jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/2/13 5Ob163/17g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.02.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache wegen Grundbuchberichtigung (§ 104 Abs 3 GBG) in der EZ ***** KG *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Einschreiter 1. DDr. G***** F*****, 2. E***** F*****, beide vertreten durch die DDr. Fürst Rechtsanwalts-GmbH in Mödling, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. Juli 2017, AZ 53 R 70/17a, mit dem der Rekurs gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Zell am See vom 12. Dezember 2016, TZ 5156/2016, zurückgewiesen wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit Beschluss des Erstgerichts vom 6. August 2013, TZ 2891/2013, wurde auf der bis dahin im Alleineigentum der P***** GmbH stehenden Liegenschaft EZ ***** KG ***** Wohnungseigentum begründet. Das Erstgericht bewilligte in diesem Beschluss die Eintragung des Eigentumsrechts des (den Antrag stellenden) Wohnungseigentumsbewerbers ob 108/2888stel Anteilen samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top 18 und ob 6/2888stel Anteilen samt Wohnungseigentum an Top TG 3 KFZ-Stellplatz 3, sowie ob allen der der bisherigen Alleineigentümerin verbleibenden (jeweiligen) Mindestanteilen das Wohnungseigentum an Top 1A, 2A, 2B, 3A, 3B, 4 bis 12, 13/14, 15 bis 17, 19 bis 21, G1, G2, den Stellplätzen Top TG 1 bis 2, 4 bis 31, AP 32 bis 38. Zudem bewilligte das Erstgericht die Löschung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 ob der Wohnungseigentumsobjekte des Antragstellers.

Vor Vollzug dieses Beschlusses war im B-Blatt bei der Alleineigentümerin zu B-LNR 5b bis 5q und 5t bis 5z zugunsten verschiedener Wohnungseigentumsbewerber an bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkt, insbesondere zugunsten der Einschreiter zu B-LNR 5b an Appartement 17 und zu B-LNR 5c an Tiefgaragenplatz 29. Mit dem Vollzug der mit dem Beschluss vom 6. August 2013, TZ 2891/2013, bewilligten Eintragungen nahm das Erstgericht – faktisch und ohne beschlussmäßige Grundlage – eine Beschränkung dieser zugunsten der Einschreiter angemerkten Zusage gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 vor. Die Anmerkung war nur mehr bei den jeweiligen, der vormaligen Alleineigentümerin eigentümlichen Mindestanteilen eingetragen, und zwar bei den 96/2888-Anteilen zu B-LNR 25 hinsichtlich Appartement 17 und den 9/2888 Anteilen zu B-LNR 58 hinsichtlich Tiefgaragenplatz 29.

Gegen den Beschluss des Erstgerichts vom 6. August 2013, TZ 2891/2013, erhoben die Einschreiter Rekurs. Das Rekursgericht wies diesen mangels Beschwer zurück. Den gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts gerichteten Revisionsrekurs der Einschreiter wies der Oberste Gerichtshof mangels erheblicher Rechtsfrage als unzulässig zurück (5 Ob 70/15b). Im Hinblick auf die vom Erstgericht im Zuge des Vollzugs ohne Deckung durch den Bewilligungsbeschluss vorgenommene Beschränkung der zugunsten der Einschreiter angemerkten Zusage gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 merkte der Oberste Gerichtshof an, dass das Erstgericht nach § 104 Abs 3 GBG vorzugehen haben werde.

Mit Beschluss vom 23. September 2015 leitete das Erstgericht dieses Berichtigungsverfahren ein, indem es die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 für die Rekurswerber an Appartement 17 und Tiefgaragenstellplatz 29 im Range TZ 4190/2010 auch ob der weiteren Miteigentumsanteile ankündigte. Die Einschreiter wandten in der ihnen eingeräumten Äußerung ein, dass die Grundbuchsordnung nicht auf die vom Erstgericht beabsichtigte Art wiederhergestellt werden könne. Wie schon im vorangegangenen Rechtsmittelverfahren meinten sie, die perplexe Rechtslage lasse sich nicht dadurch lösen, dass die Anmerkung für die Einschreiter auf sämtliche übrigen Liegenschaftsanteile ausgedehnt werde. Wohnungseigentum könne nicht in der Form begründet werden, dass lediglich mit einem der bereits angemerkten Wohnungseigentumsbewerber das Wohnungseigentum begründet werde, vielmehr seien auch alle anderen Wohnungseigentumsbewerber in die Wohnungseigentumsbegründung mit einzubeziehen. Da es darum gehe die Begründung von Wohnungseigentum zu sanieren, müsse auf die Grundbuchsordnung vor dem Beschluss vom 6. August 2013, TZ 2891/2013, zurückgegangen werden.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2016, TZ 5156/2016, ordnete das Erstgericht die Eintragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 für die Einschreiter an Appartement 17 und Tiefgaragenstellplatz 29 ob der weiteren Anteile und die Löschung der Anmerkung der Einleitung des Berichtigungsverfahrens an.

