jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/3/26 5Ob18/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ingrid A, Hausfrau, Graz, Prankergasse 75 a, vertreten durch Dr. Heinz Kallan, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei ZIMA-Wohnbaugesellschaft m.b.H., Feldkirch, Marktplatz 7 a, vertreten durch Dr. Alfons Bonner, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Einwilligung in die Anmerkung gemäß § 24 a Abs 2 B, in eventu Herausgabe einer beglaubigt unterfertigten Vertragsurkunde (Streitwert S 61.000,--) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 28. November 1984, GZ 5 R 274/84-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 12. September 1984, GZ 3 Cg 185/84-14, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 3.553,50

bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 268,50 an Umsatzsteuer und S 600,-- an Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist aufgrund der zu A 328/82 erlassenen Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 28. Dezember 1983 Alleinerbin und Rechtsnachfolgerin nach ihrer Mutter Dr. Gertrud C, geborene D. Die Beklagte ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ. 4590 Katastralgemeinde Rankweil, auf der sie als Wohnungseigentumsorganisatorin ein Wohnobjekt mit mehreren Wohnungen und Garagen errichtet hat. Dr. Gertrud C schloß am 25. Juli 1980 mit der Beklagten einen schriftlichen Vorvertrag zu einem Kaufvertrag (Beilage B), der unter anderem im § 8 Abs 1 vorsah daß die Käuferin Dr. Gertrud C (in diesem Wohnobjekt) die Wohnungseigentumseinheit top.Nr. 10 und die Garage top.Nr. 29 verbunden mit ihrem Miteigentumsanteil an der betreffenden Wohnungseigentumseinheit ins Wohnungseigentum erhält. Dieser schriftliche Vorvertrag wurde sowohl von Dr. Gertrud C als auch von der Beklagten unterfertigt. Die Unterfertigung erfolgte jedoch nicht in beglaubigter Form. Die Klägerin begehrt nun die Verurteilung der Beklagten, einzuwilligen, daß für sie hinsichtlich der Wohnungseigentumseinheit top.Nr. 10 und der Garage top.Nr. 29 die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24 a Abs 2 B ob der Liegenschaft EZ. 4590 Katastralgemeinde Rankweil bewilligt werde, in eventu, ihr den Vorvertrag zum Kaufvertrag vom 25. Juli 1980 beglaubigt unterfertigt herauszugeben. Sie brachte im wesentlichen vor, die Klageführung sei notwendig geworden, weil, sich die Beklagte völlig unbegründet geweigert habe,

ihre Unterschrift auf dem Vorvertrag beglaubigen zu lassen, obwohl dies nach den allgemeinen Grundsätzen des Grundbuchsrechtes zur Erwirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24 a Abs 2 B, für die alle übrigen Voraussetzungen vorlägen, erforderlich sei.

Die Beklagte beantragte Klageabweisung und wendete ein: Die Mutter der Klägerin und ursprüngliche Wohnungseigentumsbewerberin habe zustimmend zur Kenntnis genommen, daß eine grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes erst dann erfolgen werde, wenn die für die Alternativ-Energieversorgungsanlage vom Bund und Land zugeteilten Förderungsmittel abgerechnet und überprüft sowie die anschließend erforderlichen Korrekturen in den Schuld- und Pfandbestellungsurkunden durchgeführt seien. Im übrigen fehle der Klägerin ein Rechtsschutzbedürfnis, weil die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers zur begehrten Anmerkung nur für den hier nicht gegebenen Fall erforderlich sei, daß der Wohnungseigentumsorganisator nicht zugleich auch Liegenschaftseigentümer sei.

Das Erstgericht wies Haupt- und Eventualbegehren - ausgehend von dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt - aus folgenden rechtlichen Erwägungen ab:

Da die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisatorin zugleich Liegenschaftseigentümerin sei, bedürfe es keiner separaten Zustimmung zu der von der Klägerin beabsichtigten Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum.

