

TE OGH 2010/5/27 50b37/10t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin Edeltraud S*****, vertreten durch Dr. Helmut Scheubrein, öffentlicher Notar in Wien, wegen Eigentumseinverleibung und Pfandrechtslöschung betreffend die Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Oktober 2009, AZ 47 R 512/09f, womit infolge Rekurses der Antragstellerin der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 21. August 2009, TZ 2307/2009, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin erwarb mit Kaufvertrag vom 17. 6. 2009 von dem durch seinen vertretenen Sachwalter Verkäufer die in dessen Eigentum stehenden 790/13100 Anteile an der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W2 untrennbar verbunden ist. Der Kaufvertrag weist eine Genehmigungsklausel des Bezirksgerichts Hernals vom 25. 6. 2009 zu AZ 1 P 199/08y auf, die nicht mit einer Rechtskraftbestätigung versehen ist.

In ihrem im elektronischen Rechtsverkehr eingebrachten Grundbuchs Antrag begehrt die Antragstellerin die Einverleibung ihres Eigentumsrechts in der EZ *****, Grundbuch ***** mit dem Beisatz „auf Anteil B-LNR 14 zu 1/1 (relativ)“ sowie ob derselben Liegenschaft mit dem Beisatz „C-LNR 11“ die Einverleibung der Löschung des Pfandrechts der R***** Gesellschaft mbH.

Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, dass die Bezeichnung des Liegenschaftsanteils, mit dem Wohnungseigentum verbunden ist, zumindest aber die topographische Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts in den Antrag aufzunehmen gewesen wäre. Es genüge nicht nur die laufende Nummer des Miteigentumsanteils anzugeben. Das Löschungsbegehren sei abzuweisen, weil nicht zu erkennen sei, in welcher Höhe die Einverleibung der Löschung des Pfandrechts erfolgen solle.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Zufolge § 85 Abs 2 GBG sei in einem Grundbuchs Antrag genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden solle. Dabei sei der in § 98 GBG angeführte wesentliche Inhalt eines Grundbuchsbeschlusses auch für die Frage des Inhalts des Gesuchs maßgeblich.

Entbehrlich sei allerdings die Angabe des Namens des bürgerlichen Eigentümers der Liegenschaft (RIS-Justiz RS0061013) sowie die Angabe, dass sich die begehrte Eintragung (hier Einverleibung des Eigentumsrechts) auf einen Miteigentumsanteil beziehe, mit dem Wohnungseigentum verbunden sei. Werde letzteres unterlassen, könne das Grundbuchsgericht diesen Hinweis als zulässige Verdeutlichung in den Bewilligungsbeschluss aufnehmen (RIS-Justiz RS0061045; 5 Ob 115/92 = SZ 65/123).

§ 10 GBG sehe die Eintragung von Miteigentumsanteilen vor, die im Verhältnis zum Ganzen bestimmt seien. Das geschehe durch die Aufstellung entsprechender Eigentumsanteile im B-Blatt in der Art eines „Realfoliensystems“ derart, dass jeder so geschaffene Miteigentumsanteil mit einer eigenen Nummer (B-LNR) zu versehen sei.

Auf den am 12. 8. 2009 eingebrachten Antrag sei allerdings die Bestimmung des § 89b GOG iVm § 5 ERV 2006 (BGBl II 2005/481 idF BGBl II 2009/82) anzuwenden, die insoweit der Bestimmung des § 85 Abs 2 GBG derogiere. Gemäß § 5 Abs 1 ERV 2006 müssten elektronisch eingebrachte Eingaben der Schnittstellenbeschreibung nach Abs 2 entsprechen. Eingaben und Erledigungen könnten grundsätzlich auch als PDF-Anhang entsprechend der Schnittstellenbeschreibung nach Abs 2 übermittelt werden. Grundbuchsgesuche müssten in strukturierter Form, die die automatisationsunterstützte Weiterverarbeitung ermögliche, übermittelt werden. Die Einbringung als PDF-Anhang sei nicht zulässig.

