

# TE OGH 1980/5/14 3Ob47/80

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.05.1980

## Norm

EO §350

WFG 1968 §22 Abs2

WEG 1975 §23

WEG 1975 §25

WEG 1975 §25 Abs3

## Kopf

SZ 53/78

## Spruch

Der Exekutionsführung nach § 350 EO zur Durchsetzung des Verbücherungsanspruches nach §§ 23, 25 WEG 1975 steht die mangelnde Vorlage der schriftlichen Zustimmung des Landes gemäß § 22 Abs. 2 WFG 1968 entgegen

Streitanmerkungen nach § 25 Abs. 3 WEG 1975 kommt nicht die Wirkung der Anmerkung der Rangordnung für künftige Eigentumseinverleibungen zu

OGH 14. Mai 1980, 3 Ob 47/80 (LGZ Wien 46 R 57/80; BG Fünfhaus 2 E 52/79).

## Text

Das Erstgericht hat den betreibenden Parteien antragsgemäß gegen die verpflichtete Partei die Exekution nach § 350 EO durch Einverleibung des Miteigentumsrechtes an näher bezeichneten Anteilen (sowie des mit diesem Anteil verbundenen Wohnungseigentums) ob der Liegenschaft EZ im Range der betreffenden Streitanmerkungen bewilligt.

Das Rekursgericht hat diesen Exekutionsbewilligungsbeschluß dahin abgeändert, daß der Exekutionsantrag gänzlich abgewiesen wurde. Es vertrat die Ansicht, der Bewilligung der Exekution stehe das ob der gegenständlichen Liegenschaft zugunsten des Landes Wien nach § 22 Abs. 1 WFG 1968 angemerkte Veräußerungsverbot entgegen, weil die betreibenden Parteien die Zustimmung des Verbotsberechtigten zur Exekutionsführung (Einverleibung der Miteigentumsrechte zugunsten der betreibenden Parteien) nicht nachgewiesen hätten. Dazu komme noch, daß im Exekutionsantrag nicht jene Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft bezeichnet worden seien, auf welche das Eigentumsrecht der betreibenden Parteien einverleibt werden solle. Diese Anteile seien auch im Exekutionstitel nicht klar bezeichnet. Im übrigen hätten die beantragten bücherlichen Eintragungen nicht im Range der Streitanmerkungen bewilligt werden können, weil den Streitanmerkungen nach § 25 Abs. 3 WEG 1975 nicht die Wirkung der Anmerkung der Rangordnung für künftige bücherliche Eintragungen zukomme.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der betreibenden Parteien nicht Folge.

## Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Die verpflichtete Partei ist nach dem zum Exekutionsantrag erstatteten Buchstandsbericht Eigentümerin von 1115/1865 Anteilen an der gegenständlichen Liegenschaft. Hinsichtlich dieser Anteile besteht ein Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs. 1 WFG 1968 für das Land Wien. Die betreibenden Parteien haben die Zustimmung des Verbotsberechtigten zu den beantragten Eigentumsübertragungen nicht nachgewiesen. Der Verbotsberechtigte hat deshalb - ebenso wie die verpflichtete Partei - den erstgerichtlichen Exekutionsbewilligungsbeschuß bekämpft. Die Rekurswerber meinen, das Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs. 1 WFG 1968 stehe den im gegenständlichen Exekutionsverfahren betriebenen Übertragungen von Eigentumsanteilen nicht entgegen, weil es sich hierbei um Ansprüche auf Einverleibung von mit Eigentumsanteil verbundenem Eigentum an Liegenschaftsanteilen nach den §§ 23 und 25 WEG 1975 handle, somit um gesetzliche Ansprüche. Sie versuchen in ihren umfassenden Rechtsmittelausführungen daraus abzuleiten, daß hier eine Übertragung der Miteigentumsanteile nicht auf Grund eines "Rechtsgeschäftes unter Lebenden" im Sinne des § 22 Abs. 2 WFG 1968 vorgenommen werden solle, sondern eine zwangsweise Übertragung auf Grund eines "gesetzlichen Anspruches". Auch der Verbücherungsanspruch nach §§ 23 und 25 WEG 1975 gegen den Wohnungseigentumsorganisator, der auf Rechtsgeschäften unter Lebenden (einer auf Kaufverträgen zwischen den betreibenden Parteien einerseits und dem Grundeigentümer andererseits) beruht, ist aber nur ein sich aus der Erfüllung des Rechtsgeschäftes (Kaufvertrages) ergebender spezieller Anspruch. Er vermag somit nichts daran zu ändern, daß der Erwerb der Eigentumswohnung auf einem Rechtsgeschäft unter Lebenden beruht. Daß das Verbot nach § 22 Abs. 2 WFG 1968 nicht nur im Fall der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsübertragung auf Grund von den Parteien errichteten, also von privaten Urkunden, Wirkung hat, sondern auch dann, wenn der Käufer die Erfüllung des Kaufvertrages durch das Gericht im Zwangsvollstreckungsweg (nach Schaffung eines diesbezüglichen Exekutionstitels) durchsetzen muß, ist nicht zu bezweifeln. Der Grundsatz, daß das Verbot nach § 22 Abs. 1 WFG 1968 Exekutionsmaßnahmen nicht entgegensteht (vgl. Heller - Berger - Stix, 903; Gschnitzer, Sachenrecht, 137; SZ 36/123), läßt sich auf die Exekution nach § 350 EO, welche den Zweck verfolgt, eine Eigentumsübertragung auf Grund eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden zwangsweise durchzusetzen, nicht anwenden (vgl. Heller - Berger - Stix, 2518). Dieser Grundsatz wurde bisher auch durchwegs im Zusammenhang mit Exekutionen zur Hereinbringung oder Sicherung von Geldforderungen vertreten. Der gegenteilige, von den Rekurswerbern vertretene Standpunkt, würde das Veräußerungsverbot nach § 22 Abs. 1 WFG 1968 praktisch wirkungslos machen, weil dann Rechtsgeschäfte unter Lebenden im Sinne des § 22 Abs. 2 WFG 1968 ohne Zustimmung des Verbotsberechtigten zwar nicht auf Grund von Privaturkunden, wohl aber auf Grund eines - womöglich einvernehmlich erwirkten - Exekutionstitels stets durchgesetzt werden könnten. Im übrigen unterscheidet § 22 Abs. 2 WFG 1968 nicht zwischen grundbücherlichen Eintragungen zum Erwerb eines Liegenschaftsanteiles mit gleichzeitiger Begründung des Wohnungseigentums und Übertragungen des Miteigentums an der Liegenschaft nach Begründung des Wohnungseigentums; desgleichen kommt es nicht darauf an, ob der das Eigentum übertragende Liegenschaftseigentümer auch als Wohnungseigentumsorganisator tätig geworden ist oder nicht.

Das Rekursgericht hat somit zutreffend die Ansicht vertreten, daß der beantragten Exekutionsführung die mangelnde Vorlage der schriftlichen Zustimmung des Landes Wien (§ 22 Abs. 2 WFG 1968) entgegensteht.

Dem Rekursgericht ist auch beizupflichten, daß die beantragten Eigentumseinverleibungen keinesfalls im Range der Streitanmerkungen bewilligt werden könnten. Es genügt hier auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichtes zu verweisen.

Allerdings ergibt sich entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes aus dem Exekutionstitel und dem Exekutionsantrag eindeutig, daß sich die Exekution der betreibenden Gläubiger insgesamt auf die 1115/1865 Anteile des Verpflichteten richtet und welchen Anteil davon jeder betreibende Gläubiger erhalten soll; dies ändert jedoch nichts an der zufolge des bestehenden Veräußerungsverbotes berechtigten Abweisung des Exekutionsantrages.

#### **Anmerkung**

Z53078

#### **Schlagworte**

Exekutionsführung zur Durchsetzung des Verbücherungsanspruches des, Wohnungseigentumsbewerbers, Rangordnungsanmerkung, Streitanmerkung nach § 25 Abs. 3 WEG hat nicht, Wirkung einer -, Streitanmerkung nach § 25 Abs. 3 WEG, Verbücherungsanspruch des Wohnungseigentumsbewerbers, Exekutionsführung, Wohnungseigentümer, Exekution zur Durchsetzung des, Verbücherungsanspruches

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1980:0030OB00047.8.0514.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19800514\_OGH0002\_0030OB00047\_8000000\_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)