Das von der Klägerin gestellte Hauptbegehren sei aus diesem Grunde wegen mangelnden Rechtsschutzbedürfnissen abzuweisen gewesen. Im Hinblick auf das von der Klägerin gestellte Eventualbegehren bleibe zu prüfen, ob es der beglaubigten Unterfertigung des Vorvertrages zu einem Kaufvertrag durch die Beklagte bedürfe, damit aufgrund dieses Vorvertrages die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum grundbücherlich durchgeführt werden könne.

Welche Formvoraussetzungen eine Urkunde zu erfüllen habe, aufgrund derer die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum bewilligt werden könne, ergebe sich ausdrücklich weder aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes noch aus den Bestimmungen des Grundbuchsgesetzes. § 52 GBG sehe die Anmerkung der im § 20 lit a. GBG erwähnten (persönlichen) Verhältnisse sowie die Löschung dieser Anmerkung aufgrund beweiswirkender Urkunden vor. Bei der Anmerkung der Rangordnung nach § 53 GBG sei eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift der Gesuche vorgeschrieben. Bei Anmerkungen sehe das Grundbuchsgesetz also die Beglaubigung der Unterschrift auf Urkunden, die der Anmerkung zugrundelägen, nicht vor. § 31 Abs 1 GBG bestimme, daß die Einverleibung (§ 8 Z 1 GBG) nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen könne, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt seien und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthalte. Da somit die beglaubigte Unterfertigung von Urkunden nur bei der Einverleibung, nicht jedoch bei Anmerkungen vorgesehen sei, bedürfe es auch für die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum keiner beglaubigten Unterfertigung des Vorvertrages, aus dem die Verpflichtung der Beklagten zur Einräumung von Wohnungseigentum zu ersehen sei. Aus diesem Grunde sei auch das Eventualbegehren der Klägerin wegen mangelnden Rechtsschutzbedürfnisses abzuweisen gewesen.

Das Berufungsgericht erkannte im Sinne des Hauptbegehrens und sprach aus, daß der von seiner abändernden Entscheidung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 15.000,--, aber nicht S 300.000,-- übersteige und die Revision nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Es führte aus:

Ob die zur Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24 a Abs 2 B erforderliche schriftliche Zusage des Wohnungseigentumsorganisators im Sinne des § 23 Abs 1 B und die gegebenenfalls erforderliche Zustimmung des Liegenschaftseigentümers beglaubigt unterfertigt sein müßten, sei strittig. Die Gesetzesmaterialien (1147 BlgNR 15. GP 28) und Kaufmann (NZ 1983, 21 ff.) gingen davon aus, daß die Beglaubigung der Unterschrift erforderlich sei. Unter Hinweis auf den Schutzcharakter der Bestimmungen zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbers vertrete Barta (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - Informationen 4/84, zitiert nach RdW 1984, 273) die Auffassung, daß die Beglaubigung nicht erforderlich sei. Die Praxis der Grundbuchsgerichte scheine nicht einheitlich zu sein.

Dem Erstgericht sei darin beizupflichten, daß für Anmerkungen im Grundbuch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschriften auf dem Grundbuchsgesuch im allgemeinen nicht erforderlich sei. Für die Anmerkung der Rangordnung werde allerdings im § 53 Abs 3 GBG bestimmt, daß diese Anmerkung nur dann bewilligt

