jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/6/10 5Ob187/97d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Dipl.Ing.Dietlinde K*****, vertreten durch Dr.Klaus Woschnak, öffentlicher Notar in 1120 Wien, wegen Löschung einer Zwischeneintragung gemäß § 57 Abs 1 GBG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18.Februar 1997, GZ 46 R 1191/96d, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 2.Juli 1996, TZ 2791/96, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Baumann, Dr.Prückner und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Dipl.Ing.Dietlinde K*****, vertreten durch Dr.Klaus Woschnak, öffentlicher Notar in 1120 Wien, wegen Löschung einer Zwischeneintragung gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18.Februar 1997, GZ 46 R 1191/96d, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 2.Juli 1996, TZ 2791/96, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin erwirkte am 20.5.1996 im Rang 252/1996 die Einverleibung ihres mit Wohnungseigentum an W 9 Haus 1 verbundenen Miteigentums an 147/47791 Anteilen an der Liegenschaft EZ *****. Die diesbezügliche Eintragungsbewilligung wurde ihrem Vertreter am 3.6.1996 zugestellt.

Am 11.6.1996 beantragte die Antragstellerin unter Berufung auf§ 57 Abs 1 GBG die Löschung der Ersichtlichmachung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG, die auf Grund eines zu 9 Msch 191/94w Bezirksgericht Fünfhaus ergangenen Sachbeschlusses zu TZ 504/1996 im Lastenblatt der genannten Liegenschaft eingetragen worden war.Am 11.6.1996 beantragte die Antragstellerin unter Berufung auf Paragraph 57, Absatz eins, GBG die Löschung der Ersichtlichmachung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG, die auf Grund eines zu 9 Msch 191/94w Bezirksgericht Fünfhaus ergangenen Sachbeschlusses zu TZ 504/1996 im Lastenblatt der genannten Liegenschaft eingetragen worden war.

Das Erstgericht wies diesen Antrag aus Gründen, die auch im angefochtenen Beschluß Berücksichtigung fanden, ab.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Gemäß § 57 Abs 1 GBG sei dann, wenn die Einverleibung der Veräußerung einer Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt wird, auf Ansuchen der Partei, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die etwa in Ansehung dieser Liegenschaft nach Überreichung des Anmerkungsgesuches erwirkt worden sind.Gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG sei dann, wenn die Einverleibung der Veräußerung einer Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt wird, auf Ansuchen der Partei, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die etwa in Ansehung dieser Liegenschaft nach Überreichung des Anmerkungsgesuches erwirkt worden sind.

Richtig sei, daß die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß§ 19 WEG der Eigentumseinverleibung nachgefolgt ist. Daraus sei jedoch für die Antragstellerin nichts zu gewinnen: Die Vereinbarung über einen abweichenden Verteilungsschlüssel sei nämlich Dritten gegenüber auch ohne Anmerkung - also dinglich - wirksam, weil "die für jede Gemeinschaft geltende innere Ordnung erst den Inhalt der Anteilsrechte bestimmt ....." (Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975 Rz 89). Gemäß § 19 Abs 5 WEG werde der Aufteilungsschlüssel durch den Wechsel eines Miteigentümers nicht berührt. Daraus ergebe sich, daß (sie wie) jene Lasten, die ohne Rücksicht auf ihre Eintragung an der Liegenschaft haften, von der im § 57 GBG vorgesehenen Löschungsmöglichkeit nicht erfaßt werde (RpflSlgG 1117).Richtig sei, daß die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG der Eigentumseinverleibung nachgefolgt ist. Daraus sei jedoch für die Antragstellerin nichts zu gewinnen: Die Vereinbarung über einen abweichenden Verteilungsschlüssel sei nämlich Dritten gegenüber auch ohne Anmerkung - also dinglich - wirksam, weil "die für jede Gemeinschaft geltende innere Ordnung erst den Inhalt der Anteilsrechte bestimmt ....." (Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975 Rz 89). Gemäß Paragraph 19, Absatz 5, WEG werde der Aufteilungsschlüssel durch den Wechsel eines Miteigentümers nicht berührt. Daraus ergebe sich, daß (sie wie) jene Lasten, die ohne Rücksicht auf ihre Eintragung an der Liegenschaft haften, von der im Paragraph 57, GBG vorgesehenen Löschungsmöglichkeit nicht erfaßt werde (RpflSlgG 1117).

Zutreffend habe dies bereits das Erstgericht ausgeführt. Wenn in diesem Zusammenhang bemängelt werde, daß das Erstgericht nicht festgestellt habe, ob und wann der der fraglichen Ersichtlichmachung zugrundeliegende Sachbeschluß der Verkäuferin oder der Einschreiterin als Erwerberin tatsächlich zugestellt wurde, werde damit nicht die Behauptung aufgestellt, eine solche Zustellung wäre nicht erfolgt. Ein gegenteiliges Vorbringen wäre eine unzulässige Neuerung (§ 122 Abs 2 GBG).Zutreffend habe dies bereits das Erstgericht ausgeführt. Wenn in diesem Zusammenhang bemängelt werde, daß das Erstgericht nicht festgestellt habe, ob und wann der der fraglichen Ersichtlichmachung zugrundeliegende Sachbeschluß der Verkäuferin oder der Einschreiterin als Erwerberin tatsächlich zugestellt wurde, werde damit nicht die Behauptung aufgestellt, eine solche Zustellung wäre nicht erfolgt. Ein gegenteiliges Vorbringen wäre eine unzulässige Neuerung (Paragraph 122, Absatz 2, GBG).

