jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/3/20 5Ob241/18d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.03.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Painsi, Dr. Steger und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. C***** M*****, 2. L***** GmbH, *****, beide vertreten durch Dr. Christian M. Egger, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 ob EZ ***** KG *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 3. Oktober 2018, AZ 53 R 160/18p, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 19. Juni 2018, TZ 1358/2018, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung lautet:

„Urkunden

1 Urkunde gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 vom 23. 05. 2018

Bewilligt wird

1 in EZ ***** KG *****

die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung B 9

für C***** M*****

2 in EZ ***** KG *****

die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an PKW-Abstellplatz in offener Garage P 19

für C***** M*****.

Verständigt werden

1 Dr. Christian M. Egger, Rechtsanwalt,

Eberhard-Fugger-Straße 3, 5020 Salzburg;

2 C***** M*****;

3 L***** GmbH, *****."

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Die Zweitantragstellerin ist grundbücherliche Alleineigentümerin einer Liegenschaft. In einer von ihr notariell beglaubigt unterfertigten „Urkunde zum Zwecke der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002" erklärte die Zweitantragstellerin als Alleineigentümerin der Liegenschaft und Wohnungseigentumsorganisatorin auf ihrer Liegenschaft gemäß einem rechtskräftigen (durch Datum und Geschäftszahl konkretisierten) Baubewilligungsbescheid Eigentumswohnungen samt PKW-Stellplätzen zu errichten und der Erstantragstellerin Wohnungseigentum an der Wohnung B 9 in Ebene 3 (unter Aufzählung der einzelnen Räume, der Gesamtnutzfläche und des Zubehörs) und an dem PKW-Abstellplatz in offener Garage P 19 zugesagt zu haben. Zudem erteilte die Zweitantragstellerin mit dieser Urkunde ihre Zustimmung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum.

Unter Vorlage dieser Urkunde, nicht jedoch auch des darin genannten Baubewilligungsbescheids, begehrten die Antragsteller die Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 für die Wohnung B 9 und den PKW-Abstellplatz in offener Garage P 19 für die Erstantragstellerin.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. In der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde müsse das Wohnungseigentumsobjekt in objektivierbarer Weise bezeichnet sein. Es bedürfe bereits bei der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum eines Planes, um ein zugesagtes noch nicht bestehendes Objekt entsprechend zu beschreiben. Ohne die Vorlage des in der Urkunde genannten Bescheids samt der darin enthaltenen Pläne könne dieses daher nicht nachvollzogen werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Das Objekt, auf das sich die beantragte Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum beziehe, sei in der als Eintragungsurkunde vorgelegten Erklärung nicht ausreichend genau bezeichnet. Eine Identifizierung des Objekts gelinge bei noch nicht errichteten Objekten in der Regel nur durch die Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan; wobei die Bezugnahme auf den Bauplan ausreiche, ein solcher müsse – entgegen der Auffassung des Erstgerichts – nicht auch mit dem Gesuch vorgelegt werden. In der hier vorgelegten Urkunde werde lediglich auf einen Baubewilligungsbescheid hingewiesen. Ein solcher Hinweis könne die von der Rechtsprechung geforderte Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan nicht ersetzen. Der Bescheid selbst, dessen Inhalt mangels Vorlage nicht näher beurteilt werden könne, sei keine möglichst genaue Bezeichnung des Objekts.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil die Rechtsfragen, ob der Bauplan auch zur Prüfung durch das Erstgericht mit dem Gesuch vorgelegt werden müsse bzw ob die Bezugnahme auf eine Baubewilligung zur Objektivierung des Objekts ausreiche, die Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG erfüllten.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentlicheRevisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

1. Auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisators ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des wohnungseigentumstauglichen Objekts anzuführen (§ 40 Abs 2 Sätze 1 und 3 WEG 2002).

2. Eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum muss sich auf ein bestimmtes Objekt beziehen, was dessen möglichst genaue Bezeichnung in der Zusage des Wohnungseigentums und im Eintragungsgesuch voraussetzt (RIS-Justiz RS0109567 [T2]; Kodek, Grundbuchsrecht², § 8 GBG Rz 25 mwN). Das Wohnungseigentumsobjekt muss

demnach in der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde in objektivierbarer Weise bezeichnet sein. Soll das Objekt erst errichtet werden, ist daher in der Regel die Bezugnahme auf den behördlich bewilligten Bauplan zu fordern (RIS-Justiz RS0109567; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 40 WEG Rz 3; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG4 § 40 WEG Rz 10 mwN). Nur bei bereits bestehenden Objekten reicht die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck einer Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG
– die Rangsicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts – zu erfüllen. An den „Nachweis" der Existenz des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (RIS-Justiz RS0109567 [T1, T4]).

3. Das Grundbuchsgericht hat den Antrag und die Eintragungsgrundlage zwar dahin zu überprüfen, ob das Wohnungseigentumsobjekt, auf das sich die Anmerkung bezieht, ausreichend bezeichnet ist. Es sind aber keine allzu strengen Anforderungen an den „Nachweis" der Identifizierbarkeit zu stellen (5 Ob 31/07f; Gartner in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ § 40 WEG Rz 7). Der Nachteil einer ungenauen Bezeichnung wäre ohnehin vom Wohnungseigentumsbewerber bei der späteren Einverleibung des zugesagten Rechts im angemerkten Rang zu tragen (5 Ob 304/02w; vgl auch 5 Ob 83/02w). Das Rekursgericht hat daher zutreffend klargestellt, dass für die ausreichend bestimmte Bezeichnung eines erst zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekts zwar die Bezugnahme auf einen behördlich bewilligten Bauplan in der Regel erforderlich, aber zugleich auch hinreichend ist. Der Vorlage dieses Bauplans zur Überprüfung der Identifizierbarkeit aufgrund der genannten Bezeichnung bedarf es grundsätzlich nicht.

4. Nach Ansicht des Rekursgerichts könne jedoch ein Hinweis bloß auf die Baubewilligung die von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs geforderte Bezugnahme auf den behördlich genehmigten Bauplan nicht ersetzen. Dabei verkennt das Rekursgericht den Zweck der geforderten Bezugnahme auf einen behördlich bewilligten Bauplan. Dieser liegt darin, ein erst zu errichtendes Wohnungseigentumsobjekt in objektivierbarer Weise zu bezeichnen. Die dafür notwendigen Angaben und Beschreibungen finden sich zwar meist tatsächlich nur in den eigentlichen Bauplänen. Da aber „behördlich bewilligte" Baupläne einer bestimmten Baubewilligung zugeordnet sind, ist genau dieser Zweck auch durch den Hinweis auf diese Baubewilligung erfüllt. So bestimmt das im hier zu beurteilenden Fall maßgebliche Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG), dass dem Ansuchen um Bewilligung einer baulichen Maßnahme (dem § 5 Sbg BauPolG entsprechende) planliche Darstellungen (Pläne) und eine technische Beschreibung beizuschließen sind (§ 4 Abs 1 lit b Sbg BauPolG). Im Zuge der Entscheidung über das Bewilligungsansuchen sind Pläne und technische Beschreibungen, die den Bescheiden zugrunde liegen, auch als solche zu kennzeichnen (§ 9 Abs 6 Sbg BauPolG). Der Verweis auf eine Baugenehmigung ist daher im gegebenen Zusammenhang einem Verweis auf die mit diesem Bescheid bewilligten Baupläne gleichzuhalten.

5. Die von den Vorinstanzen angenommenen Eintragungshindernisse liegen nicht vor; andere sind nicht ersichtlich. In Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen war daher das Grundbuchsgesuch antragsgemäß zu bewilligen.

Textnummer

E124930

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00241.18D.0320.000

Im RIS seit

23.05.2019

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2020

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