

# TE OGH 1997/4/22 5Ob122/97w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.04.1997

## 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 Antragstellerin Monika F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Hellfried Klaftenegger, öffentlicher Notar in Birkfeld, wegen Grundbuchseintragungen in EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 23. Jänner 1997, AZ 4 R 705/96t, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 19.November 1996, TZ 31158/96, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Bei der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, die im Alleineigentum der D\*\*\*\*\* Bauträger GmbH steht und an der "Wohnungseigentum in Vorbereitung" ist (§ 24a Abs 5 WEG 1975) ist unter B-LNR 1m im Rang TZ 13398/92 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W top Nr. 1 des Hauses \*\*\*\*\*, für Elke F\*\*\*\*\* angemerkt.Bei der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, die im Alleineigentum der D\*\*\*\*\* Bauträger GmbH steht und an der "Wohnungseigentum in Vorbereitung" ist (Paragraph 24 a, Absatz 5, WEG 1975) ist unter B-LNR 1m im Rang TZ 13398/92 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG an W top Nr. 1 des Hauses \*\*\*\*\*, für Elke F\*\*\*\*\* angemerkt.

Am 5.11.1996 beantragte die Antragstellerin aufgrund einer "Urkunde gemäß § 24a WEG 1975" vom 11.10.1996, die von Elke F\*\*\*\*\* beglaubigt unterfertigt wurde, die Anmerkung der Übertragung dieser zugunsten Elke F\*\*\*\*\*s verbücherten Zusage gemäß § 24a WEG auf sie.Am 5.11.1996 beantragte die Antragstellerin aufgrund einer "Urkunde gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975" vom 11.10.1996, die von Elke F\*\*\*\*\* beglaubigt unterfertigt wurde, die Anmerkung der Übertragung dieser zugunsten Elke F\*\*\*\*\*s verbücherten Zusage gemäß Paragraph 24 a, WEG auf sie.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, daß die Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin nicht nachgewiesen worden sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge, sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteigt, und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs - mangels einschlägiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung - für zulässig. Es führte folgendes aus:

Voraussetzung für die Anmerkung gemäß § 24a Abs 2 WEG im Regelfall sei die dem Wohnungseigentumsbewerber vom Wohnungseigentumsorganisator erteilte Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Sinne des § 23 Abs 1 WEG. Diese Zusage bilde die Basis der Anmerkung und müsse daher nach allgemeinen Grundsätzen urkundlich nachgewiesen werden. Sei der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so sei auch dessen Zustimmung erforderlich. Die Publizitätswirkung der Wohnungseigentumszusage (des Wohnungseigentumsorganisators) lasse sich nur über eine solche Anmerkung erreichen, die jedoch eine grundbuchsfähige Urkunde voraussetze. Unstrittig sei im Regelfall somit der Wohnungseigentumsorganisator (und allenfalls auch der Liegenschaftseigentümer) für die grundbücherliche Eintragung gemäß § 24a Abs 2 WEG einzubinden. Voraussetzung für die Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG im Regelfall sei die dem Wohnungseigentumsbewerber vom Wohnungseigentumsorganisator erteilte Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, WEG. Diese Zusage bilde die Basis der Anmerkung und müsse daher nach allgemeinen Grundsätzen urkundlich nachgewiesen werden. Sei der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so sei auch dessen Zustimmung erforderlich. Die Publizitätswirkung der Wohnungseigentumszusage (des Wohnungseigentumsorganisators) lasse sich nur über eine solche Anmerkung erreichen, die jedoch eine grundbuchsfähige Urkunde voraussetze. Unstrittig sei im Regelfall somit der Wohnungseigentumsorganisator (und allenfalls auch der Liegenschaftseigentümer) für die grundbücherliche Eintragung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG einzubinden.

