

TE OGH 2009/5/12 5Ob18/09x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.05.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Gerhard H*****, vertreten durch Dr. Herbert Schöpf, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Löschung einer Streitanmerkung, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 21. November 2008, GZ 3 R 105/08t, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Zell am Ziller vom 29. September 2008, TZ 2524/2008-2, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 126 Abs 3 GBG).

Text

Begründung:

Die A***** GmbH, von der der Antragsteller sein Eigentumsrecht ableitet, war vor der Begründung von Wohnungseigentum Alleineigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (TZ 1510/2007), an der zu TZ 1765/2007 die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG 2002 einschließlich des namentlich genannten Treuhänders angemerkt war. Weiters war die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG zu TZ 2873/2007 im Rang 1765/2007 an Wohnung top 15 und am Tiefgaragenabstellplatz TP 32 sowie zu TZ 1830/2009 im Rang 1765/2007 am Autoabstellplatz im Freien FP 8 jeweils für den Antragsteller angemerkt. Schließlich war zu TZ 768/2008 die Klage zu 8 Cg ***** (Veith S***** gegen die A***** GmbH wegen Löschung des Eigentumsrechts der A***** GmbH und Wiederherstellung des früheren Grundbuchstands) angemerkt.

Mit Beschluss des Erstgerichts vom 17. September 2008 wurde die Wohnungseigentumsbegründung vollzogen und zu TZ 2396/2008 das Wohnungseigentum des Antragstellers ob den drei genannten Objekten zu insgesamt 96/2161-Anteilen zu B-LNR 2, 3 und 4 im Rang TZ 1765/2007 einverleibt und die Streitanmerkung jeweils mitübertragen.

Mit dem am 26. September 2008 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz begehrte der Antragsteller zu allen drei Objekten die Löschung der Streitanmerkungen gemäß § 57 GBG.

Das Erstgericht wies den Antrag ab, „da es sich bei der beantragten Löschung um eine nicht löschbare Eintragung im Sinne des § 57 GBG handle“.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, ging von einem Wert des Entscheidungsgegenstands von über 20.000 EUR aus und erklärte den Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfrage für nicht zulässig. § 57 Abs 1 GBG sei einschränkend auszulegen. Der Rangordnungsbescheid bewirke kein rückwirkendes Entstehen des in der Rangordnung intabulierten Rechts und verschaffe über die Offenhaltung des Ranges hinaus dem Erwerber insbesondere kein sofortiges bedingtes Eigentum. Der Erwerber erwirke das Eigentum vielmehr erst mit dem Zeitpunkt der Anbringung des Einverleibungsgesuchs. Zwischenanmerkungen nach § 57 GBG seien daher nur dann zu löschen, wenn sie eine neue Verfügung oder Belastung enthalten, nicht aber dann, wenn sie sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorgehe. Nachdem der Antragsteller sein Eigentumsrecht von der A***** GmbH ableite, beziehe sich die Streitanmerkung auf ein der Ranganmerkung vorausgehendes Recht. Daran ändere es auch nichts, dass die Anmerkung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum der Streitanmerkung im Rang vorgeht. Nach ständiger Rechtsprechung entstehe nämlich das im angemerkten Rang eingetragene Recht nicht rückwirkend mit dem Zeitpunkt der Anmerkung, sondern erst mit dem Einlangen des entsprechenden Grundbuchsantrags und sei daher auch erst mit diesem Zeitpunkt „erlangt“ iSd § 61 Abs 2 GBG. Es entspreche weiters der ständigen Rechtsprechung, dass im Fall der Streitanmerkung ein über die Klage ergehendes Urteil oder ein hierüber geschlossener Vergleich auch gegen denjenigen wirke, für den im Rang einer vorausgehenden Anmerkung der Rangordnung, jedoch erst nach der Streitanmerkung, ein Recht eingetragen worden sei. Die vorliegende Streitanmerkung könne daher nicht als Zwischeneintragung nach § 57 GBG gelöscht werden, da sie sich auf ein der Ranganmerkung vorgehendes Recht beziehe.