werden könne, wenn nach dem Grundbuchsstand die Einverleibung des einzutragenden Rechtes oder die Löschung des bestehenden Rechtes zulässig wäre und wenn die Unterschrift der Gesuche gerichtlich oder notariell beglaubigt sei. Eintragungsgrundlage sei bei der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24 a Abs 2 B nicht nur das Grundbuchsgesuch, sondern auch die für die Anmerkung eine Voraussetzung bildende Zusage des Wohnungseigentumsorganisators im Sinne des § 23 Abs 1. B sowie - soweit erforderlich - die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers im Sinne des § 24 a Abs 2 Satz 2 B. Da die Bestimmung des § 24 a Abs 2 B eine zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbers rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsehe, die in ihren Auswirkungen einer Rangordnungsanmerkung gemäß § 53 GBG gleiche, könne unter Bedachtnahme auf die unterschiedlichen Auffassungen, die zu dieser Frage bisher vertreten worden seien, dem Begehren der Klägerin auf beglaubigte Unterfertigung der Zusage gemäß § 23 Abs 1 B durch die Beklagte Berechtigung nicht abgesprochen werden. Im Hinblick auf die in dieser Frage bisher bestehenden unterschiedlichen Auffassungen und die offensichtlich nicht einheitliche Praxis der Grundbuchsgerichte bestehe für die Klägerin nämlich keine Gewähr, die ihr gemäß § 24 a Abs 2 B zustehende Anmerkung im Grundbuch bereits aufgrund des von der Beklagten nicht in beglaubigter Form unterfertigten Vorvertrages vom 25. Juli 1980 bewilligt zu erhalten.

Weigere sich der Verpflichtete wie hier, um die Beglaubigung seiner Unterschrift auf einer Urkunde beim Notar oder bei Gericht anzusuchen, dann sei er ebenso wie in dem Fall, in dem er sich zur Errichtung einer verbücherungsfähigen Urkunde nicht bereit finde, auf Einwilligung in die Einverleibung (hier: Anmerkung) zu klagen. Das aufgrund dieses Begehrens zu fällende Urteil bilde dann die Grundlage für die Verbücherung (siehe die in der MGA 11 der EO bei § 367 unter Nr. 20 zitierte Entscheidung 7 Ob 202/56). Die Beklagte habe im Prozeß eine Verpflichtung zur beglaubigten Unterfertigung der zur Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24 a Abs 2 B zugunsten der Klägerin erforderlichen Urkunde ausdrücklich bestritten. Sie habe darüber hinaus aber auch die Berechtigung der Klägerin, gemäß § 24 a Abs 2 B die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum zu begehren, mit der haltlosen Begründung bestritten, die Mutter und Rechtsvorgängerin der Klägerin habe zustimmend zur Kenntnis genommen, daß die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes erst nach Abrechnung der für die Alternativ-Energieversorgungsanlage vom Bund und Land zugeteilten Förderungsmittel und Korrektur der diesbezüglichen Schuld- und Pfandbestellungsurkunden erfolgen werde. Die Beklagte übersehe hiebei, daß mit der von der Klägerin begehrten Anmerkung der Zweck verfolgt werde, dem Wohnungseigentumsbewerber schon vor der Einverleibung seines Eigentumsrechtes zu einem möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung zu verschaffen. Die von der Beklagten behauptete Zustimmung der Rechtsvorgängerin der Klägerin stehe daher der begehrten Grundbuchsanmerkung nicht entgegen.

Unter diesen Umständen komme schon dem von der Klägerin erhobenen Hauptbegehren Berechtigung zu.

Da zu der Frage, ob zur Erwirkung einer Anmerkung nach § 24 a Abs 2 B die beglaubigte Unterfertigung der Zusage des Wohnungseigentumsorganisators gemäß § 23 Abs 1 B erforderlich sei oder nicht, im Schrifttum unterschiedliche Auffassungen vertreten würden und eine oberstgerichtliche Entscheidung hiezu - soweit überschaubar - noch nicht ergangen sei, sei die Revision gemäß § 502 Abs 4 Z 1 ZPO für zulässig zu erklären gewesen, zumal der angeführten Frage eine erhebliche Bedeutung im Sinne der angeführten Bestimmung zukomme.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf § 503 Abs 1 Z 4 ZPO in Verbindung mit § 503 Abs 2 ZPO gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteiles. Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Den Revisionsausführungen der Beklagten, in denen ausschließlich die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes bekämpft wird, die schriftliche Zusage des Wohnungseigentumsorganisators im Sinne des § 23 Abs 1 B bedürfe, um taugliche Grundlage der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch zu sein, der Beglaubigung von dessen Unterschrift, ist nachstehendes entgegenzuhalten:

Gemäß dem Abs 2 des § 24 a B - der durch Art. IX Z 1 InsolvenzrechtsänderungsgesetzBGBl. 1982/370 eingefügt wurde - ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so ist hiezu dessen Zustimmung erforderlich. In der

Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit anzuführen. Wird an der in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber gemäß dem Abs 3 des § 24 a B die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechtes im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet worden ist. § 57 Abs 1 GBG ist sinngemäß anzuwenden. Von der Löschung sind jedoch folgende Eintragungen ausgenommen: 1. Ein Veräußerungsverbot gemäß § 22 WFG 1968 (oder § 49 WFG 1984 BGBl. 482; siehe dessen § 56 Z 2); 2. Eintragungen, zu deren übernahme der Wohnungseigentumsbewerber sich gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat; 3. falls der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eine Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung im Rang vorgeht, Pfandrechte für Forderungen bis zum angemerkten Betrag. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum darf gemäß Abs 4 Satz 2 des § 24 a B vor den in dessen Abs 3 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden. Nach dem Abs 4 des § 25 B - der diesem Paragrafen durch Art. IX Z 3 Insolvenzrechtsänderungsgesetz angefügt wurde - hat der Wohnungseigentumsbewerber im Konkurs oder im Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussoderung des ihm zustehenden Mindestanteils sowie des damit verbundenen Wohnungseigentums, wenn zugunsten seines Anspruches eine Anmerkung nach § 24 a Abs 2 B (oder nach § 25 Abs 3 B) eingetragen ist. In den Gesetzesmaterialien (1147 BlgNR 15. GP 28 f.) wird ausgeführt, die neu geschaffene Bestimmung des § 24 a B solle es ermöglichen, dem Wohnungseigentumsbewerber schon in einem möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung zu verschaffen. § 24 a Abs 2 B, der eine zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbers rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsehe, setze daher bei der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Sinne des § 23 Abs 1 B ein. Wenngleich die Voraussetzungen für diese Eintragung und die Möglichkeit ihrer Ausnützung ganz anders als bei der Anmerkung der Rangordnung im Sinne des Grundbuchsgesetzes geregelt seien, entsprächen die im § 24 a Abs 3 B umschriebenen Rechtswirkungen im wesentlichen dieser Art der Anmerkung. Voraussetzung für die Bewilligung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum sei der urkundliche Nachweis der Zusage im Sinne des § 23 Abs 1 B und, wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer sei, der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Daß diese Urkunden in der Form öffentlicher Urkunden oder mit beglaubigter Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators bzw. Liegenschaftseigentümers vorliegen müßten, ergebe sich schon aus den allgemeinen Grundsätzen des Grundbuchsrechtes. Die neugeschaffene Bestimmung des § 25 Abs 4 B solle den Wohnungseigentumsbewerber, für den eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (oder eine Streitanmerkung nach § 25 Abs 3 B) im Grundbuch eingetragen sei, auch im Fall der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers schützen.

Meinhart (Wohnrechtliches im Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982, WuS 1982, 40) und Kaufmann (Die Bestimmungen der §§ 24 a und 25 Abs 3 B 1975 in grundbuchsrechtlicher Sicht, NZ 1983, 24) folgen der in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebrachten Auffassung des Justizausschusses und erachten es wegen der großen öhnlichkeit der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum mit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung in analoger Anwendung des § 53 Abs 3 GBG auch zur Erwirkung der erstgenannten Anmerkung für erforderlich, daß der urkundliche Nachweis der schriftlichen Zusage des Wohnungseigentumsorganisators im Sinne des § 23 Abs 1 B (bzw. der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers) in der Form öffentlicher Urkunden oder mit beglaubigter Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators (bzw. des Liegenschaftseigentümers) vorliege.

