

# TE OGH 1986/12/16 50b27/86

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.12.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Hofmann, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Josef F\*\*\*, geboren am 6.Mai 1937, Kaufmann, Hauptplatz Nr.3, 8940 Liezen, vertreten durch Dr. Johann Pfeifer, öffentlicher Notar in Liezen, wegen Löschung eines Wiederkaufsrechtes gemäß § 136 GBG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschuß des Kreisgerichtes Leoben als Rekursgerichtes vom 13.Jänner 1986, GZ R 825/85-7, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Liezen vom 26.August 1985, TZ 2224/85- 2, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Vollzug und die Verständigungen obliegen dem Bezirksgericht Liezen als Grundbuchsgesetz.

## Text

Begründung:

Mit dem nun angefochtenen Beschuß hat das Rekursgericht auch den Antrag des Josef F\*\*\*, das auf dessen 206/5553 Miteigentumsanteilen der Liegenschaft EZ 1012 des Grundbuchs über die Kat.Gem. Liezen, mit welchem Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist, zu COZ 51 zugunsten der Werbegemeinschaft der Liezener Wirtschaftstreibenden einverleibte Wiederkaufsrecht gemäß § 136 GBG zu löschen, abgewiesen. Die Begründung dieser Entscheidung läßt sich dahin zusammenfassen, daß die Generalklausel des § 24 Abs 1 WEG vor ihrer Anwendung auf den in Z 3 genannten Tatbestand in zweifacher Hinsicht teleologisch zu reduzieren sei: einerseits fielen nur die von einem Wohnungseigentums-Organisator veranlaßten oder geschlossenen Vereinbarungen darunter, andererseits seien die auch bei Gleichgewicht der Vertragsteile übernommenen Lasten des Wohnungseigentümers nicht rechtsunwirksam. Die "Rechtsunwirksamkeit" in § 24 Abs 1 WEG sei somit als relative Nichtigkeit zu verstehen, deren Vorliegen im reinen Aktenverfahren des Grundbuchs nicht überprüft werden könne. Der im Sinne des § 136 Abs 1 GBG erforderliche Nachweis der offenkundigen Unrichtigkeit der aus dem offenen Buch ersichtlichen Eintragung sei vom Antragsteller nicht erbracht worden, weshalb der Antrag in Abänderung des erstgerichtlichen Bewilligungsbeschlusses - der in seinen anderen Teilen mangels Anfechtung rechtskräftig wurde - abzuweisen gewesen wäre.

## Rechtliche Beurteilung

Der gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz erhobene Revisionsrekurs des Antragstellers Josef F\*\*\* ist

nicht berechtigt. Dem Rekursgericht ist in der Ansicht beizustimmen, daß § 136 Abs 1 GBG die Möglichkeit einräumt, auf Antrag des Begünstigten die zur Berichtigung eines die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergebenden Grundbuchs die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen. Dies ist ohne die vom GBG für eine Eintragung sonst geforderten Voraussetzungen möglich, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Auf den zweiten Fall der angegebenen Gesetzstelle beruft sich der Revisionsrekurs gar nicht, der erste Fall liegt dann vor, wenn sich die Unrichtigkeit der Eintragung unmittelbar aus dem Gesetz oder aus dem Nachweis von Tatsachen in Verbindung mit dem Gesetz ergibt (RZ 1959,124; EvBl 1973/271; 2 Ob 156/73; 5 Ob 56/82). An dieser Voraussetzung mangelt es jedoch hier.

Der Antragsteller beruft sich darauf, daß § 24 Abs 1 Z 3 WEG unmittelbar das noch eingetragene Wiederkaufsrecht beseitigt habe; das Grundbuch gebe deshalb die Rechtslage nicht mehr richtig wieder und sei durch die Löschung des genannten Rechtes zu berichtigen. Die vom Antragsteller herangezogene Gesetzesstelle trägt aber den von ihm erwünschten Schluß nicht.