Nach der - soweit ersichtlich - einzigen veröffentlichten Entscheidung zu diesem Themenkreis NZ 1989, 107 (des KG Wels) sei zwar das mit der Stellung als Wohnungseigentumsbewerber verbundene Anwartschaftsrecht zedierbar und es sei der Zessionar zum Antrag auf Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 24a Abs 2 WEG berechtigt. Diese Entscheidung sage jedoch nichts über die Erfordernisse für die grundbücherliche Eintragung aus. Nach dem veröffentlichten Sachverhalt sei dieser Fall mit dem hier zu entscheidenden gar nicht vergleichbar, denn dort sei es im wesentlichen um die Antragsberechtigung überhaupt gegangen und ob dieses Recht übertragbar sei, nicht aber um speziell grundbuchsrechtliche Probleme des Nachweises des übertragenen Rechts. Dort habe auch die Antragstellerin die Abtretung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung von Wohnungseigentum durch einen mit ausdrücklicher Zustimmung des Wohnungseigentumsorganisators abgeschlossenen notariell beurkundeten Vertrag nachgewiesen, um so den geforderten urkundlichen Nachweis der Zusage im Sinn des § 23 Abs 1 WEG zu erbringen. Das hier zu entscheidende Problem habe sich dort nicht gestellt. Nach der - soweit ersichtlich - einzigen veröffentlichten Entscheidung zu diesem Themenkreis NZ 1989, 107 (des KG Wels) sei zwar das mit der Stellung als Wohnungseigentumsbewerber verbundene Anwartschaftsrecht zedierbar und es sei der Zessionar zum Antrag auf Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG berechtigt. Diese Entscheidung sage jedoch nichts über die Erfordernisse für die grundbücherliche Eintragung aus. Nach dem veröffentlichten Sachverhalt sei dieser Fall mit dem hier zu entscheidenden gar nicht vergleichbar, denn dort sei es im wesentlichen um die Antragsberechtigung überhaupt gegangen und ob dieses Recht übertragbar sei, nicht aber um speziell grundbuchsrechtliche Probleme des Nachweises des übertragenen Rechts. Dort habe auch die Antragstellerin die Abtretung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung von Wohnungseigentum durch einen mit ausdrücklicher Zustimmung des Wohnungseigentumsorganisators abgeschlossenen notariell beurkundeten Vertrag nachgewiesen, um so den geforderten urkundlichen Nachweis der Zusage im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WEG zu erbringen. Das hier zu entscheidende Problem habe sich dort nicht gestellt.

Diesen Unterschied verkenne wohl auch die Rekurswerberin, wenn sie im Rekurs unter Berufung auf diese Entscheidung des KG Wels argumentiere. Es möge schon sein, daß rein schuldrechtlich die Übertragungswirkungen der Zession auch ohne Zustimmung bzw Verständigung des Zessus (Wohnungseigentumsorganisators) eintrete. Dies entbinde nicht von der grundbuchsrechtlichen Verpflichtung, bei der wohl zulässigen Antragstellung durch den Zessionar die übergangene Zusage durch grundbuchsfähige Urkunden nachzuweisen. Ein bloßer "Berichtungsfall", wie Hofmeister in seiner Besprechung in NZ 1989, 109 meine, liege hier nicht vor. Damit schließe sich wieder der Kreis zum Regelfall als Ausgangspunkt.

Im übrigen sei dem Privatrecht das Auseinanderklaffen von schuld- und sachen (grundbuchs-)rechtlichen Formerfordernissen ja nicht fremd:

Ein Kaufvertrag beispielsweise über eine Liegenschaft könne schuldrechtlich formfrei mündlich zwischen den Vertragsteilen geschlossen werden; für den sachenrechtlichen Erwerb sei eine in grundbuchsfähiger Form errichtete

Urkunde erforderlich. Die bei der Antragstellung vorgelegte "Urkunde gemäß § 24a WEG 1975" vom 11.10.1996, deren Rechtsnatur auf sich beruhen könne, erfülle diese Voraussetzungen jedenfalls nicht. Ein Kaufvertrag beispielsweise über eine Liegenschaft könne schuldrechtlich formfrei mündlich zwischen den Vertragsteilen geschlossen werden; für den sachenrechtlichen Erwerb sei eine in grundbuchsfähiger Form errichtete Urkunde erforderlich. Die bei der Antragstellung vorgelegte "Urkunde gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975" vom 11.10.1996, deren Rechtsnatur auf sich beruhen könne, erfülle diese Voraussetzungen jedenfalls nicht.

Das Erstgericht habe daher im Ergebnis zu Recht den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisations (wegen der hier gegebenen Identität mit dem Liegenschaftseigentümer als dessen "Zustimmung" bezeichnet) gefordert.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß die begehrte Eintragung bewilligt werde.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht geltend, die Übertragung des Anwartschaftsrechts samt dem gesetzlichen Nebenanspruch gemäß § 24a Abs 2 WEG sei nach allgemeinen Zessionsgrundsätzen zu beurteilen, weshalb bei einer Abtretung des Anwartschaftsrechts die Übertragungswirkungen auch ohne Zustimmung des Wohnungseigentumsorganisations bzw Liegenschaftseigentümers eintreten würden. Weder im WEG noch im GBG finde sich eine Bestimmung, die der begehrten Eintragung entgegenstünde. Die Rechtsmittelwerberin macht geltend, die Übertragung des Anwartschaftsrechts samt dem gesetzlichen Nebenanspruch gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG sei nach allgemeinen Zessionsgrundsätzen zu beurteilen, weshalb bei einer Abtretung des Anwartschaftsrechts die Übertragungswirkungen auch ohne Zustimmung des Wohnungseigentumsorganisations bzw Liegenschaftseigentümers eintreten würden. Weder im WEG noch im GBG finde sich eine Bestimmung, die der begehrten Eintragung entgegenstünde.