Dagegen erhob der Antragsteller einen außerordentlichen Revisionsrekurs mit dem Antrag auf Löschung der Streitanmerkungen. Als erheblich releviert er die seiner Ansicht nach bisher vom Obersten Gerichtshof noch nicht beantworteten Rechtsfragen, ob die von einem im Rang der Anmerkung nach §§ 42 Abs 1 iVm 40 Abs 2 WEG 2002 einverleibten Wohnungseigentümer begehrte Löschung einer der Anmerkung nachgehenden Streitanmerkung, die sich auf ein vorrangiges Recht beziehe, zu bewilligen sei, und ob die Aufzählung der nicht löschbaren Eintragungen nach § 40 Abs 4 Z 1 - 3 WEG 2002 taxativ sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht zulässig, weil das Rekursgericht von der bereits vorliegenden Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nicht abgewichen ist.

1. Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. § 57 Abs 1 GBG ist entsprechend anzuwenden (§ 40 Abs 4 WEG 2002, früher § 24a Abs 3 WEG 1975).

2. Der Oberste Gerichtshof hat zum Zweck der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 (früher § 24a Abs 2 WEG 1975) bereits Folgendes klargestellt: Diese Bestimmung dient(e) der (frühzeitigen) grundbücherlichen Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers, besonders der Sicherung seines Ranges zum Schutz gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung, also gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs 1 GBG zur Umsetzung des Rangprinzips die Löschung sämtlicher, nicht nach § 24a Abs 3 Z 1 - 3 WEG 1975 bzw § 40 Abs 4 Z 1 - 3 WEG 2002 ausgenommener Eintragungen begehrt werden kann. Der durch die Anmerkung Gesicherte soll durch die Löschung der Zwischeneintragungen so gestellt werden, wie wenn sein Recht schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt worden wäre (RIS-Justiz RS0113522; 5 Ob 168/06a = wobl 2007/71 [Call] = NZ 2007/688 [Hoyer], 5 Ob 175/07g = wobl 2008/36 [Call], je mwN).

Folge des Rangprinzips ist aber auch, dass Zwischeneintragungen, die der im Rang der Vormerkung oder Rangordnungsanmerkung einverleibte Eigentümer auch dann gegen sich gelten lassen müsste, wäre sein Eigentum schon im Zeitpunkt der Vormerkung oder Anmerkung einverleibt gewesen, nach § 57 Abs 1 GBG (und ebensowenig nach § 49 Abs 2 GBG) nicht zu löschen sind. Das gilt insbesondere für Eintragungen, die der Durchsetzung eines schon vor der Vormerkung oder Rangordnungsanmerkung begründeten bücherlichen Rechts dienen, etwa für die

Streitanmerkung zu einem bürgerlich eingetragenen Recht (RIS-Justiz RS0112058; vgl RS0060997 [T3], RS0060988 [T2]). Im Fall der Streitanmerkung wirkt nämlich ein über die Klage ergehendes Urteil oder ein hierüber geschlossener Vergleich auch gegen denjenigen, für den im Rang einer vorausgehenden Anmerkung der Rangordnung, jedoch erst nach der Streitanmerkung ein Recht eingetragen wurde (RIS-Justiz RS0060718; vgl RS0060674, RS0060533).

3. Von diesen Grundprinzipien bei der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 abzugehen, besteht ungeachtet der an die erfolgte Anmerkung geknüpften besonderen, im Revisionsrekurs dargestellten Rechtsfolgen kein Anlass, zumal der Gesetzgeber dennoch die „entsprechende“ Anwendung des § 57 Abs 1 GBG im Text des § 40 Abs 4 WEG 2002 angeordnet hat. Daher stellt sich auch die Frage, ob die Aufzählung der nicht zu löschenden Eintragungen in § 40 Abs 4 Z 1 - 3 WEG 2002 abschließend ist, im vorliegenden Zusammenhang nicht.

4. Erfolgt daher nach der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 (allenfalls im Rang der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002) eine Streitanmerkung (zB Löschungs- oder Ersitzungsklage) des wahren Eigentümers, der gegen den bürgerlichen Scheineigentümer sein vor der Ranganmerkung erworbenes Eigentum geltend macht, kann diese folgerichtig bei Einverleibung im angemerkten Rang nicht nach § 57 Abs 1 GBG gelöscht werden (Böhm, Die Rangsicherung im GBG, WEG und BTVG [Teil III], immolex 1999, 172 ff [Punkt 4.c. Bb.]).

Das Rekursgericht hat sich an diese in Judikatur und Literatur bereits verfestigten Grundsätze gehalten, sodass wie im Spruch zu entscheiden war.

Textnummer

E90653

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00018.09X.0512.000

Im RIS seit

11.06.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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