

TE OGH 1998/6/23 5Ob164/98y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Herbert F*****, Ziseleur, und 2.) Sabine S*****, Arbeiterin, beide *****, beide vertreten Dr.Johann Pfeifer, öffentlicher Notar in Liezen, wegen Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums ob der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuchs *****, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgerichtes vom 16. Februar 1998, AZ 4 R 584/97z, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Voitsberg vom 7.Mai 1997, TZ 4550/97, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft E***** ist Eigentümerin ua der 172/6372 Anteile an der im Kopf dieses Beschlusses genannten Liegenschaft. Mit diesen Liegenschaftsanteilen ist auf Grund zu der zu TZ 2655/1997 erfolgten grundbürgerlichen Eintragung Wohnungseigentum an der Wohnung Nr.9, ***** verbunden (B-LNR 39).

Mit Einräumungserklärung vom 12.9.1997 erklärte die Liegenschaftseigentümerin, sie habe den Antragstellern, die Lebensgefährten sind, mit Anwartschaftsvertrag vom 2.11./16.12.1992 die Anwartschaft auf die genannte Eigentumswohnung eingeräumt. Sie erteile nunmehr ihre Zustimmung, daß für die Antragsteller die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 angemerkt werden könne. Mit Einräumungserklärung vom 12.9.1997 erklärte die Liegenschaftseigentümerin, sie habe den Antragstellern, die Lebensgefährten sind, mit Anwartschaftsvertrag vom 2.11./16.12.1992 die Anwartschaft auf die genannte Eigentumswohnung eingeräumt. Sie erteile nunmehr ihre Zustimmung, daß für die Antragsteller die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 angemerkt werden könne.

Das Erstgericht wies den auf grundbürgerliche Eintragung dieser Anmerkung gerichteten Antrag der Antragsteller mit der Begründung ab, gemeinsames Wohnungseigentum könne nur zwischen Ehegatten begründet werden. Da die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums eine rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsehe, welche von Lebensgefährten nicht ausgenutzt werden könne, sei eine solche Anmerkung für Lebensgefährten nicht möglich.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschuß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-

nicht übersteige und daß der ordentliche Revisionsrekurs - vorbehaltlich des § 14a AußStrG iVm§ 126 Abs 2 GBG - nicht zulässig sei.nicht übersteige und daß der ordentliche Revisionsrekurs - vorbehaltlich des Paragraph 14 a, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG - nicht zulässig sei.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes könnten Lebensgefährten sehr wohl Wohnungseigentumsbewerber sein. Es bestehe daher unter diesem Gesichtspunkt kein Hindernis, die begehrte Anmerkung im Grundbuch einzutragen.

Da jedoch aus dem Grundbuch hervorgehe, daß zum Zeitpunkt der Einbringung dieses Grundbuchsgesuches an der Wohnung 9 bereits Wohnungseigentum begründet war (TZ 2655/97), könne, wie der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 139/97w bereits ausgesprochen habe, eine solche Anmerkung nicht mehr erfolgen. In einem solchen Fall sei der Erwerber eines mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteiles auf jene Sicherheiten verwiesen, wie sie jedem anderen Erwerber eines Miteigentumsanteiles zukämen.

Im Hinblick auf die dargestellte Rechtsprechung des Oberste Gerichtshofes sei der ordentliche Revisionsrekurs unzulässig.