Call (Mietrecht und Wohnungseigentum 31 FN 11) und Barta (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - Informationen 4/84, zitiert nach RdW, 273) wenden demgegenüber ein, daß im Grundbuchsgesetz allgemeine Grundsätze, wonach die Anmerkung nach § 24 a Abs 2 B den urkundlichen Nachweis der schriftlichen Zusage des Wohnungseigentumsorganisators (bzw. der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers) in der Form öffentlicher Urkunden oder mit beglaubigter Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators (bzw. des Liegenschaftseigentümers) voraussetze, nicht zu finden seien. Der Schutzcharakter der Bestimmung spreche gegen ein solches Erfordernis. Beharre man auf der Beglaubigung, dann müßte sie im Falle der Weigerung des Wohnungseigentumsorganisators (bzw. des Liegenschaftseigentümers) im Klageweg erzwungen werden; Wohnungseigentumsorganisatoren (bzw. Liegenschaftseigentümer) hätten es damit in der Hand, die Anmerkung zu verhindern oder doch zu verzögern.

Würth (in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 24 a B) bezeichnet es als fraglich, ob die Unterschrift des Wohnungseigentumsorganisators bzw. des zustimmenden Liegenschaftseigentümers auf einer Privaturkunde, in der die Zusage (die Zustimmung) erteilt oder die schon erteilte Zusage (Zustimmung) bestätigt werde, gerichtlich oder notariell beglaubigt sein müsse. Hofmeister (Besprechung der Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 24. August 1983, 46 R 586/83 in NZ 1984, 35) hält die Anmerkung des § 24 a Abs 2 B für ein wenig ausgereiftes Zwitterwesen, das Elemente der Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 ff. GBG) mit denen einer Eintragung im engeren Sinn in sich vereinige und eben dadurch, daß es in kein vorgegebenes Schema passe, der Praxis Schwierigkeiten bereite. Die Tendenz des Rekursgerichtes, die Anmerkung des § 24 a B einer 'echten' Eintragung und damit die Erklärung des Wohnungseigentumsorganisators über die Einräumung von Wohnungseigentum einer Eintragungsgrundlage im Sinne des § 26 GBG anzunähern, müsse als richtig angesehe werden; eine Einwilligung im Sinne einer Aufsandungserklärung sei allerdings nicht erforderlich, weil die Anmerkung des § 24 a Abs 2 B nur der Anspruchssicherung diene und eine dingliche Rechtsänderung nicht bewirken solle.

Bernat-Unterasinger (Grundbuchsrechtliche Probleme des Wohnungseigentums 22 ff. in Kralik-Rechberger, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechtes I/2) vertreten die Meinung, daß die Ansicht des Justizausschusses trotz allem vom Ergebnis her auch dogmatisch zu befürworten sei. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum ändere nämlich die Rechtsstellung des Liegenschaftseigentümers beträchtlich. Sei der Wohnungseigentumsbewerber einmal angemerkt, so sei er 'schon fast' Eigentümer seiner Wohnung. Er könne jedenfalls durch niemanden verdrängt werden und habe sogar im Konkurs oder Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Mindestanteils sowie des damit verbundenen Wohnungseigentums. Es sei also mehr als gerechtfertigt, daß der Nachweis für das Grundbuchsgericht möglichst offenkundig sein müsse, daß der Wohnungseigentumsbewerber tatsächlich Anwartschaftsberechtigter sei. Eine solche Offenkundigkeit werde aber nur durch öffentliche Beurkundung oder durch Beglaubigung der Unterschrift desjenigen erreicht, dessen Recht durch Einverleibung von Wohnungseigentum übertragen werden solle.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet den Gegnern der Auffassung des Justizausschusses darin bei, daß - was die Beglaubigung von Unterschriften auf Urkunden betrifft, die Grundlage für grundbücherliche Eintragungen sind - der Gesetzgeber lediglich bei Einverleibungen im Sinne des § 8 Z 1 GBG eine öffentliche Urkunde oder solche Privaturkunden verlangt, auf denen die Unterschrift der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält (§ 31 Abs 1 GBG). Die Beglaubigung von Grundbuchsgesuchen ist nur bei einem die Aufsandungserklärung enthaltenden Grundbuchsgesuch (§ 32 Abs 2 GBG) und beim Gesuch um Anmerkung der Rangordnung (§ 53 Abs 3 GBG) vorgesehen. Eine allgemeine Bestimmung über die Formerfordernisse bei grundbücherlichen Anmerkungen (und Ersichtlichmachungen) gibt es nicht; die Anmerkung persönlicher Verhältnisse (§ 20 lit a GBG) und deren Löschung erfolgt nach § 52 GBG aufgrund von beweiswirkenden Urkunden. Die Praxis prüft die Formerfordernisse nach § 94 Abs 1 Z 4 GBG jeweils für den einzelnen Fall (vgl. Eccher, Anmerkungen und Ersichtlichmachungen im Grundbuch 92 in Kralik-Rechberger a.a.O.).

