jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/10 5Ob38/98v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ing.Karl V*****, vertreten durch Dr.Jürgen Nowotny, Rechtsanwalt in Linz, betreffend Eintragungen in der EZ *****, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 23.Oktober 1997, GZ 11 R 107/97z-4, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 29. September 1997, TZ 3430/97, bestätigt wurde folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer der im Kopf dieser Entscheidung genannten Liegenschaft. Er begehrte aufgrund der unten noch näher wiederzugebenden Erklärungen vom 12./17./19./20.6./3.7.1997 bzw vom 17.6.1997 hinsichtlich dieser Liegenschaft die Bewilligung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des "Wohnungseigentumsgesetzes" gemäß § 24a WEG anDer Antragsteller ist Eigentümer der im Kopf dieser Entscheidung genannten Liegenschaft. Er begehrte aufgrund der unten noch näher wiederzugebenden Erklärungen vom 12./17./19./20.6./3.7.1997 bzw vom 17.6.1997 hinsichtlich dieser Liegenschaft die Bewilligung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des "Wohnungseigentumsgesetzes" gemäß Paragraph 24 a, WEG an

a) der Wohnung Top 2 für Herrn Ambros M*****,

b) der Wohnung Top 3 für Frau Verena L*****,

c) den Wohnungen Top 4, 5 u. 14 je für Herrn Leo K*****,

d) der Wohnung Top 8 für Herrn Norbert H*****,

e) der Wohnung Top 10 für Herrn Dr.Jürgen N*****, und

f) der Wohnung Top 6 für Frau Edith S*****.

Die als Eintragungsgrundlage erwähnte Erklärung vom 12./17./19./20.6./3.7.1997 hat folgenden Wortlaut:

"Herr Ing.Karl V*****, ist Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, bestehend aus dem Grundstück 807/2 Baufläche.

Herr Ing.Karl V*****, erteilt hiermit seine ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes

gemäß § 24a WEG an der Wohnung Top 2 für Herrn Ambros M*****, an der Wohnung Top 3 für Frau Verena L*****, an den Wohnungen Top 4, 5 u. 14 je für Herrn Leo K*****, an der Wohnung Top 8 für Herrn Norbert H*****, und an der Wohnung Top 10 für Herrn Dr.Jürgen N*****, sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ob der Liegenschaft EZ *****."Herr Ing.Karl V*****, erteilt hiermit seine ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an der Wohnung Top 2 für Herrn Ambros M*****, an der Wohnung Top 3 für Frau Verena L*****, an den Wohnungen Top 4, 5 u. 14 je für Herrn Leo K*****, an der Wohnung Top 8 für Herrn Norbert H*****, und an der Wohnung Top 10 für Herrn Dr.Jürgen N*****, sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ob der Liegenschaft EZ *****."

Diese Erklärung trägt die beglaubigten Unterschriften des Leo K*****, Dr.Jürgen N*****, Ing.Karl V*****, Ambros M*****, der Verena L***** und des Norbert H*****.

Die weiters als Eintragungsgrundlage angeführte Erklärung vom 17.6.1997 hat folgenden Wortlaut:

"Herr Ing.Karl V*****, ist Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, bestehend aus dem Grundstück 807/2 Baufläche.

Herr Ing.Karl V*****, erteilt hiermit seine ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an der Wohnung Top 6 für Edith S*****, sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ob der Liegenschaft EZ *****."Herr Ing.Karl V*****, erteilt hiermit seine ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an der Wohnung Top 6 für Edith S*****, sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ob der Liegenschaft EZ *****."

Diese Erklärung trägt die beglaubigten Unterschriften der Edith S***** und des Ing.Karl V*****.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab,

a) im Gesetz sei die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes, nicht aber des Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehen,

b) die Anmerkung könne nur über Antrag eines Wohnungseigentumsbewerbers vorgenommen werden und

c) die Wohnung sei ungenügend bezeichnet, weil die alleinige Bezeichnung mit der Nummer der Wohnung keine Identifizierung zulasse.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-

übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Der erstgenannte Abweisungsgrund sei nicht gegeben, weil es sich dabei zweifelsfrei um einen bloßen Schreibfehler im Antrag handle. Das Grundbuchsgericht sei nicht an die von der Partei beantragte Formulierung des Beschlusses gebunden. Auf Grund der Wortwahl des begehrten Beschlusses, insbesondere wegen der Bezugnahme auf § 24a WEG sei deutlich, daß die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes verfolgt werde. Nach dem auch im Grundbuchsverfahren geltenden § 2 Abs 3 Z 2 AußStrG dürfe den Parteien nicht durch Zweifelssucht und Ängstlichkeit oder durch Zurückweisung der Anträge mangels unwesentlicher Förmlichkeiten Schaden verursacht werden.Der erstgenannte Abweisungsgrund sei nicht gegeben, weil es sich dabei zweifelsfrei um einen bloßen Schreibfehler im Antrag handle. Das Grundbuchsgericht sei nicht an die von der Partei beantragte Formulierung des Beschlusses gebunden. Auf Grund der Wortwahl des begehrten Beschlusses, insbesondere wegen der Bezugnahme auf Paragraph 24 a, WEG sei deutlich, daß die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes verfolgt werde. Nach dem auch im Grundbuchsverfahren geltenden Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 2, AußStrG dürfe den Parteien nicht durch Zweifelssucht und Ängstlichkeit oder durch Zurückweisung der Anträge mangels unwesentlicher Förmlichkeiten Schaden verursacht werden.

Die beiden anderen vom Erstgericht herangezogenen Abweisungsgründe seien jedoch gegeben:

Mangels einer allgemeinen Regelung der Antragslegitimation in GBG hätten die allgemeinen Anordnungen des Außerstreitgesetzes zu gelten, aus denen sich die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl der durch die beantragte Grundbuchshandlung Berechtigten als auch der hiedurch belasteten Partei ergebe. Zur Frage inwieweit § 24a WEG eine lex specialis zu dieser im Grundbuchsrecht allgemeinen Regel darstelle, seien vor allem die Erfordernisse

der Bewilligung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes zu beachten. Nach ständiger Rechtsprechung müsse nur die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators schriftlich abgegeben werden. Da das Gesetz vor allem keine Annahme dieser Zusage in Urkundenform zur Verbücherung voraussetze, genüge nach § 24a WEG die gerichtliche oder notariell beglaubigte Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators und des Liegenschaftseigentümers, also eine bloß einseitige Erklärung. Wegen der diesfalls von den anderen Eintragungsarten doch verschiedenen Ausgangsposition - lägen doch sonst zweiseitige Verträge oder gerichtliche Titel vor - finde selbst die mit dem Schutz des Wohnungs- eigentumsbewerbers begründete teleologische Auslegung in der wörtlichen Auslegung im engeren Sinn ihre Grenze. § 24a Abs 2 WEG sehe aber die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes nur über Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers vor. Entsprechend dem Wortlaut dieser Gesetzesbestimmung sei daher nur der Wohnungseigentumsbewerber zu einem solchen Antrag legitimiert.Mangels einer allgemeinen Regelung der Antragslegitimation in GBG hätten die allgemeinen Anordnungen des Außerstreitgesetzes zu gelten, aus denen sich die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl der durch die beantragte Grundbuchshandlung Berechtigten als auch der hiedurch belasteten Partei ergebe. Zur Frage inwieweit Paragraph 24 a, WEG eine lex specialis zu dieser im Grundbuchsrecht allgemeinen Regel darstelle, seien vor allem die Erfordernisse der Bewilligung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes zu beachten. Nach ständiger Rechtsprechung müsse nur die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators schriftlich abgegeben werden. Da das Gesetz vor allem keine Annahme dieser Zusage in Urkundenform zur Verbücherung voraussetze, genüge nach Paragraph 24 a, WEG die gerichtliche oder notariell beglaubigte Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators und des Liegenschaftseigentümers, also eine bloß einseitige Erklärung. Wegen der diesfalls von den anderen Eintragungsarten doch verschiedenen Ausgangsposition - lägen doch sonst zweiseitige Verträge oder gerichtliche Titel vor - finde selbst die mit dem Schutz des Wohnungs- eigentumsbewerbers begründete teleologische Auslegung in der wörtlichen Auslegung im engeren Sinn ihre Grenze. Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG sehe aber die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes nur über Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers vor. Entsprechend dem Wortlaut dieser Gesetzesbestimmung sei daher nur der Wohnungseigentumsbewerber zu einem solchen Antrag legitimiert.