Die im Rahmen des dennoch erhobenen Revisionsrekurses ausgeführte Beschwerde gegen den Zulassungsausspruch erledigte das Rekursgericht dahin, daß es den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärte. Das Rekursgericht begründete seinen Ausspruch damit, aus der Entscheidung 5 Ob 139/97w könne nicht mit Sicherheit entnommen werden, ob es sich damals ebenfalls um die von einem Wohnungseigentumsorganisator abgegebene Zusage gehandelt habe. Der Schutzzweck des § 24a Abs 2 WEG könnten im hier vorliegenden, besonders gelagerten Fall für die Zulässigkeit der Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentums sprechen, wenn Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsorganisator zusammenfallen.Die im Rahmen des dennoch erhobenen Revisionsrekurses ausgeführte Beschwerde gegen den Zulassungsausspruch erledigte das Rekursgericht dahin, daß es den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärte. Das Rekursgericht begründete seinen Ausspruch damit, aus der Entscheidung 5 Ob 139/97w könne nicht mit Sicherheit entnommen werden, ob es sich damals ebenfalls um die von einem Wohnungseigentumsorganisator abgegebene Zusage gehandelt habe. Der Schutzzweck des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG könnten im hier vorliegenden, besonders gelagerten Fall für die Zulässigkeit der Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentums sprechen, wenn Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsorganisator zusammenfallen.

Gegen den Beschuß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Begehr, die Entscheidungen der Vorinstanzen in antragsstattgebendem Sinn abzuändern.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist trotz des gegenteiligen Ausspruches des Rekursgerichtes, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist, nicht zulässig.

Wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 139/97w ausführte, ist Voraussetzung für eine Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG die dem antragstellenden Wohnungseigentumsbewerber vom Wohnungseigentums- organisator erteilte Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums. Auch in der zuletzt genannten Entscheidung lag dieser Zusage ein Kaufanwartschaftsvertrag zugrunde, wie es - nach dem Inhalt der Einräumungserklärung vom 12.9.1997 - auch in der hier zu beurteilenden Rechtssache der Fall ist. Wie in der Entscheidung 5 Ob 139/97w ausgeführt wurde, kann sich aber - unschwer aus § 23 WEG ableitbar - die Einräumung von Wohnungseigentum nur auf solche selbständige Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten beziehen, an denen Wohnungseigentum noch nicht begründet ist. Erwirbt daher jemand - wie hier - ein Objekt, an dem Wohnungseigentum bereits begründet ist, dann kommt eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 24a Abs 2 WEG nicht mehr in Frage. Der Erwerber eines mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteiles ist vielmehr auf jene Sicherheit verwiesen wie sie jeden anderen Erwerber eines Miteigentumsanteiles zukommen.Wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 139/97w ausführte, ist Voraussetzung für eine Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG die dem antragstellenden Wohnungseigentumsbewerber vom Wohnungseigentums- organisator erteilte Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums. Auch in der zuletzt genannten Entscheidung lag dieser Zusage ein Kaufanwartschaftsvertrag zugrunde, wie es - nach dem Inhalt der Einräumungserklärung vom 12.9.1997 - auch in der hier zu beurteilenden Rechtssache der Fall ist. Wie in der Entscheidung 5 Ob 139/97w ausgeführt wurde, kann sich

aber - unschwer aus Paragraph 23, WEG ableitbar - die Einräumung von Wohnungseigentum nur auf solche selbständige Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten beziehen, an denen Wohnungseigentum noch nicht begründet ist. Erwirbt daher jemand - wie hier - ein Objekt, an dem Wohnungseigentum bereits begründet ist, dann kommt eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG nicht mehr in Frage. Der Erwerber eines mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteiles ist vielmehr auf jene Sicherheit verwiesen wie sie jeden anderen Erwerber eines Miteigentumsanteiles zukommen.

Die Erwägungen des Rekursgerichtes, die Entscheidung 5 Ob 139/97w könnte die Zusage von jemand anderen als einem Wohnungseigentumsorganisator zum Gegenstand gehabt haben, stehen dem nicht entgegen; es besteht nämlich kein Anlaß, von den in 5 Ob 139/97w ganz allgemein zum Ausdruck gebrachten Grundsätzen abzugehen, wenn die Einräumungserklärung von einem Wohnungseigentumsorganisator, der zugleich Wohnungseigentümer ist, abgegeben wurde.

Der Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Anmerkung

E50875 05A01648

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00164.98Y.0623.000

Dokumentnummer

JJT_19980623_OGH0002_0050OB00164_98Y0000_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