Hiezu wurde erwogen:

### **Rechtliche Beurteilung**

Die bürgerliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (der Zusage, Wohnungseigentum einzuräumen) gemäß § 24a Abs 2 WEG setzt neben dem Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers lediglich den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisations und der allenfalls notwendigen Zustimmung des - hier identischen - Grundeigentümers in grundbuchsfähigen Urkunden voraus (5 Ob 2080/96k; 5 Ob 2154/96t; Würth in Rummel2 § 24a WEG Rz 3). Für den Fall, daß ein früherer Wohnungseigentumsbewerber, zu dessen Gunsten eine entsprechende Anmerkung verbüchert wurde, sein Anwartschaftsrecht einem anderen überträgt (vgl Würth aaO § 23 WEG Rz 9 mwN) enthält das Gesetz keine Besonderheit. Die von der Antragstellerin begehrte Anmerkung der Übertragung der zugunsten einer (früheren) Wohnungseigentumsbewerberin verbücherten Zusage ist im Gesetz nicht vorgesehen. Die bürgerliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (der Zusage, Wohnungseigentum einzuräumen) gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG setzt neben dem Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers lediglich den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisations und der allenfalls notwendigen Zustimmung des - hier identischen - Grundeigentümers in grundbuchsfähigen Urkunden voraus (5 Ob 2080/96k; 5 Ob 2154/96t; Würth in Rummel2 Paragraph 24 a, WEG Rz 3). Für den Fall, daß ein früherer Wohnungseigentumsbewerber, zu dessen Gunsten eine entsprechende Anmerkung verbüchert wurde, sein Anwartschaftsrecht einem anderen überträgt (vergleiche Würth aaO Paragraph 23, WEG Rz 9 mwN) enthält das Gesetz keine Besonderheit. Die von der Antragstellerin begehrte Anmerkung der Übertragung der zugunsten einer (früheren) Wohnungseigentumsbewerberin verbücherten Zusage ist im Gesetz nicht vorgesehen.

Anders als in den zu 5 Ob 2080/96k und 5 Ob 2154/96t entschiedenen Fällen fehlt im vorliegenden Fall der Nachweis einer Zusage des Wohnungseigentumsorganisations zugunsten der neuen Bewerberin (Antragstellerin). Vorgelegt wurde lediglich eine von der (früheren) Wohnungseigentumsbewerberin, zu deren Gunsten eine Anmerkung gemäß § 24a Abs 2 WEG im Grundbuch erfolgt ist, gefertigte Urkunde. Daß das Anwartschaftsrecht dieser Wohnungseigentumsbewerberin von ihr der Antragstellerin übertragen wurde und daß die Antragstellerin allenfalls aufgrund der Abtretung gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator (Liegenschaftseigentümer) einen Anspruch auf beglaubigte Unterfertigung einer Zusageerklärung zu ihren Gunsten hat (vgl Würth aaO § 24a WEG Rz 3), ändert

nichts daran, daß die bürgerliche Eintragung gemäß § 24a Abs 2 WEG den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisations in grundbuchsfähiger Form voraussetzt. Ein bloßer Berichtigungsfall liegt hier angesichts der Gesetzeslage nicht vor, wie schon das Rekursgericht richtig erkannt hat. Anders als in den zu 5 Ob 2080/96k und 5 Ob 2154/96t entschiedenen Fällen fehlt im vorliegenden Fall der Nachweis einer Zusage des Wohnungseigentumsorganisations zugunsten der neuen Bewerberin (Antragstellerin). Vorgelegt wurde lediglich eine von der (früheren) Wohnungseigentumsbewerberin, zu deren Gunsten eine Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG im Grundbuch erfolgt ist, gefertigte Urkunde. Daß das Anwartschaftsrecht dieser Wohnungseigentumsbewerberin von ihr der Antragstellerin übertragen wurde und daß die Antragstellerin allenfalls aufgrund der Abtretung gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator (Liegenschaftseigentümer) einen Anspruch auf beglaubigte Unterfertigung einer Zusageerklärung zu ihren Gunsten hat vergleiche Würth aaO Paragraph 24 a, WEG Rz 3), ändert nichts daran, daß die bürgerliche Eintragung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisations in grundbuchsfähiger Form voraussetzt. Ein bloßer Berichtigungsfall liegt hier angesichts der Gesetzeslage nicht vor, wie schon das Rekursgericht richtig erkannt hat.

Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E46013 05A01227

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00122.97W.0422.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970422\_OGH0002\_0050OB00122\_97W0000\_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](http://www.jusline.at)