jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/2/24 5Ob39/98s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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*****, Kaufmann, ***** vertreten durch Dr.Jürgen Nowotny, Rechtsanwalt in Linz, wegen Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes ob der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers, gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 23.Oktober 1997, AZ 11 R 108/97x, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 29.September 1997, TZ 3861/97, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer der im Kopf dieses Beschlusses genannten Liegenschaft, bestehend aus dem Grundstück 807/2 Baufläche (begrünt). Er begehrte die Bewilligung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsgesetzes gemäß § 24a WEG an der Wohnung top Nr.13 an Frau Petruta R*****. Der Antragsteller legte dem Gericht als Eintragungsgrundlage eine von ihm und der Wohnungseigentumsbewerberin beglaubigt unterfertigte Erklärung vor, nach deren Inhalt er Eigentümer dieser Liegenschaft sei und die ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an der Wohnung top Nr.13 für Frau Petruta R*****Der Antragsteller ist Eigentümer der im Kopf dieses Beschlusses genannten Liegenschaft, bestehend aus dem Grundstück 807/2 Baufläche (begrünt). Er begehrte die Bewilligung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsgesetzes gemäß Paragraph 24 a, WEG an der Wohnung top Nr.13 an Frau Petruta R*****. Der Antragsteller legte dem Gericht als Eintragungsgrundlage eine von ihm und der Wohnungseigentumsbewerberin beglaubigt unterfertigte Erklärung vor, nach deren Inhalt er Eigentümer dieser Liegenschaft sei und die ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an der Wohnung top Nr.13 für Frau Petruta R*****

..... sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur

grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ..... erteile.

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 in 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 in 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, sind 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 Wohnungseigentumsbewerbers 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, sind 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 Wohnungseigentumsbewerbers 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 läge 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 läge 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.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

a) Zur Zulässigkeit:

Selbst wenn das Gesuch aus einem anderen Grund als demjenigen, dessen Beurteilung eine erhebliche Rechtsfrage (mangels Bestehens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Auslegung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmung) darstellen würde, 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 anderen Grund als demjenigen, dessen Beurteilung eine erhebliche Rechtsfrage (mangels Bestehens einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Auslegung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmung) darstellen würde, 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;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 § 126 Abs 2 GBG im Grundbuchsverfahren anzuwendenden § 14 Abs 1 AußStrG darerforderliche 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 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 (als des GBG) iSd § 20 lit b GBG, nämlich die mit der in § 24a Abs 2 WEG vorgesehenen Anmerkung verbundenen Rechtswirkungen (s Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, §§ 24a, 24b und 25a WEG Rz 13 unter Hinweis auf MietSlg 35.651/39) können nur mit der in dieser Gesetzesbestimmung umschriebenen Anmerkung eintreten. 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 (als des GBG) iSd Paragraph 20, Litera b, GBG, nämlich die mit der in Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG vorgesehenen Anmerkung verbundenen Rechtswirkungen (s Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraphen 24 a,, 24b und 25a WEG Rz 13 unter Hinweis auf MietSlg 35.651/39) können nur mit der in dieser Gesetzesbestimmung umschriebenen Anmerkung eintreten. 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 GBG (§ 24a Abs 3 WEG), muß in der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in objektivierbarer Weise erfolgt sein. Diesem Erfordernis wird jedenfalls dann, wenn das Objekt noch gar nicht besteht (wie offenbar in dem hier zu beurteilenden Fall) weder durch 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 wohl am verläßlichsten durch Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan erfolgen könnte (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, §§ 24a , 24b und 25a WEG Rz 16; Kaufmann in NZ 1983, 21 [23]), fehlt im hier zu beurteilenden Fall.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, GBG (Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG), muß in der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in objektivierbarer Weise erfolgt sein. Diesem Erfordernis wird jedenfalls dann, wenn das Objekt noch gar nicht besteht (wie offenbar in dem hier zu beurteilenden Fall) weder durch 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 wohl am verläßlichsten durch Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan erfolgen könnte vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraphen 24 a, , 24b und 25a WEG Rz 16; Kaufmann in NZ 1983, 21 [23]), fehlt im hier zu beurteilenden Fall.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E49260 05A00398

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00039.98S.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19980224_OGH0002_0050OB00039_98S0000_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