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 5Ob22/98s

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 109/97v, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 29. September 1997, TZ 4501/97, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem außerordentlichen 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 15 für Christian S*****. Der Antragsteller legte als Eintragungsgrundlage eine von ihm und dem Wohnungseigentumsbewerber beglaubigt unterfertigte Erklärung des Inhaltes vor, wonach der Antragsteller seine ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an der Wohnung top 15, bestehend aus einem Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, zwei Zimmern, einen Schrankraum und zwei Balkonen im zweiten Obergeschoß sowie einen Wohnraum, Küche, Abstellraum und Terrasse (9,62 m2) im Dachgeschoß im Ausmaß von 95,87 m2 sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ob der im Kopf dieser Entscheidung genannten Liegenschaft erteile.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 15 für Christian S*****. Der Antragsteller legte als Eintragungsgrundlage eine von ihm und dem Wohnungseigentumsbewerber beglaubigt unterfertigte Erklärung des Inhaltes vor, wonach der Antragsteller seine ausdrückliche Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an der Wohnung top 15, bestehend aus einem Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, zwei Zimmern, einen Schrankraum und zwei Balkonen im zweiten Obergeschoß sowie

einen Wohnraum, Küche, Abstellraum und Terrasse (9,62 m2) im Dachgeschoß im Ausmaß von 95,87 m2 sowie seine ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage ob der im Kopf dieser Entscheidung genannten Liegenschaft 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) zur Antragstellung sei gemäß § 24a Abs 2 WEG nur der Wohnungseigentumsbewerber legitimiertb) zur Antragstellung sei gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG nur der Wohnungseigentumsbewerber legitimiert.

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 vom Erstgericht genannte erste Abweisungsgrund sei nicht gegeben. Gemäß dem auch im Grundbuchsverfahren anzuwendenden § 2 Abs 3 Z 2 AußStrG dürfe das Gericht nicht durch Zweifelsucht und Ängstlichkeit oder durch Zurückweisung der Anträge mangels unwesentlicher Förmlichkeiten den Parteien Schaden verursachen. 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. Die Verwendung des Wortes "Wohnungseigentumsgesetzes" stelle in diesem Zusammenhang einen offenbaren Schreibfehler dar. Eine solche unwesentliche Förmlichkeit dürfe nicht zur Abweisung des Grundbuchsgesuches führen, zumal das Grundbuchsgericht nicht an die von der Partei beantragte Formulierung des Beschlusses gebunden sei.Der vom Erstgericht genannte erste Abweisungsgrund sei nicht gegeben. Gemäß dem auch im Grundbuchsverfahren anzuwendenden Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 2, AußStrG dürfe das Gericht nicht durch Zweifelsucht und Ängstlichkeit oder durch Zurückweisung der Anträge mangels unwesentlicher Förmlichkeiten den Parteien Schaden verursachen. 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. Die Verwendung des Wortes "Wohnungseigentumsgesetzes" stelle in diesem Zusammenhang einen offenbaren Schreibfehler dar. Eine solche unwesentliche Förmlichkeit dürfe nicht zur Abweisung des Grundbuchsgesuches führen, zumal das Grundbuchsgericht nicht an die von der Partei beantragte Formulierung des Beschlusses gebunden sei.

Allerdings seien zwei weitere Abweisungsgründe gegeben.

Gemäß § 24a Abs 2 WEG sei die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers einzutragen, wobei dann, wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer sei, auch dessen Zustimmung erforderlich wäre. Mangels einer allgemeinen Regelung der Antragslegitimation im GBG hätten die allgemeinen Anordnungen des Außerstreitgesetzes zu gelten, aus denen sich im allgemeinen die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl der durch die beantragte Grundbuchshandlung Berechtigten als auch der hiedurch belasteten Partei erhebe. Zur Frage, inwieweit § 24a WEG eine lex specialis zu dieser im Grundbuchsrecht allgemeinen Regel darstelle, seien die Erfordernisse zur Bewilligung der begehrten Anmerkung zu beachten. Nach ständiger Rechtsprechung müsse nur die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators schriftlich abgegeben werden. Da das Gesetz vor allem nicht eine allfällige Annahme dieser Zusage in Urkundenform für die Verbücherung voraussetze, genüge nach § 24a WEG die gerichtlich oder notarielle beglaubigte Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators bzw des Liegenschaftseigentümers, also eine einseitige Erklärung. Wegen der bei dieser Sachlage doch von anderen Eintragungsmöglichkeiten 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. Es sei daher entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes nur der Wohnungseigentumsbewerber zu einem Antrag nach § 24a Abs 2 WEG legitimiert.Gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG sei die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers einzutragen, wobei dann, wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer sei, auch dessen Zustimmung erforderlich wäre. Mangels einer allgemeinen Regelung der Antragslegitimation im GBG hätten die allgemeinen Anordnungen des Außerstreitgesetzes zu gelten, aus denen sich im allgemeinen die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl der durch die beantragte Grundbuchshandlung Berechtigten als auch der hiedurch belasteten Partei erhebe. Zur Frage,

inwieweit Paragraph 24 a, WEG eine lex specialis zu dieser im Grundbuchsrecht allgemeinen Regel darstelle, seien die Erfordernisse zur Bewilligung der begehrten Anmerkung zu beachten. Nach ständiger Rechtsprechung müsse nur die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators schriftlich abgegeben werden. Da das Gesetz vor allem nicht eine allfällige Annahme dieser Zusage in Urkundenform für die Verbücherung voraussetze, genüge nach Paragraph 24 a, WEG die gerichtlich oder notarielle beglaubigte Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators bzw des Liegenschaftseigentümers, also eine einseitige Erklärung. Wegen der bei dieser Sachlage doch von anderen Eintragungsmöglichkeiten 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. Es sei daher entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes nur der Wohnungseigentumsbewerber zu einem Antrag nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG legitimiert.

Ein weiterer Abweisungsgrund liege darin, daß die dem Antrag zugrundeliegende Erklärung dem Erfordernis der genauen Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten nicht entspreche. Eine solche genaue Bezeichnung liege nur im Falle der Verweisung auf einen bestimmten Bauplan (unter Anführung des Errichters und des Datums) vor.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig.

Da das Grundbuchsgesuch des Antragstellers schon wegen der mangelnden Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes in der dem Eintragungsbegehren zugrundeliegenden Urkunde abzuweisen sei, komme es auf die an sich durch höchstgerichtliche Rechtsprechung noch nicht geklärte Frage, ob nur der Wohnungseigentumsbewerber antragslegitimiert sei, nicht mehr an.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der 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; 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 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 am verläßlichsten durch die 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 in dem 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 am verläßlichsten durch die 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 in dem hier zu beurteilenden Fall.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E49256 05A00228

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00022.98S.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19980224_OGH0002_0050OB00022_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