jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/7/7 5Ob91/20y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten 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 des Antragstellers M*****, vertreten durch Mag. Rudolf Siegel, Rechtsanwalt in Wien, wegen Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ ***** KG *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Februar 2020, AZ 46 R 34/20w, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Liesing vom 19. Dezember 2019, TZ 3866/2019, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrte im November 2019

1. die Einverleibung seines Eigentumsrechts ob der I***** zugeschriebenen 58/2568 Anteile, mit denen Wohnungseigentum an Wohnung 12/18 und Kellerabteil 12/18 verbunden ist (B-LNR 100) im Rang TZ *****/2019

2. die Löschung des zu C-LNR 64 einverleibten Pfandrechts und

3. die Löschung folgender Anmerkungen (B-LNR 100b bis e):

b) *****/1998 im Rang *****/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG an Wohnung Top Nr 8a Haus I und Garagenstellplatz Nr 10 für Ing. T*****

c) *****/1998 im Rang *****/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG an Wohnung Top Nr 2, Haus II und Garagenplatz Nr 28 für Dr. G***** und Mag. M*****

d) *****/1999 im Rang *****/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG an Wohnung Top Nr 12 Haus I für U*****

e) *****/2000 im Rang *****/1997 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG an Wohnung Top Nr 16 Haus I für G*****.

Das Erstgericht bewilligte das Grundbuchgesuch in den Punkten 1 bis 2 und wies das zu Punkt 3 gestellte Löschungsbegehren ab. Die Anmerkungen nach § 24a WEG 1975 könnten nur mit Zustimmung der eingetragenen Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil folgende Rechtsfragen in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt worden seien.

1. Gilt das Erfordernis der Zustimmung eines (gemäß § 24a WEG 1975 oder § 40 Abs 2 WEG 2002) eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers zur Löschung der Anmerkung nach § 40 Abs 5 letzter Satz WEG nur bis zur Einverleibung von Wohnungseigentum am zugesagten Objekt?

2. Werden mit der Einverleibung von Wohnungseigentum alle angemerkten, nicht ausgenützten Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentums gegenstandslos?

3. Sind solche nicht ausgenützten Zusagen nach Wohnungseigentumsbegründung als offenkundig gegenstandslos gemäß §§ 131, 136 GBG zu löschen?

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist entgegen diesem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig.

1.1 Nach § 24a Abs 2 WEG 1975 war auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Diese grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers ist nach der geltenden Rechtslage in § 40 Abs 2 Satz 1 WEG 2002 geregelt.

1.2 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 (§ 24a Abs 3 WEG 1975, § 40 Abs 4 WEG 2002). Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor den in § 24a Abs 3 WEG 1975 oder § 40 Abs 4 WEG 2002 bezeichneten Eintragungen darf nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden (§ 24a Abs 4 Satz 2 WEG 1975, § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002). Wird die Anmerkung nicht ausgenützt, so ist sie auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen (5 Ob 181/08s mwN).

2.1 Der Oberste Gerichtshof hat in vergleichbaren, die Löschung von Anmerkungen nach § 24a Abs 2 WEG 1975 betreffenden Fällen bereits klargestellt, dass nach den ausdrücklichen gesetzlichen Vorschriften des § 24a Abs 4 Satz 2 WEG 1975 und des § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002 eine Anmerkung, wenn sie nicht vom begünstigten Wohnungseigentümer ausgenützt wurde, nur mit dessen Zustimmung auf Antrag oder von Amts wegen § 57 Abs 1 GBG gelöscht werden kann (5 Ob 175/07g; 5 Ob 181/08s; RIS-Justiz RS0113522 [T5]).

2.2 Die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG 1975 und § 40 Abs 2 WEG 2002 soll einem Wohnungseigentumsbewerber den Rang für den späteren Erwerb des Eigentums an Mindestanteilen und des damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentums sichern. Der durch die Anmerkung Gesicherte soll durch die Löschung der Zwischeneintragungen in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs 1 GBG so gestellt werden, als ob sein Recht schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt worden wäre (RS0113522 [T6]).

2.3 Nach Ansicht des Antragstellers soll dieser Schutzzweck im vorliegenden Fall mit der (erstmaligen) Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2012 weggefallen sein. Damit setzt er sich in Widerspruch zu dem in § 40 Abs 4 WEG 2002, § 23 Abs 4 WEG 1975 ausdrücklich zugunsten des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers verankerten Rangprinzip und der im Gesetz geforderten Zustimmung des durch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum begünstigten Wohnungseigentumsbewerbers. In dem zu 5 Ob 181/08s entschiedenen Fall war – im Rang nach den Anmerkungen iSd § 24a Abs 2 WEG 1975 – Wohnungseigentum erstmals im Jahr 1986 begründet worden. Ungeachtet dessen scheiterte dort der Antragsteller, der den Mindestanteil verbunden mit Wohnungseigentum erst 2007 erworben hatte und dem die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechts im Rang TZ *****/2007 bewilligt wurde, mit seinem Antrag auf Löschung der Anmerkungen. Aufgrund der unterschiedlichen Bezeichnung der entsprechenden Wohnungseigentumsobjekte sowie der nicht vorliegenden Identität von Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentümern stand nicht fest, dass die Anmerkungen von Wohnungseigentum von den berechtigten Wohnungseigentumsbewerbern ausgenutzt

wurden.

2.4 Diese Erwägungen gelten auch im vorliegenden Fall, wie bereits das Rekursgericht dargelegt hat. Seine Beurteilung entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Erhebliche Rechtsfragen sind nicht zu beantworten.

Textnummer

E129172

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00091.20Y.0707.000

Im RIS seit

04.10.2020

Zuletzt aktualisiert am

09.12.2020

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