



# TE OGH 1995/4/25 50b64/95

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.04.1995



## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Adamovic und Dr.Baumann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Christian S\*\*\*\*\*, Angestellter, \*\*\*\*\* 2.) Thomas S\*\*\*\*\*, Angestellter, \*\*\*\*\* und 3.) Waltraud S\*\*\*\*\*, Angestellte, \*\*\*\*\* alle vertreten durch Dr.Stephan Duschel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Vormerkung des Eigentumsrechtes und anderer Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* des Grundbuches \*\*\*\*\* infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 31.Mai 1994, GZ 46 R 2006/94, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Jänner 1994, TZ 11938/93, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Erstantragsteller ist Alleineigentümer der im Kopf dieser Entscheidung genannten Liegenschaft. Er schloß mit dem Zweitantragsteller unter Beitritt der Drittantragstellerin einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, nach dessen Inhalt (im Zusammenhang mit dem Nutzwertfeststellungsbescheid der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien vom 16.3.1992) der Zweitantragsteller vom Erstantragsteller 33/495 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr.13 erwerben sollte. Die Drittantragstellerin verzichtete bezüglich dieser Anteile auf ihr Fruchtgenußrecht.

Die Antragsteller begehrt

- 1.) im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist;
- 2.) im Eigentumsblatt die Vormerkung des Eigentumsrechtes für den Zweitantragsteller in Ansehung von 33/459 Anteilen sowie ob diesen Anteilen "die Einverleibung des Wohnungseigentums mit der Wohnung 13";
- 3.) im Eigentumsblatt die Aufteilung der übrigen 462/459 Anteilen des Erstantragstellers auf 10 Anteile, mit denen jeweils Wohnungseigentum an einem bestimmt angeführten Objekt verbunden sein soll; und
- 4.) im Lastenblatt die Einverleibung der Löschung des für die Drittantragstellerin einverleibten Fruchtgenußrechtes sowie des einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbotes, jedoch nur hinsichtlich der 33/459 Anteile des Zweitantragstellers, sowie die Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 Abs 1 WEG.

Das Erstgericht wies diese Anträge mit der wesentlichen Begründung ab, es sei zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich, daß wenigstens gleichzeitig das Eigentumsrecht an dem Wohnungseigentumsanteil einverleibt, nicht jedoch nur vorgemerkt werde.

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.

Das Rekursgericht billigte im wesentlichen die Rechtsauffassung des Erstgericht aus folgenden Gründen:

Nach den Entscheidungen MietSlg 27.561 und RPFISlgG 2203 sei es lediglich nicht notwendig, daß die vertragschließenden Parteien schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Miteigentümer der Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet werden solle, seien. Es sei zulässig, daß die Käufer eines Hauses entweder im Kaufvertrag selbst oder in einer eigenen Urkunde sich gegenseitig oder einzelnen von ihnen das Wohnungseigentum einräumen. Maßgebend sei nur, daß sie im Zeitpunkt der Verbücherung des Wohnungseigentums bereits Miteigentümer der Liegenschaft seien oder doch gleichzeitig als Miteigentümer eingetragen würden.

Berücksichtige man, daß gemäß § 8 Z 2 GBG Vormerkungen nur der bedingten Rechtserwerbung dienen, also nur unter der Bedingung ihrer nachfolgenden Rechtfertigung die Erwerbung bücherlicher Rechte bewirken, dann werde dem Erfordernis, daß im Zeitpunkt der Verbücherung des Wohnungseigentums gleichzeitig Miteigentümer (unbedingt) eingetragen würden, nicht entsprochen. Es könnte vielmehr bei Unterlassung der nachfolgenden Rechtfertigung geschehen, daß es zur Verbücherung des Wohnungseigentums an einer im Alleineigentum stehenden Liegenschaft komme.

In dem Muster betreffend Vormerkung auf Teilen von Anteilen dreier Miteigentümer mit Einverleibung des Wohnungseigentums (Dittrich-Pfeiffer, Muster für Grundbuchsansträge<sup>2</sup>, Nr.22) sei zwar ebenfalls die Einverleibung des Wohnungseigentums zugunsten des Käufers vorgesehen, wobei aber das Eigentumsrecht des Käufers an den Mindestanteilen mangels Vorliegens der Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht einverleibt, sondern bloß vorgemerkt werde. Daraus könne aber für den hier zu beurteilenden Fall zugunsten der Antragsteller nichts gewonnen werden: Gerade durch den Umstand, daß in diesem Musterbeispiel im Zeitpunkt der Verbücherung des Wohnungseigentums bereits Miteigentum an der Liegenschaft besteht, könne es nicht dazu kommen, daß Wohnungseigentum an einer im Alleineigentum stehenden

Liegenschaft verbüchert werde.

