jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/1/13 5Ob282/08v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.01.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Robert D*****, vertreten durch Mag. Erich Frenner, Rechtsanwalt in Saalfelden, wegen Eintragungen in der EZ ***** Grundbuch *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 12. November 2008, AZ 53 R 321/08z, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Saalfelden vom 16. September 2008, TZ 2817/2008, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie lauten:

„1. Aufgrund des Kaufvertrags vom 25. 8./31. 8. 2007 und des Rangordnungsbeschlusses des Bezirksgerichts Saalfelden vom 4. 9. 2007, TZ 2572/07, und nach Einsicht in die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts Salzburg-Land vom 18. 10. 2007, Steuernummer 358/8552, die amtliche Bescheinigung der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm vom 11. 8. 2008 und das für den Antragsteller und Maria Jacoba T***** von der Gemeinde Rotterdam ausgestellte Familienboekje wird ob den 11682/44968 Anteilen (Anteil 5) der Maria D*****, in der EZ ***** Grundbuch ***** die Einverleibung des Eigentumsrechts für Robert D***** im Rang TZ 2572/07 bewilligt.

2. Die zu A-LNR 4 und 5 der EZ ***** Grundbuch ***** eingetragenen je 11682/44968 Anteile werden zusammengezogen.

3. Die zu B-LNR 4c und 5c ob der EZ ***** Grundbuch ***** eingetragene Verbindung gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975 wird gelöscht.

4. Der Antrag, ob der EZ ***** Grundbuch ***** folgende Eintragungen vorzunehmen, wird abgewiesen:

a) Die Löschung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens C-LNR 8 und 9;

b) die Anmerkung der Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hinsichtlich der vollstreckbaren Forderung von 35.816,56 EUR samt 4 % Zinsen ab 4. 10. 2007, der Kosten von 2.691,40 EUR samt 4 % Zinsen seit 20. 6. 2007 und der Kosten des Exekutionsantrags von 1.001 EUR für Dr. Herbert H*****

c) die Anmerkung der Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderung von 32.000 EUR samt 5 % Zinsen seit 1. 1. 2007 und der Kosten von 595,50 EUR für Barbara W*****

d) die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte C-LNR 8 und C-LNR 9.

Hievon werden verständigt:

1. Robert D*****

2. Maria T*****

3. Finanzamt Zell am See, Brucker Bundesstraße 13, 5700 Zell am See

4. Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, Dorf 36, 5753 Saalbach

5. Mag. Erich Frenner, Lofererstraße 40, 5760 Saalfelden mit Originalurkunden

6. Dr. Herbert H*****

7. Barbara W*****."

Die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Eintragungen obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Der Antragsteller Robert D***** und seine geschiedene Ehegattin Maria D***** sind zu je 11.682/44968 Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft. Mit diesen Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum an der Wohnung W2 untrennbar verbunden. Zu TZ 2572/2007 ist bei beiden Miteigentumsanteilen die Rangordnung für die Veräußerung bis 4. 9. 2008 angemerkt. Im Lastenblatt ist bei beiden Miteigentumsanteilen zu C-LNR 8a (TZ 2955/2007) und zu C-LNR 9a (TZ 2963/2007) jeweils die Einleitung von Versteigerungsverfahren angemerkt. Zu B-LNR 4c und 5c ist bei beiden Miteigentumsanteilen die Verbindung gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975 angemerkt. Pfandrechte sind zu C-LNR 8 und 9 nicht eingetragen.

Mit Kaufvertrag vom 25. 8/31. 8. 2007 kaufte der Antragsteller die Anteile seiner geschiedenen Ehegattin.

Mit dem am 28. 8. 2008 eingelangten Grundbuchsgesuch begehrte der Antragsteller die Eintragung seines Eigentumsrechts ob den Anteilen seiner geschiedenen Gattin, dies unter Zusammenziehung der Anteile 4 und 5 und Löschung der Ersichtlichmachung gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975 sowie die Löschung der im Spruch in Punkt 4 genannten Eintragungen. Beigelegt wurden ua der Kaufvertrag, der eine Aufsandungserklärung enthält und die beglaubigten Unterschriften der Parteien trägt, und eine Bestätigung des Bürgermeisters der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm nach § 2 Abs 2 lit b iVm § 30 Abs 1 Z 2 lit b Sbg GVG (LGBl 2002/9 idF LGBl 2002/36).