Das Rekursgericht wies den gegen diesen Beschluss des Erstgerichts gerichteten Rekurs der Einschreiter mangels Beschwer zurück. Mittlerweile seien die Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten der Einschreiter an sämtlichen Anteilen der Liegenschaft im Rang 4190/2010 angemerkt. Damit sei der im vorangegangenen Rechtsmittelverfahren aufgezeigte Vollzugsfehler behoben. Soweit die Einschreiter auch die Unwirksamkeit der Begründung des Wohnungseigentums geltend machten, sei auf die Entscheidung 5 Ob 70/15b zu verweisen, wonach sie als Wohnungseigentumsbewerber noch nicht Buchberechtigte seien und damit auch nicht in einem bücherlichen Recht beeinträchtigt sein könnten. Im Ergebnis würden die Rekurswerber jene Argumente wiederholen, die schon in dem vorangegangenen Rechtsmittelverfahren mangels Beschwer nicht behandelt worden seien.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Die Rechtsfrage, ob und inwieweit sich die mit einer Zusage nach § 40 Abs 2 WEG 2002 ausgestatteten Wohnungseigentumsbewerber gegen die vorgenommene Berichtigung unter Ausdehnung der Anmerkungen wehren und eine Gefährdung ihrer Rechtsposition durch die bereits vorgenommene Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuchsverfahren aufzeigen könnten, sei erheblich iSd § 62 Abs 1 AußStrG.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Einschreiter mit dem Antrag, den Beschluss des Rekursgerichts aufzuheben und diesem die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufzutragen bzw selbst den ursprünglichen Beschluss des Erstgerichts vom 6. August 2013, TZ 2891/13, und alle nachfolgenden, auf diese Liegenschaft bezogenen Beschlüsse, ersatzlos zu beseitigen bzw solches dem Rekursgericht aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) – nicht zulässig.

1.1. Ein nach vollendeter Eintragung wahrgenommener Fehler kann gemäß § 104 Abs 3 GBG nur im Auftrag des Grundbuchsgerichts berichtigt werden. Der Fall einer Berichtigung im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nur dann gegeben, wenn die Eintragung mit dem Inhalt des richterlichen Beschlusses nicht übereinstimmt (RIS-Justiz RS0060702); wenn also etwas anderes eingetragen wurde als angeordnet war. Bei einer Fehlerhaftigkeit des Beschlusses liegt die Voraussetzung einer fehlerhaften Eintragung iSd § 104 GBG nicht vor (5 Ob 236/08d mwN).

1.2. Vom Fall des Einvernehmens der Beteiligten abgesehen, setzt eine Berichtigung iSd § 104 Abs 3 GBG voraus, dass der Vollzugsfehler entweder keinerlei Rechtsfolgen nach sich gezogen hat oder aber ein nachträglicher Rechtserwerb vorliegt, bei dem Vertrauensschutz nicht rechtsbegründend wirkte (5 Ob 78/13a mwN; RIS-Justiz RS0060713, RS0059552, RS0004992).

1.3. Als Beteiligter gemäß § 104 Abs 3 Satz 1 GBG wird dabei derjenige angesehen, zu dessen Gunsten oder gegen den die Eintragung erfolgt ist, weiters derjenige, der nachträglich Rechte erworben hat, sofern er die Berichtigung nicht jedenfalls gegen sich gelten lassen muss (RIS-Justiz RS0110539).

2.1. Im Grundbuchsverfahren ist im Regelfall (neben dem mit seinem Rechtsschutzbegehren gescheiterten Antragsteller) derjenige zum Rekurs legitimiert, der geltend machen kann, durch die bekämpfte Entscheidung in seinen bücherlichen Rechten verletzt worden zu sein (RIS-Justiz RS0006677, RS0006710); sei es, dass diese Rechte belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (RIS-Justiz RS0006710 [T5, T37]). Die erforderliche (materielle) Beschwer ergibt sich also daraus, dass der Rechtsmittelwerber durch den angefochtenen Beschluss in seinen bücherlichen Rechten beeinträchtigt worden sein könnte. Ob dies tatsächlich der Fall ist, ist eine Frage der meritorischen Berechtigung des Rekurses (RIS-Justiz RS0006710 [T9]; RS0006677 [T4]).