Auf den gegenständlichen Grundbuchsantrag sei die auf Grundlage des § 5 Abs 2 ERV 2006 erstellte Schnittstellenbeschreibung (Grundbuch-Antrag Version: 1.1.1 vom 9. 3. 2009) anzuwenden. Das sei eine Beschreibung über die Art der Datenübermittlung, der vollständigen Datenstruktur, der zulässigen Beilagenformate einschließlich der Regeln über die Feldinhalte und den höchstzulässigen Umfang für alle elektronischen Eingabe- und Erledigungsarten (bekanntgemacht auf der Website „www.edikte.justiz.gv.at“).

Nach dieser Schnittstellenbeschreibung gebe es für Wohnungseigentum einen zum Begehrenstyp „Eigentumsrecht“ alternativen Begehrenstyp „Wohnungseigentum“ (WE). Bei diesem Begehrenstyp sei gemäß Punkt 4.3.1.1.3.1 iVm Punkt 4.3.2.1.3 der Schnittstellenbeschreibung beim Pflichtfeld der Objektbezeichnung der Name des wohnungseigentumstauglichen Objekts, zB „Wohnung 4“ anzugeben.

Diese Angabe fehle im gegenständlichen Grundbuchsantrag. Das allein rechtfertige bereits die Abweisung des Begehrens.

Als weitere Pflichtangabe (Pflichtfeld) sei nach Punkt 4.3.2.1.2.2 die „B-LNR“ anzugeben, die den konkreten Eigentumsanteil bezeichne, auf den sich das einzutragende Wohnungseigentumsrecht beziehe. Optional sei die Anteilsgröße anzugeben (Punkt 4.3.2.1.4). Dieses Element bestimme die Größe des neu zu bildenden Anteils für das bezeichnete Objekt. Der Wert werde in Form einer Bruchzahl angegeben und bezeichne den Anteil an der gesamten Liegenschaft. Hier sei die Angabe „1/1 (relativ)“ erfolgt, statt die Anteilsgröße an der gesamten Liegenschaft (hier: 790/13100). Die von der Antragstellerin verwendete Angabe der Anteilsgröße sei bei Wohnungseigentum nicht vorgesehen und unzulässig.

Gemäß § 12 Abs 1 WEG 2002 dürfe der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil, außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft, nicht geteilt werden, solange das Wohnungseigentum bestehe. Der gesetzliche Mindestanteil sei - wie auch in Punkt 4.3.2.1.4 vorgesehen - eine Bruchzahl, die den Anteil an der gesamten Liegenschaft wiedergebe. Die Angabe einer nach Punkt 4.2.1.3.1 zulässigen Bruchzahl komme daher nicht in Frage.

Diese Fehler im Grundbuchsgesuch hätten daher zu dessen Abweisung zu führen.

Ein weiterer Abweisungsgrund liege darin, dass die pflegschaftsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrags keine Rechtskraftbestätigung aufweise. Anders als § 12 AußStrG 1854, der von einer sofortigen Vollstreckbarkeit von Beschlüssen ausgegangen sei, trete nach § 43 Abs 1 AußStrG nunmehr die Vollstreckbarkeit, Verbindlichkeit der Feststellung oder Rechtsgestaltung erst mit Rechtskraft eines Beschlusses ein. Da der Genehmigungsbeschluss vom Betroffenen angefochten werden könne (RIS-Justiz RS0123647), könne anhand des Genehmigungsvermerks nicht beurteilt werden, ob die Genehmigung iSd § 43 Abs 1 AußStrG rechtskräftig und verbindlich sei. Deshalb sei die Rechtskraft der Genehmigung zu fordern.