Das Erstgericht wies sämtliche Anträge ab. Der Eigentümer selbst könne eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung nicht ausnützen. Einer Teilstattgebung im Sinn von Löschungen nur auf den dem Antragsteller übertragenen Anteilen stehe § 9 Abs 1 WEG entgegen, der eine unterschiedliche Belastung von Anteilen an Mindestanteil ausschließe.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Beschluss. Das Recht, die Löschung aller Zwischeneintragungen gemäß§ 57 GBG zu verlangen, stehe nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 29/06k) nur beiden Eigentümerpartnern gemeinsam zu. Im konkreten Fall trete eine Änderung des Eigentumsrechts nur beim Miteigentumsanteil der geschiedenen Ehegattin des Antragstellers ein, während der Miteigentumsanteil des Antragstellers selbst keinem Erwerbsvorgang unterliege. Der Rekurs strebe nicht die Einverleibung des Eigentumsrechts im laufenden Rang an; damit sei nicht zu prüfen, ob dies als Minus zulässig wäre. Nicht nachvollziehbar sei, warum der Rekurswerber an den weiteren Anträgen auf Anmerkung der Abweisung von Gesuchen um Zwangsversteigerung und Löschung von Pfandrechten festhalte. Eine Anmerkung der Abweisung von Gesuchen an Zwangsversteigerung käme nur nach Abweisung derartiger Anträge durch das Exekutionsgericht in Betracht. Pfandrechte seien unter C-LNR 8 und 9 gar nicht eingetragen.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs wegen fehlender höchstgerichtlicher Judikatur zu einer derartigen Konstellation zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers, der die Stattgebung des Grundbuchsgesuchs beantragt, ist zulässig und auch teilweise berechtigt.

1. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass

sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen (§ 13 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 idF vor der WRN 2006, BGBl I 2006/124). Die Zwangsvollstreckung aufgrund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig (§ 13 Abs 3 Satz 2 WEG 2002). Die WRN 2006 hat diese Regelung über den Ausschluss der gesonderten Verwertung eines Anteils am Mindestanteil insoweit geändert, als in Satz 1 das Wort „veräußert" gestrichen wurde.

Zweck dieser Neuregelung war es, die direkte Veräußerung des halben Anteils am Mindestanteil (mit Zustimmung des anderen Eigentümerpartners) zu erleichtern; nach der alten Rechtslage konnte eine Übertragung eines Anteils am Mindestanteil und Fortsetzung der Eigentümerpartnerschaft mit einer anderen Person nur so gelöst werden, dass der ausscheidende Eigentümerpartner seine Hälfte am Mindestanteil zunächst dem anderen Eigentümerpartner überträgt und dieser den Anteil sodann an den neuen hinzukommenden veräußert, was eine komplizierte und mit einer zusätzlichen steuerlichen Belastung verbundene Vorgangsweise darstellte (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 16; vgl Vonkilch, Sanierungsbedarf beim WEG 2002, wobl 2004, 87 [91]).

2. Der Antragsteller leitet aus dieser erleichterten Übertragsmöglichkeit des Anteils am Mindestanteil die Berechtigung seines Antrags auf Löschung sämtlicher Zwischeneintragungen bei beiden Mindestanteilen ab. In seiner Argumentation übersieht er, dass die (vom Antrag des Erwerbers abhängige) Löschung von Zwischeneintragungen gemäß § 57 Abs 1 GBG im Fall des Verkaufs die Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der Ranganmerkung voraussetzt. Die Rechtsfolge des § 57 Abs 1 GBG ist damit von einem Erwerb des Eigentumsrechts (hier unbedingt durch Einverleibung im Sinne des § 8 Z 1 GBG) abhängig. Wie die Vorinstanzen bereits zutreffend ausgeführt haben, ist der Anteil am Mindestanteil, der schon bisher dem Antragsteller als Eigentumspartner zugestanden ist, von keinem Erwerbsvorgang betroffen. Soweit es daher um diesen Anteil geht, sind die Voraussetzungen des § 57 Abs 1 GBG nicht verwirklicht, wie der Oberste Gerichtshof in der bereits vom Rekursgericht zitierten Entscheidung 5 Ob 29/06k = SZ 2006/83 = wobl 2006, 379/150 (zust Call) klargestellt hat. Diese Aussage ist entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers auch nach der WRN 2006 gültig. Die geänderte Rechtslage bezieht sich auf die erleichterte Veräußerung eines Anteils am Mindestanteil, sie ändert aber nichts an den materiellrechtlichen, hier eben nicht verwirklichten Voraussetzungen des § 57 Abs 1 GBG.