Ein weiterer Abweisungsgrund liege auch darin, daß die dem Antrag zugrundeliegende Erklärung dem Erfordernis der genauen Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten nicht entspreche. Ohne Verweisung auf einen bestimmten Plan stelle die Bezeichnung "top 13" kein näheres Unterscheidungskriterium dar. Zur genauen Identifikation einer Wohnung bzw Räumlichkeit im Sinne des § 24a Abs 2 WEG sei daher zu fordern, daß neben der eindeutigen topographischen Bezeichnung ein Verweis auf einen bestimmten Bauplan (unter Anführung des Errichters und des Datums) enthalten ist.Ein weiterer Abweisungsgrund liege auch darin, daß die dem Antrag zugrundeliegende Erklärung dem Erfordernis der genauen Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten nicht entspreche. Ohne Verweisung auf einen bestimmten Plan stelle die Bezeichnung "top 13" kein näheres Unterscheidungskriterium dar. Zur genauen Identifikation einer Wohnung bzw Räumlichkeit im Sinne des Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG sei daher zu fordern, daß neben der eindeutigen topographischen Bezeichnung ein Verweis auf einen bestimmten Bauplan (unter Anführung des Errichters und des Datums) enthalten ist.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil das Grundbuchsgesuch schon wegen der mangelnden Individualisierung des Wohnungseigentumsobjektes habe abgewiesen werden müsse. Zwar liege zur Frage der Antragslegitimation des Wohnungseigentumsorganisators keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vor, doch sei diese Rechtsfrage nicht erheblich, weil das Grundbuchsgesuch schon aus den genannten anderen Grund habe abgewiesen werden müssen.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen in antragsstattgebendem Sinn abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

a) Zur Zulässigkeit:

Selbst wenn das Gesuch aus einem anderem Grund als demjenigen, dessen Beurteilung eine erhebliche Rechtsfrage (mangels Bestehens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Auslegung der ensprechenden gesetzlichen

Bestimmung) darstellt, abgewiesen werden müßte, wäre der Revisionsrekurs wegen der Bestimmung des § 95 Abs 3 GBG, die das Gericht zur Angabe aller der Bewilligung entgegenstehenden Gründe verpflichtet, zulässig (vgl SZ 63/84).Selbst wenn das Gesuch aus einem anderem Grund als demjenigen, dessen Beurteilung eine erhebliche Rechtsfrage (mangels Bestehens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Auslegung der ensprechenden gesetzlichen Bestimmung) darstellt, abgewiesen werden müßte, wäre der Revisionsrekurs wegen der Bestimmung des Paragraph 95, Absatz 3, GBG, die das Gericht zur Angabe aller der Bewilligung entgegenstehenden Gründe verpflichtet, zulässig vergleiche SZ 63/84).

In der hier zu entscheidenden Grundbuchssache stellt jedoch in Wahrheit die Beurteilung beider vom Rekursgericht gebrauchten Abweisungsgründe (Antragslegitimation zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes nach § 24a Abs 2 WEG; erforderliche Konkretisierung des Wohnungseigentumsobjektes in der der genannten Anmerkung zugrunde liegenden Urkunde) mangels Bestehens einer diesbezüglichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes eine erhebliche Rechtsfrage iSd nach § 126 Abs 2 GBG im Grundbuchsverfahren anzuwendenden § 14 Abs 1 AußStrG dar.In der hier zu entscheidenden Grundbuchssache stellt jedoch in Wahrheit die Beurteilung beider vom Rekursgericht gebrauchten Abweisungsgründe (Antragslegitimation zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG; erforderliche Konkretisierung des Wohnungseigentumsobjektes in der der genannten Anmerkung zugrunde liegenden Urkunde) mangels Bestehens einer diesbezüglichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes eine erhebliche Rechtsfrage iSd nach Paragraph 126, Absatz 2, GBG im Grundbuchsverfahren anzuwendenden Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG dar.

b) Zur Sachentscheidung:

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß der Oberste Gerichtshof hinsichtlich beider Abweisungsgründe die Entscheidung des Rekursgerichtes und dessen Begründung im wesentlichen billigt. Es ist daher nur noch kurz folgendes (zum Teil ergänzend) auszuführen:

Die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl der durch die beantragte Grundbuchseintragung berechtigten als auch der hiedurch belasteten Partei wird von der Rechtsprechung daraus abgeleitet, daß die Antragslegitimation im Grundbuchsgesetz generell nicht geregelt ist, sodaß diesbezüglich die allgemeinen Anordnungen des AußStrG zu gelten haben (MGA, Grundbuchsrecht4, § 77 GBG/E 1). In § 24a Abs 2 WEG besteht jedoch eine Sonderregelung der Antragslegitimation. Die nach den Vorschriften eines "anderen Gesetzes" (als der GBG) iSd § 20 lit b GBG mit der fraglichen Anmerkung verbundenen Rechtswirkungen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, §§ 24a, 24b und 25a WEG Rz 13 unter Hinweis auf MietSlg 35.651/39) richten sich nach § 24a WEG (siehe Abs 3 leg cit); diese Gesetzesvorschrift gesteht aber das Antragsrecht nur dem Wohnungseigentumsbewerber zu.Die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl der durch die beantragte Grundbuchseintragung berechtigten als auch der hiedurch belasteten Partei wird von der Rechtsprechung daraus abgeleitet, daß die Antragslegitimation im Grundbuchsgesetz generell nicht geregelt ist, sodaß diesbezüglich die allgemeinen Anordnungen des AußStrG zu gelten haben (MGA, Grundbuchsrecht4, Paragraph 77, GBG/E 1). In Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG besteht jedoch eine Sonderregelung der Antragslegitimation. Die nach den Vorschriften eines "anderen Gesetzes" (als der GBG) iSd Paragraph 20, Litera b, GBG mit der fraglichen Anmerkung verbundenen Rechtswirkungen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraphen 24 a,, 24b und 25a WEG Rz 13 unter Hinweis auf MietSlg 35.651/39) richten sich nach Paragraph 24 a, WEG (siehe Absatz 3, leg cit); diese Gesetzesvorschrift gesteht aber das Antragsrecht nur dem Wohnungseigentumsbewerber zu.

Sowohl wegen der definitionsgemäßen Abhängigkeit des Wohnungseigentumsrechtes von einem konkreten Wohnungseigentumsobjekt und dessen Einfluß auf den damit notwendigerweise verbundenen Miteigentumsanteil (§§ 1 und 3 WEG) als auch wegen der mit der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes verbundenen weitreichenden, auch die Rechtsstellung Dritter berührenden Rechtswirkungen, insbesondere der nach § 57 Abs 1 BGB (§ 24a Abs 3 WEG), muß in der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in objektivierbarer Weise erfolgen. Kaufmann (Die Bestimmungen der §§ 24a und 25 Abs 3 WEG 1975 in grundbuchsrechtlicher Sicht, NZ 1983, 21 [24]) hält idS eine unmißverständliche und identifizierbare Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit für unumgänglich. Diesem Erfordernis wird jedenfalls dann, wenn das Objekt - wie offenbar im hier zu beurteilenden Fall - noch gar nicht besteht, weder durch die bloße Anführung einer topographischen Nummer noch durch die bloße Anführung der zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus Rechnung getragen, weil in beiden Fällen aus diesen

Angaben allein ein konkretes Objekt nicht objektiv abgeleitet werden kann, sodaß letztlich mit einer solchen Beschreibung auch der zu schützende (und erst zu begründende) Miteigentumsanteil unbestimmt bleibt.Sowohl wegen der definitionsgemäßen Abhängigkeit des Wohnungseigentumsrechtes von einem konkreten Wohnungseigentumsobjekt und dessen Einfluß auf den damit notwendigerweise verbundenen Miteigentumsanteil (Paragraphen eins und 3 WEG) als auch wegen der mit der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes verbundenen weitreichenden, auch die Rechtsstellung Dritter berührenden Rechtswirkungen, insbesondere der nach Paragraph 57, Absatz eins, BGB (Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG), muß in der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in objektivierbarer Weise erfolgen. Kaufmann (Die Bestimmungen der Paragraphen 24 a und 25 Absatz 3, WEG 1975 in grundbuchsrechtlicher Sicht, NZ 1983, 21 [24]) hält idS eine unmißverständliche und identifizierbare Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit für unumgänglich. Diesem Erfordernis wird jedenfalls dann, wenn das Objekt - wie offenbar im hier zu beurteilenden Fall - noch gar nicht besteht, weder durch die bloße Anführung einer topographischen Nummer noch durch die bloße Anführung der zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus Rechnung getragen, weil in beiden Fällen aus diesen Angaben allein ein konkretes Objekt nicht objektiv abgeleitet werden kann, sodaß letztlich mit einer solchen Beschreibung auch der zu schützende (und erst zu begründende) Miteigentumsanteil unbestimmt bleibt.

Eine hinreichende Konkretisierung im dargelegten Sinn, die am verläßlichsten durch die Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan erfolgen könnte (vgl Würth/Zingher aaO, Rz 16; Kaufmann aaO, 23), fehlt im hier zu beurteilenden Fall. Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.Eine hinreichende Konkretisierung im dargelegten Sinn, die am verläßlichsten durch die Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan erfolgen könnte vergleiche Würth/Zingher aaO, Rz 16; Kaufmann aaO, 23), fehlt im hier zu beurteilenden Fall. Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E49527 05A00388

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00038.98V.0310.000

Dokumentnummer

JJT_19980310_OGH0002_0050OB00038_98V0000_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