Hinsichtlich der Pfandrechtslöschung folgte das Rekursgericht zwar der Ansicht des Rekurswerbers, wonach bei einem Begehren um Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts die Angabe, in welcher Höhe die Löschung begehrt werde, entbehrlich sei. Nach Punkt 4.6.1.2 iVm Punkt 4.6.1.2.2 sei für die Einverleibung der Löschung (nur) die mit der C-LNR

identifizierte Eintragung anzugeben. Bei einer Teillöschung sei eine andere Identifizierung vorzunehmen. Es ergebe sich daher aus dem Gesuch eindeutig, dass das gesamte Pfandrecht von der Löschung umfasst sein sollte. Allerdings könne die Antragstellerin mit ihrem Begehren auf Einverleibung der Löschung nicht durchdringen, da sie mangels Einverleibung ihres Eigentumsrechts dazu nicht antragslegitimiert sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit der bezeichneten Schnittstellenbeschreibung für die Beurteilung des Inhalts eines Grundbuchsgesuchs nach § 85 Abs 2 GBG vorliege. Auch zur Frage, ob ein pflegschaftsgerichtlicher Genehmigungsbeschluss mit einer Rechtskraftbestätigung versehen sein müsse, liege noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist.

Er ist jedoch nicht berechtigt.

Zufolge § 85 Abs 2 GBG ist in einem Grundbuchsgesuch genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll, wofür es nach der Rechtsprechung genügt, dass das Begehren keinen Zweifel über das Rechtsschutzziel offen lässt (RIS-Justiz RS0060878; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 85 GBG Rz 10). Deshalb wurde es auch als unschädlich angesehen, wenn bei einem Begehren auf Einverleibung des Eigentums bei der Bezeichnung von Miteigentumsanteilen der Hinweis auf damit verbundenes, bereits bestehendes Wohnungseigentum unterblieb (5 Ob 4/82; 5 Ob 164/92; 5 Ob 143/94; RIS-Justiz RS0061045). Diesfalls kann das Grundbuchgericht den Hinweis auf das Wohnungseigentum als zulässige Verdeutlichung in den Spruch aufnehmen (RIS-Justiz RS0061045; Kodek aaO Rz 25).

Miteigentum muss stets durch einen auf das Ganze bezogenen Bruchteil bestimmt sein (§ 10 GBG; 5 Ob 2243/96f = NZ 1997/394). Das geschieht durch die Aufstellung entsprechender Eigentumsanteile im Eigentumsblatt in der Art eines Realfoliensystems derart, dass jeder so geschaffene und mit einer eigenen Nummer (B-LNR) versehene Miteigentumsanteil nur einem Eigentümer gehören kann (beim Wohnungseigentum kann davon abweichend eine Eigentumspartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 WEG 2002 begründet werden). Das Wohnungseigentumsrecht ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen (§ 5 Abs 3 WEG 2002). Der Mindestanteil ist der Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts des im Wohnungseigentum stehenden Objekts zum Nutzwert aller Objekte entspricht (§ 2 Abs 9 WEG 2002).

Im vorliegenden Grundbuchsantrag hat die Antragstellerin die von ihr zu erwerbenden Miteigentumsanteile mit der richtigen B-LNR bezeichnet. Sie unterließ zwar die Angabe, dass mit dem Miteigentumsanteil Wohnungseigentum verbunden ist, was aber nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu § 85 GBG unschädlich ist (vgl 5 Ob 26/91 = Wobl 1992/54; 5 Ob 115/92 = NZ 1993/273 [GBSlg] [Hofmeister] = SZ 65/123). Auch das Unterlassen der Angabe des Wohnungseigentumsobjekts im Grundbuchsantrag ist, wenn nur die B-LNR angegeben ist, kein Abweisungsgrund (RIS-Justiz RS0061045).

Der Vertreter der Antragstellerin ist seiner durch § 89c Abs 5 GOG geregelten Verpflichtung nachgekommen, wonach Eingaben in Grundbuchsachen, die elektronisch eingebracht werden dürfen, von Rechtsanwälten und Notaren nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten im elektronischen Rechtsverkehr einzubringen sind.

Zu dieser Vorschrift hat der erkennende Senat bereits mehrfach ausgesprochen, dass es sich hierbei aufgrund der Regelung des § 11 Abs 1a Satz 2 ERV 2006 derzeit noch um eine reine Ordnungsvorschrift handelt, weshalb kein Grund für die Abweisung eines Grundbuchsgesuchs gegeben ist, wenn das Gesuch samt Beilagen nicht in elektronischer Form eingebracht, sondern direkt bei Gericht überreicht wird (RIS-Justiz RS0124335; 5 Ob 234/08k; 5 Ob 227/08f = NZ-AGS 2009/737 [Hoyer]; 5 Ob 117/09f).