2.2. Zur Frage der Rechtsmittellegitimation eines nach § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers hat der Senat zuletzt (in dem eingangs dargestellten Rechtsmittelverfahren) zu 5 Ob 70/15b Stellung genommen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach § 40 Abs 2 WEG 2002 nicht das Recht selbst verschafft, sondern nur die Anwartschaft auf einen bestimmten Rang des späteren Bucheintrags. Daher sind die gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten Wohnungseigentumsbewerber noch nicht Buchberechtigte und können durch Eintragungen, die die zu ihren Gunsten erfolgte Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 unberührt lassen, auch nicht in einem bücherlichen Recht beeinträchtigt sein (vgl auch 5 Ob 279/05y).

3.1. Weist das Gericht zweiter Instanz – wie hier – den Rekurs mangels Beschwer zurück, ist auch dieser Beschluss nur unter den Voraussetzungen des § 62 AußStrG anfechtbar (RIS-Justiz RS0120565 [T9], RS0120974; für das Grundbuchsverfahren 5 Ob 165/17a mwN).

3.2. Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG sprechen die Revisionsrekurswerber in ihrem Rechtsmittel nicht an. Zur Rechtsmittellegitimation im Grundbuchsverfahren und dem Erfordernis der (materiellen) Beschwer besteht – wie dargestellt – eine einheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Dass das Rekursgericht von diesen Grundsätzen abgewichen sei, behaupten die Einschreiter gar nicht. Wie auch schon in ihrem Rekurs machen sie in ihrem Revisionsrekurs vielmehr die Unwirksamkeit der Begründung des Wohnungseigentums geltend, die die Rückabwicklung sämtlicher Grundbuchshandlungen bis zurück zum auslösenden Beschluss wegen Nichtigkeit unvermeidbar mache. Zur wirksamen Begründung von Wohnungseigentum hätten nicht nur die zwingend vorgeschriebenen Urkunden nach § 6 Abs 1 Z 2 (Bestandsgutachten) und 3 WEG (Nutzwertgutachten) gefehlt, sondern auch – mangels Einbeziehung der geschützten Erwerber in den Wohnungseigentumsvertrag – ein von allen dazu Berechtigten abgeschlossener Wohnungs-eigentumsvertrag. Darüber hinaus fehle für alle anderen mittlerweile eingetragenen (scheinbaren) Miteigentümer die entsprechende Titelurkunde zum Nachweis der lückenlosen Kette ihrer Berechtigungen.

3.3. Gegenstand des Verfahrens und des angefochtenen Beschlusses des Rekursgerichts ist (nur) die vom Erstgericht nach § 104 Abs 3 GBG angeordnete Behebung eines Vollzugsfehlers durch Eintragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 für die Einschreiter auch ob weiterer Anteile der Liegenschaft. Dass durch diese Eintragungen die zu ihren Gunsten erfolgte Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben würde, behaupten die Einschreiter nicht; eine derartige Beeinträchtigung ihrer Rechte ist auch nicht ersichtlich. Die auf den Beschlussgegenstand bezogenen Einwendungen der Revisionsrekurswerber beschränken sich darauf, dass das Berichtigungsverfahren nach § 104 Abs 3 GBG das inhaltliche Grundproblem der falschen Einverleibung von Wohnungseigentum als solches nicht lösen könne. Die Einverleibung des Wohnungseigentums an sich (und/oder die nachfolgende Eintragung des Eigentumsrechts weiterer Miteigentümer) ist aber nicht Gegenstand dieses Revisionsrekursverfahrens. Die im Revisionsrekurs (ausschließlich) behauptete Unrichtigkeit der die Begründung von Wohnungseigentum bewilligenden Entscheidung könnte im Wege einer Berichtigung nach § 104 Abs 3 GBG auch gar nicht beseitigt werden (5 Ob 236/08d mwN).

4. Der Revisionsrekurs ist daher mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig.

Textnummer

E120990

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00163.17G.0213.000

Im RIS seit

11.04.2018

Zuletzt aktualisiert am

25.10.2018

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