Die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses beruhe auf § 127 GBG iVm § 14 AußStrG.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß ihren Anträgen Folge gegeben werde.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

a) Zur Zulässigkeit:

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil zur Frage der Zulässigkeit der erstmaligen Einverleibung von Wohnungseigentum (an allen Miteigentumsanteilen), wenn für den Wohnungseigentumsbewerber, der durch den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom Alleineigentümer Miteigentumsanteile erwerben will, dessen Eigentumsrecht aber bloß vorgemerkt werden soll, eine ausdrückliche Rechtsprechung fehlt.

b) Zur Sachentscheidung:

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß der Oberste Gerichtshof die Rechtsmittelausführungen für nicht stichhältig, hingegen die damit bekämpfte Begründung des Beschlusses des Rekursgerichtes für zutreffend hält, sodaß nur noch kurz folgendes zu sagen ist (§ 126 Abs 2 GBG):

Nach herrschender und überwiegender Lehre (Würth in Rummel, ABGB2, Rz

3 und 4 zu § 2 WEG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 § 2 WEG

Rz 1; Meinhart, WEG 1975, 67; Derbolav, Wohnungseigentumsgesetz

1975, 8; gegenteilig bloß Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum

WEG, Rz 52 zu § 2), die - schon dem Wortlaut des Gesetzes folgend

- von der rekursgerichtlichen Rechtsprechung geteilt wird (zB

RPfSlgG 2203 - LG Linz), kann Wohnungseigentum nicht vom

Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden, sondern nur durch Vertrag aller Miteigentümer, also nur beim Vorhandensein von mindestens zwei Miteigentümern.

Es ist jedoch zulässig, daß Wohnungseigentum allen oder einzelnen (künftigen) Miteigentümern schon im Vertrag über den Erwerb der Miteigentumsanteile oder in einer gesonderten Urkunde (vor Verbücherung des Eigentumsrechtes) eingeräumt wird. Zum Erwerb des Wohnungseigentums durch Verbücherung ist lediglich erforderlich, daß die Vertragsteile im Zeitpunkt der Verbücherung (Anbringen des Grundbuchgesuches) entweder schon Miteigentümer der Liegenschaft sind oder zumindest gleichzeitig als Miteigentümer eingetragen werden (MietSlg 27.561 zur insoweit gleichen Rechtslage nach dem WEG 1948; Würth in Rummel, ABGB2, Rz 4 zu § 2 WEG). Durch die bloße Vormerkung des Eigentumsrechtes des Zweitantragstellers wird dieser aber nicht als Eigentümer eingetragen: hierzu wäre die Einverleibung seines Eigentumsrechtes erforderlich. Die Vormerkung ist nämlich lediglich die grundbücherliche Eintragung des durch die spätere Rechtfertigung aufschiebend bedingten, wenn auch dann mit Wirkung ab Vormerkung ausgestatteten Eigentumserwerbes. Der

Zweitrantragsteller wird eben durch die bloße Vormerkung des Eigentumsrechtes noch nicht Eigentümer der vom Kaufvertrag erfaßten Miteigentumsanteile, sodaß auch der mit ihm abgeschlossene Wohnungseigentumsvertrag derzeit noch keine geeignete Grundlage für die Begründung von Wohnungseigentum darstellt (§ 94 Abs 1 Z 2 und 3 GBG): es gibt nämlich nach wie vor bloß einen Eigentümer der Liegenschaft, den Erstantragsteller. Dieser kann allein jedoch nicht Wohnungseigentum begründen.

Da nach dem Inhalt des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages alle begehrten grundbücherlichen Eintragungen in gewollten untrennbaren Zusammenhang stehen, erfolgte zutreffend die Abweisung aller Eintragungsbegehren. Insbesondere kommt die bloße Vormerkung des Eigentumsrechtes des Zweitrantragstellers an schlichten Miteigentumsanteilen nicht in Betracht.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, daß im Grundbuchsgesuch die Vormerkung des Eigentumsrechtes für den Zweitrantragsteller ob einer anderen Anzahl von Miteigentumsanteilen begehrt wird, als Gegenstand des dem Vormerkungsbegehren zu Grunde liegenden Vertrages sind.

#### **Anmerkung**

E38869

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

ECLI:AT:OGH0002:1995:0050OB00064.95.0425.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19950425\_OGH0002\_0050OB00064\_9500000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2019 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)