Im gegenständlichen Fall haben die Vorinstanzen den Umstand, dass ein Rechtsvertreter sich zwar bei Einbringung eines Grundbuchsgesuchs der vorgeschriebenen elektronischen Form bedient hat, ihm dabei jedoch ein Fehler unterlaufen ist, zur Begründung der Abweisung des Grundbuchsgesuchs herangezogen.

Dem vermag der erkennende Senat im Ergebnis nicht zu folgen:

Der der Antragstellerin bei Anwendung der sogenannten Schnittstellen-Beschreibung Version: 1.1.1. vom 9. 3. 2009

unterlaufene Fehler besteht darin, dass sie, anstatt richtigerweise den Begehrenstyp „Wohnungseigentum“ und darin den Subtyp „Wohnungseigentum [end]“ und darin wieder den Subsubtyp „bestehende Eintragung“ (laut Punkt 4.3.2.1.2.2) zu wählen, vom Begehrenstyp „Eigentumsrecht“ Gebrauch machte. Es unterblieb die Objektbezeichnung (konkret: die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts) und wurde eine unrichtige Anteilsgröße bezeichnet.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen hätte dieser Umstand aber nicht zur Abweisung des Gesuchs führen dürfen. Dies aus folgenden Erwägungen:

Grundlage des elektronischen Rechtsverkehrs in Grundbuchsachen überhaupt ist das GOG. § 89b Abs 2 GOG enthält eine Verordnungsermächtigung der Bundesministerin für Justiz, wodurch die Vorgangsweise bei der elektronischen Übermittlung von Eingaben, Beilagen und Erledigungen zu regeln ist. Dazu gehören insbesondere die zulässigen elektronischen Formate und Signaturen.

In Ausführung der Verordnungsermächtigung hat die Bundesministerin für Justiz die ERV 2006 (BGBl II 2005/481 idgF) erlassen. § 5 Abs 1 dieser Verordnung regelt, dass elektronisch eingebrachte Eingaben und elektronisch zuzustellende Erledigungen sowie Beilagen der Schnittstellenbeschreibung nach Abs 2 entsprechen müssen. In § 5 Abs 2 ERV 2006 wird auf die Schnittstellenbeschreibung und deren Bekanntmachung auf der Website „www.edikte.justiz.gv.at“ hingewiesen.

Zieht man nun die maßgebliche Schnittstellenbeschreibung mit dem richtigerweise zu wählenden Format heran, ergibt sich unter dem Begriff „Objektbezeichnung“ (Punkt 4.3.2.1.3) folgende Beschreibung:

„Die Erläuterung dieses Strukturelements ist, da völlig analog, im entsprechenden Abschnitt ('Wohnungseigentumsobjekt') des Begehrens - Subtyps 'Vorläufiges Wohnungseigentum' nachzulesen.“

Dass die Objektbezeichnung dabei unter die Elementart „Pflicht“ fiel, ist den Angaben im maßgeblichen Format nicht zu entnehmen. Dass sie beim verwiesenen Begehrens-Subtyp „Vorläufiges Wohnungseigentum“ als Pflichtelement genannt ist, lässt sich nicht unbedingt auf den konkreten Fall übertragen.

Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Antragsstellerin eine verpflichtende Angabe laut Schnittstellenbeschreibung unterlassen hätte.

Schon aus diesem Grund braucht daher auch nicht näher geprüft werden, ob hiezu ein Verbesserungsverfahren (§ 82a GBG) einzuleiten gewesen wäre und kann daher auch die Frage auf sich beruhen, ob es sich bei der auf § 5 ERV zurückzuführenden Schnittstellen-Beschreibung bloß um eine „Art technischer Gebrauchsanweisung“ handelt (in diesem Sinn etwa Bittner, Gilt § 85 Abs 2 GBG noch? - Erste Judikatur zum strukturierten Antrag, NZ 2010/1; vgl auch FAQs zum ERV, AnwBl 2009, 419) oder um rechtsverbindliche Normen, die der Bestimmung des § 85 Abs 2 GBG derogieren.

Zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs hätte der von den Vorinstanzen herangezogene Umstand daher jedenfalls nicht führen dürfen.

Allerdings steht der Bewilligung des Begehrens entgegen, dass die pflegschaftsbehördliche Genehmigung des zu verbüchernden Kaufvertrags nicht mit der erforderlichen Rechtskraftbestätigung versehen war. Wie schon das Rekursgericht ausführte, weicht § 43 Abs 1 AußStrG BGBl I 2003/111 von der früheren Rechtslage insofern entscheidend ab, als die Verbindlichkeit und Vollstreckbarkeit eines Beschlusses erst mit seiner Rechtskraft eintritt, es sei denn, es wird ihm gemäß § 44 Abs 1 AußStrG die vorläufige Verbindlichkeit oder Vollstreckbarkeit zuerkannt. Deshalb ist die nach alter Rechtslage ergangene Entscheidung EvBl 1941/294 nicht mehr heranzuziehen. Dass es im Grundbuchsrecht bei Gerichtsentscheidungen auf deren Maßgeblichkeit iSd § 43 AußStrG, bei gerichtlichen Genehmigungen auf den Nachweis der Wirksamkeit ankommt, entspricht der herrschenden Auffassung (vgl Kodek aaO § 94 GBG Rz 120; Hoyer, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, FSKralik 215 [226]).

Bis zur rechtskräftigen pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Verkaufs ist zweifelhaft, ob der Vertrag überhaupt dem Rechtsbestand angehört. Steht aber die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts selbst nicht fest, kommt auch eine Vormerkung des Eigentumsrechts nicht in Betracht. Mangels gültigen Rechtsgrundes (§ 26 GBG) kann nämlich nicht vorgemerkt werden (vgl 5 Ob 234/00y; 5 Ob 317/00d = SZ 74/7; RIS-Justiz RS0060474).

Auch handelt es sich hier entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerberin nicht um einen iSd § 82a GBG

verbesserungsfähigen Formmangel. Wie schon ausgeführt, stellt die fehlende Rechtskraftbestätigung der Genehmigung des Kaufvertrags einen inhaltlichen Mangel iSd § 26 Abs 2 GBG dar. Der Urkundeninhalt muss nicht nur in formaler Hinsicht unbedenklich sein, sondern darf bezüglich der materiellrechtlichen Fragen - hier der Wirksamkeit des Kaufvertrags - keinerlei Zweifel aufkommen lassen (5 Ob 39/91 = SZ 64/74; 5 Ob 1024/92). Bis zur gerichtlichen Genehmigung ist das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft schwebend unwirksam (7 Ob 78/01y = immolex 2001, 306; RIS-Justiz RS0053275). Vor Beendigung des Schwebezustands besteht kein Anspruch auf Erfüllung (vgl RIS-Justiz RS0053275 [T2]).

Bei einem Inhaltsmangel einer Urkunde kann nicht nach § 82a Abs 5 GBG vorgegangen werden, weil diesfalls nur Formgebrechen beseitigt werden können (RassiaaO § 82a Rz 2). Die erst im Rekursverfahren vorgelegte Rechtskraftbestätigung kann daher keine Beachtung finden.

Das dem Liegenschaftseigentümer durch § 469 letzter Satz ABGB eingeräumte Verfügungsrecht über eine freigewordene Pfandstelle verlangt, nur eben diesem Liegenschaftseigentümer das Recht auf Löschung einer Hypothek einzuräumen (vgl RIS-Justiz RS0107989; Kodek in Kodek aaO § 77 GBG Rz 16 mwN).

Die Abweisung des Begehrens um Einverleibung des Eigentumsrechts macht daher auch die Abweisung des Lösungsbegehrens erforderlich.

Dem Revisionsrekus war daher der Erfolg zu versagen.

Schlagworte

7 Grundbuchsachen,

Textnummer

E94324

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00037.10T.0527.000

Im RIS seit

28.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

03.09.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at