Auch die mit der Einverleibung des Antragstellers verbundene Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft und die vom Revisionsrekurs in den Vordergrund gestellte alleinige Verfügungsberechtigung des Antragstellers unterstützt seinen Standpunkt nicht. Wird ein Anteil am Mindestanteil an den Wohnungseigentumspartner veräußert und der Mindestanteil dann in einer Hand vereinigt, ist dies Anlass für eine amtswegig vorzunehmende Zusammenziehung von Anteilen im Sinne des § 582 Geo (aus der sich keine wie immer geartete unmittelbare materielle Folgen ergeben: Hoyer zu 5 Ob 2234/96f = NZ 1997/394) und für die Löschung der bloß deklarativen (5 Ob 74/93 = SZ 66/123) Ersichtlichmachung der Verbindung von Anteilen im Sinn des § 12 Abs 1 WEG 1975 bzw nunmehr § 5 Abs 3 WEG 2002.

Einer teilweisen Löschung der Zwischeneintragungen nur auf dem übertragenen halben Mindestanteil steht das in § 13 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 angeordnete, durch die WRN 2006 nicht geänderte Verbot der gesonderten Zwangsvollstreckung entgegen. Die beiden Mindestanteile haben zwingend das gleiche rechtliche Schicksal (5 Ob 196/00k; 5 Ob 29/06k mwN; RIS-Justiz RS0118072; RS0035415; RS0011317).

3. Berechtigt ist jedoch der Revisionsrekurs, soweit es die Einverleibung des Eigentumsrechts und die damit verbundenen, in Punkt 2 und 3 des Spruchs angeordneten Eintragungen betrifft. Der Antragsteller verfügt aufgrund des Kaufvertrags von 26. 9. 2007 über einen gültigen Rechtstitel. Die Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers am halben Mindestanteil im angemerkten Rang verstößt aufgrund der geänderten Rechtslage nicht gegen den Grundsatz des gleichen rechtlichen Schicksals beider Mindestanteile. Nur die begehrte Löschung der Zwischeneintragungen scheidet aus, wie bereits im vorangegangenen Punkt 2 dargelegt wurde. In Grundbuchsverfahren steht zwar ein unlösbarer Zusammenhang zwischen mehreren Begehren einer Teilstattgebung des Gesuchs entgegen (RIS-Justiz RS0114310 [T2]). Im Verhältnis zwischen dem Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts und dem Antrag auf Löschung nach § 57 GBG liegt jedoch kein derartiger Zusammenhang vor. Die Löschung von Zwischeneintragungen ist nämlich keine jedenfalls zwingende Rechtsfolge der Eintragung des Eigentumsrechts in einem besseren Rang. Sie betrifft nur diejenigen Zwischeneintragungen, die eine Beeinträchtigung

der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten (3 Ob 14/87 = SZ 60/237 = NZ 1988, 113 [Hofmeister]; RIS-Justiz RS0060997). Zusätzliche Voraussetzung ist ein fristgebundener (§ 57 Abs 1 Satz 2) Antrag des Erwerbers, zu dessen Gunsten das Eigentumsrecht eingetragen wurde. Der Erwerber ist daher in seiner Entscheidung, ob und welche Zwischeneintragungen er löschen lassen will, frei.

Mangels untrennbaren Zusammenhangs ist eine gesonderte Beurteilung des Antrags auf Einverleibung und jenes auf Löschung nach § 57 GBG zulässig. Eintragungshindernisse, die der Einverleibung des Eigentumsrechts entgegenstehen, lassen sich dem Akteninhalt nicht entnehmen.

Textnummer

E89658

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00282.08V.0113.000

Im RIS seit

12.02.2009

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