übertragung noch durch eine Berichtigung der ursprünglichen Anmerkung, welche Ansicht von Hoyer in seiner Entscheidungsbesprechung (NZ 1998/411) mit zwar nachvollziehbaren aber noch nicht vollständigen Argumenten kritisiert wurde - schließlich geht es auch um die Rechte jener, die durch "Zwischeneintragungen" entstanden sind -, bietet der vorliegende Fall keinen Anlass zu einer neuerlichen grundsätzlichen Auseinandersetzung mit dieser Frage. Das hat das Rekursgericht völlig zutreffend erkannt. Die Antragsteller berufen sich nämlich nicht auf die Übertragung von Anwartschaftsrechten und damit der Rechtstellung der früheren Wohnungseigentumsbewerberin auf sie, sondern bloß auf die Beendigung des zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator/Grundeigentümer und Almut S\*\*\*\*\* bestandenen Rechtsverhältnis. Zur Erlangung der grundbücherlichen Position der Almut S\*\*\*\*\* bedürfte es jedoch jedenfalls der Angabe und des Nachweises eines Rechtsgrundes, würde doch den Erwerbem auch ein schon bestehender Rang gesichert (vergleiche Hoyer aaO). Gegenstand des Begehrens ist nämlich nicht nur eine Anmerkung, für die Paragraph 26, Absatz 2, GBG nicht gilt. Die Aufsandungserklärungen aller Beteiligten, die im Übrigen bei einer Anmerkung nach Paragraph 24 a, WEG nicht erforderlich sind (vergleiche NZ 1997, 193), verschaffen den Antragstellern nicht die Rechtsposition, sondern wären bloß ein Formerfordernis des Bucheintrags und ein materielles Erfordernis einer Rechtsänderung.

Soweit die Revisionsrekurswerber unter analoger Heranziehung der Regelungen des § 53 GBG meinen, es genüge schon die einmalige Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG, und ohne rechtsgeschäftliche Übertragung des Anwartschaftsrechtes sei eine rangwahrende Übertragung der Anmerkung möglich, wenn der ursprüngliche Rechtserwerber bloß einwillige, ist entgegenzuhalten, dass im Fall des § 24a Abs 2 WEG das Ausnützen der Rangwirkung nicht von der Vorlage einer Urkunde (Rangordnungsbeschluss) abhängig ist. Es kommt daher hier ein bloß obligatorisches außerbücherliches Übertragen der bücherlichen Rechtsposition des angemerkten Wohnungseigentümers nicht in Frage (vgl Hoyer aaO). Soweit die Revisionsrekurswerber unter analoger Heranziehung der Regelungen des Paragraph 53, GBG meinen, es genüge schon die einmalige Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG, und ohne rechtsgeschäftliche Übertragung des Anwartschaftsrechtes sei eine rangwahrende Übertragung der Anmerkung möglich, wenn der ursprüngliche Rechtserwerber bloß einwillige, ist entgegenzuhalten, dass im Fall des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG das Ausnützen der Rangwirkung nicht von der Vorlage einer Urkunde (Rangordnungsbeschluss) abhängig ist. Es kommt daher hier ein bloß obligatorisches außerbücherliches Übertragen der bücherlichen Rechtsposition des angemerkten Wohnungseigentümers nicht in Frage (vergleiche Hoyer aaO).

Eine abstrakte Abtretung der grundbücherlichen Position eines angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers unter Rangwahrung an einen neuen Wohnungseigentumsbewerber kommt daher, unbeschadet der Frage, ob eine Eintragung wie die begehrte überhaupt zulässig ist, nicht in Betracht.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E61074 05A00261

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00026.01M.0313.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010313\_OGH0002\_0050OB00026\_01M0000\_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](http://www.jusline.at)