Nach der Generalklausel des § 24 Abs 1 WEG sind jene "Vereinbarungen und Vorbehalte" rechtsunwirksam, "die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken...". Der weite Wortlaut der Norm scheint alle einschlägigen Vereinbarungen zu umfassen; wäre dies richtig, bliebe freilich die folgende Vorschrift des Abs 3 unverständlich, die ausdrücklich eine Ausdehnung auf begünstigte Dritte vorsieht, andererseits wären alle aus familien- oder erbrechtlichen Gründen auferlegten Beschränkungen, sogar die Anordnung einer Nacherbschaft durch den Erblasser in letzwilliger Verfügung unwirksam. Das konnte der Gesetzgeber sinnvollerweise doch nicht gewollt haben. Es ist vielmehr erkennbar, daß der Justizausschuß - auf dessen Initiative die Einfügung des § 24 in das WEG zurückgeht (JAB 1681, BlgNR 8. GP,3) - damit eine weitere Bastion gegen die Übermacht der Wohnungseigentums-Organisatoren errichten wollte (so auch Welser in NZ 1975,158). Dafür spricht einerseits die systematische Einordnung der Vorschrift unter dem Titel "Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren" vor § 23 WEG, der die mit dem Schutz des Wohnungseigentümers gegen die Übermacht des Wohnungseigentums-Organisators befaßten §§ 23 bis 25 WEG ergreift, andererseits aber auch die Tatsache, daß das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander in den §§ 13 bis 22 WEG eine abweichende Regelung gefunden hat, die doch nicht demselben Gesetz zuwiderlaufen kann. Es ist deshalb die Generalklausel dahingehend teleologisch zu reduzieren, daß nur die von einem Wohnungseigentums-Organisator geschlossenen oder veranlaßten Vereinbarungen und Vorbehalte von der dortigen Regelung erfaßt sein können (Welser in NZ 1975,158 f; Zingher, MG 18, 318; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 24 WEG). Schon aus diesem Grund ist dem Antrag auf Löschung der Boden entzogen, denn aus dem Grundbuchstand ist nicht entnehmbar, ob die wiederkaufsberechtigte Werbegemeinschaft der Lienzer Wirtschaftstreibenden - ein Verein im Sinne des Vereinsgesetzes - ,der Voreigentümer als Wohnungseigentümer war, auch der Wohnungseigentums-Organisator gewesen ist.

Aber selbst dann, wenn man den Begriff des Wohnungseigentums-Organisators so weit als möglich fassen sollte und von dem funktionellen Bezug zum Wohnungseigentumsbewerber in § 23 Abs 1 WEG lösen möchte, kann dem Rechtsmittel kein Erfolg beschieden sein.

Die Generalklausel des § 24 Abs 1 WEG kann sich nur auf unbillige Aufhebungen und Beschränkungen beziehen, nicht aber auch auf solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (Zingher aaO 318 und Würth aaO), wären doch sonst alle Beschränkungen im wohlverstandenen Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von vornherein ausgeschlossen, wenn sie der Wohnungseigentums-Organisator vereinbart oder veranlaßt hat. Zum Nachweis dieser Unbilligkeit hat allerdings der Antragsteller keine wie immer gearteten, die entsprechenden Umstände nachweisenden Urkunden vorgelegt. An dieser Beurteilung ändert auch der Umstand nichts, daß das Wiederkaufsrecht in § 24 Abs 1 Z 3 WEG ausdrücklich angeführt ist, weil die Rechtsfolge der Rechtsunwirksamkeit jedenfalls von dem Vorliegen der Voraussetzungen der Generalklausel des § 24 Abs 1 WEG abhängig ist. Diese Rechtsunwirksamkeit ist somit als relative Nichtigkeit anzusehen (Würth aaO Rdz 3 zu § 24 WEG), deren Voraussetzungen vom Antragsteller nachzuweisen gewesen wären. Soweit dieser Nachweis nicht im Grundbuchsverfahren urkundlich erbracht werden kann, bleibt nur der Weg der Löschungsklage (Meinhart, WEG 1975,197; Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG, 702,720 f; Würth aaO), da sonst dem Begünstigten die Erfüllung der ihn treffenden Behauptungs- und Feststellungslast, daß der Vereinbarung im konkreten Fall kein vertragliches Ungleichgewicht zugrunde lag oder ihr keine Beschränkungseignung zukommt (vgl JBI 1978,652; EvBl

1979/43; SZ 52/146 ua), unmöglich gemacht wäre. Das Rekursgericht hat also in richtiger Erkenntnis der Rechtslage auch den von der ersten Instanz positiv beschiedenen Teil des Löschungsantrages abgewiesen. Die rechtspolitischen Ausführungen des Revisionsrekurses können die vom Gesetzgeber vorgegebene Lösung (de lege lata) nicht widerlegen.

Der Revisionsrekurs des Antragstellers mußte aus all diesen Überlegungen erfolglos bleiben.

**Anmerkung**

E10011

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00027.86.1216.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19861216\_OGH0002\_0050OB00027\_8600000\_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)