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur Frage der Löschung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG als Zwischeneintragung gemäß § 57 GBG - soweit ersichtlich - fehle.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur Frage der Löschung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG als Zwischeneintragung gemäß Paragraph 57, GBG - soweit ersichtlich - fehle.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß der Wortlaut des§ 57 Abs 1 GBG unter den dort angeführten Voraussetzungen die Löschung jeglicher Eintragung ermögliche und nicht unterscheide, ob die fragliche Eintragung zu einer dinglichen Belastung der Liegenschaft führte oder auch ohne Eintragung wirksam wäre. Es komme für die Zulässigkeit der Löschung auch nicht darauf an, ob es um eine die ganze Liegenschaft oder nur einen Teil betreffende Eintragung geht. Die Vorinstanzen hätten mit ihren Entscheidungen den Grundsatz der Rangordnung verletzt und der gegenüber der Ersichtlichmachung vorrangigen Anmerkung der Rangordnung keine Beachtung geschenkt. Im übrigen werde durch die Ersichtlichmachung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen sehr wohl die dingliche Rechtsposition der Wohnungseigentümer betroffen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß die begehrte Löschung vorgenommen wird.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß der Wortlaut des

Paragraph 57, Absatz eins, GBG unter den dort angeführten Voraussetzungen die Löschung jeglicher Eintragung ermögliche und nicht unterscheide, ob die fragliche Eintragung zu einer dinglichen Belastung der Liegenschaft führte oder auch ohne Eintragung wirksam wäre. Es komme für die Zulässigkeit der Löschung auch nicht darauf an, ob es um eine die ganze Liegenschaft oder nur einen Teil betreffende Eintragung geht. Die Vorinstanzen hätten mit ihren Entscheidungen den Grundsatz der Rangordnung verletzt und der gegenüber der Ersichtlichmachung vorrangigen Anmerkung der Rangordnung keine Beachtung geschenkt. Im übrigen werde durch die Ersichtlichmachung einer Vereinbarung über die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen sehr wohl die dingliche Rechtsposition der Wohnungseigentümer betroffen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß die begehrte Löschung vorgenommen wird.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 57 Abs 1 GBG sind nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen, die - bezogen auf den gegenständlichen Fall - eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden (SZ 39/106 uva; Feil, GBG2, Anm 2 zu § 57 mwN; vgl Hofmeister in NZ 1985, 196). Eintragungen, die auch ohne Zustimmung des bereits einverleibten, in einem besseren bücherlichen Rang befindlichen Erwerbers erzwungen werden könnten, sind daher von der fraglichen Bestimmung nicht erfaßt (vgl NZ 1991, 40/195 ua). Das gilt insbesondere für Eintragungen ohne rechtserzeugende Wirkung. So verweigert die Judikatur etwa die Löschung von Ersichtlichmachungen iSd § 7 Abs 1 Z 2 AllgGAG, deren Bedeutung sich darin erschöpft, eine anderwärts bestehende Eintragung aufzuzeigen (3 Ob 551/83).Gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG sind nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen, die - bezogen auf den gegenständlichen Fall - eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden (SZ 39/106 uva; Feil, GBG2, Anmerkung 2 zu Paragraph 57, mwN; vergleiche Hofmeister in NZ 1985, 196). Eintragungen, die auch ohne Zustimmung des bereits einverleibten, in einem besseren bücherlichen Rang befindlichen Erwerbers erzwungen werden könnten, sind daher von der fraglichen Bestimmung nicht erfaßt vergleiche NZ 1991, 40/195 ua). Das gilt insbesondere für Eintragungen ohne rechtserzeugende Wirkung. So verweigert die Judikatur etwa die Löschung von Ersichtlichmachungen iSd Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, AllgGAG, deren Bedeutung sich darin erschöpft, eine anderwärts bestehende Eintragung aufzuzeigen (3 Ob 551/83).

Gemäß § 19 Abs 5 WEG wird (worauf bereits das Erstgericht hingewiesen hat) der Aufteilungsschlüssel für Liegenschaftsaufwendungen durch den Wechsel eines Miteigentümers nicht berührt. Ein von der gesetzlichen Regel abweichender Aufteilungsschlüssel ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen (Abs 6 leg cit). Dieser Ersichtlichmachung kommt nur eine Warnfunktion für den Erwerber zu, ohne daß bei ihrem Fehlen ein Gutglaubensschutz bestünde (Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 10 zu § 19 WEG). Von einer Eintragung, die darauf gerichtet oder auch nur geeignet wäre, eine Änderung der dinglichen Rechtslage zu bewirken kann daher bei der in § 19 Abs 6 WEG vorgesehenen Ersichtlichmachung keine Rede sein. Das auf § 57 Abs 1 GBG gestützte Löschungsbegehren wurde zu Recht abgewiesen.Gemäß Paragraph 19, Absatz 5, WEG wird (worauf bereits das Erstgericht hingewiesen hat) der Aufteilungsschlüssel für Liegenschaftsaufwendungen durch den Wechsel eines Miteigentümers nicht berührt. Ein von der gesetzlichen Regel abweichender Aufteilungsschlüssel ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen (Absatz 6, leg cit). Dieser Ersichtlichmachung kommt nur eine Warnfunktion für den Erwerber zu, ohne daß bei ihrem Fehlen ein Gutglaubensschutz bestünde (Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 10 zu Paragraph 19, WEG). Von einer Eintragung, die darauf gerichtet oder auch nur geeignet wäre, eine Änderung der dinglichen Rechtslage zu bewirken kann daher bei der in Paragraph 19, Absatz 6, WEG vorgesehenen Ersichtlichmachung keine Rede sein. Das auf Paragraph 57, Absatz eins, GBG gestützte Löschungsbegehren wurde zu Recht abgewiesen.

Anmerkung

E46537 05A01877

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00187.97D.0610.000

Dokumentnummer

JJT_19970610_OGH0002_0050OB00187_97D0000_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