Hält man sich vor Augen, welche Rechtswirkungen der Gesetzgeber der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum durch den Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 23 Abs 1 B und der Anmerkung dieser Zusage im Sinne des § 24 a Abs 2 B zuerkennt, so ist - bei aller Verschiedenheit der Voraussetzungen, Ausnützungsmöglichkeiten und Rechtswirkungen im einzelnen - in den genannten Belangen die öhnlichkeit mit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung aber doch nicht zu übersehen. Diese öhnlichkeit ist so groß und überwiegt die Verschiedenheiten derart, daß es die dem § 53 Abs 3 GBG zugrundeliegenden Zielsetzungen und Wertungen (die auch in den übrigen die Beglaubigung betreffenden Vorschriften zum Ausdruck kommen) geboten erscheinen lassen, die genannte Bestimmung analog auf die Anmerkung nach § 24 a Abs 2 B anzuwenden. Der Oberste Gerichtshof schließt sich daher im Ergebnis der Auffassung des Justizausschusses an. Die Befürchtung, durch eine solche analoge Anwendung würde der Schutzzweck des § 24 a Abs 2 B vereitelt oder zumindest erheblich geschmälert werden, ist nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes nicht berechtigt: Bejaht man aufgrund der vorstehenden überlegungen das Formerfordernis der Beglaubigung, so ergibt sich aus der Anordnung des § 24 a Abs 2 Satz 1 B, daß die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch einzutragen ist, daß der Wohnungseigentumsorganisator, sobald er diese Zusage im Sinne des § 23 Abs 1 B schriftlich gemacht hat, von Gesetzes wegen verpflichtet ist, seine Unterschrift auf dieser Zusage (oder auf einer Bestätigung über die schon erteilte Zusage) auf Verlangen des

Wohnungseigentumsbewerbers gerichtlich oder notariell beglaubigen zu lassen. Muß diese Verpflichtung im Klageweg erzwungen werden (vgl. dazu Meinhart a.a.O. und Call a.a.O.) - dies kann, wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, in der hier gewählten Form geschehen - , so ist eine solche Klage auf Verlangen des Wohnungseigentumsbewerbers in analoger Anwendung des § 25 Abs 3 B - der durch Art. IX Z 2

Insolvenzrechtsänderungsgesetz ergänzt worden ist, um bisher bestandene Unklarheiten bei der Auslegung dieser Bestimmung zu beseitigen und die Rechtsfolgen der darin vorgesehenen Streitanmerkung klarzustellen (1147 BlgNR. 15. GP 29) - im Grundbuch anzumerken; diese Streitanmerkung bietet keinen geringeren Schutz als die Anmerkung nach § 24 a Abs 2 B (vgl. dazu Meinhart a.a.O.). Die in Rede stehende Analogie ist durch den Schutzzweck gerechtfertigt; der Umstand, daß die Klage nach § 25 B die Behauptung einer Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden im Sinne des § 23 Abs 2 Z 2b voraussetzt, während für die gegenständliche Klage die Behauptung der Verweigerung der Beglaubigung der Unterschrift auf der Zusage oder Zusagebestätigung genügt, wird dadurch wettgemacht, daß die Klage nach § 25 B auf die Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums, die gegenständliche Klage aber bloß auf die Einwilligung in die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gerichtet ist. Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E05134

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00018.85.0326.000

Dokumentnummer

JJT_19850326_OGH0002_0050OB00018_8500000_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