

TE OGH 2022/2/10 50b123/21f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.02.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. E*, 2. D*, beide vertreten durch die DDr. Gerald Fürst Rechtsanwalt-GmbH in Mödling, wegen Grundbuchshandlungen ob EZ * KG *, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 26. April 2021, AZ 53 R 46/21b, mit dem der Rekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Zell am See vom 28. Jänner 2021, TZ 298/2021, teilweise zurückgewiesen und die Entscheidung des Erstgerichts im Übrigen bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird mit der Maßgabe bestätigt, dass der Rekurs auch insoweit, als er sich gegen die Abweisung der Antragsbegehren 1 bis 82 und der Antragsbegehren 83 bis 94 richtet, nicht zurückgewiesen wird, sondern dem Rekurs auch insoweit nicht Folge gegeben wird.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft. Die Einverleibung ihres Mit- und Wohnungseigentums beruht auf dem in einem Verfahren auf Begründung von Wohnungseigentum nach § 43 WEG ergangenen Teilanerkennnisurteil vom 14. 5. 2020 und erfolgte im Rang TZ 4190/2010, dem Rang der zu Gunsten der Antragsteller eingetragenen Anmerkung auf Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG. Das zur TZ 2891/2013 eingetragene Wohnungseigentum der anderen Mit- und Wohnungseigentümer beruht auf einem Wohnungseigentumsvertrag, an dem die Antragsteller nicht beteiligt waren.

[2] Die Antragsteller begehren ob dieser Liegenschaft die Einverleibung der Löschung aller der TZ 4190/2010 nachfolgenden Eintragungen. Sie beriefen sich dabei auf § 57 GBG und die zeitliche Priorität ihrer Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG sowie auf die materielle Nichtigkeit der diesen Eintragungen zugrunde liegenden Begründung von Wohnungseigentum. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist (nur noch) deren Antrag auf Einverleibung der Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer (Begehren 1 bis 82), der auf deren Mindestanteilen eingetragenen Pfandrechte (Begehren 83 bis 94) und der bei den Anteilen der Antragsteller eingetragenen Anmerkungen der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG (Begehren 97, 100, 103, 107).

[3] Das Erstgericht wies diese Anträge ab.

[4] Es sei inkonsequent, wenn sich die Antragsteller auf die Nichtigkeit des Wohnungseigentums der anderen Wohnungseigentümer beriefen. Die Antragsteller hätten schließlich selbst im Rechts- und Exekutionsweg die Einverleibung ihrer Wohnungseigentumsrechte durchgesetzt. Würde wie beantragt das Wohnungseigentum der anderen Miteigentümer als Folge der behaupteten Nichtigkeit der Begründung gelöscht, würde angesichts des zugunsten der Antragsteller begründeten Wohnungseigentums ein unzulässiger Grundbuchstand herbeigeführt.

[5] Nach § 57 Abs 1 GBG, auf den § 40 Abs 4 WEG 2002 verweise, könnten nur jene Zwischeneintragungen gelöscht werden, die eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuteten. Die Löschung von Pfandrechten auf fremden Miteigentumsanteilen unter Berufung auf § 57 GBG entbehre daher der rechtlichen Grundlage.

[6] Rangordnungen für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG könnten gemäß dessen Abs 3 nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Ein solcher Antrag oder eine beglaubigte Zustimmungserklärung des Treuhänders lägen nicht vor.

[7] Das Rekursgericht wies den Rekurs der Antragsteller als unzulässig zurück, soweit er sich gegen die Abweisung der Begehren auf Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer (Begehren 1 bis 82) und der auf deren Mindestanteilen eingetragenen Pfandrechte (Begehren 83 bis 94) richtete. In Bezug auf die Abweisung des Begehrens auf Löschung der Rangordnungen für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG gab das Rekursgericht dem Rekurs nicht Folge.

[8] Die Antragsteller beehrten gestützt auf § 57 Abs 1 GBG iVm § 40 Abs 4 WEG die Löschung von Zwischeneintragungen, die Mindestanteile betreffen, an welchen ihnen keine (Anwartschafts-)Rechte zustünden oder zugestanden seien. Selbst wenn die Rechte der Antragsteller schon im Zeitpunkt der Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG einverleibt worden wären, hätten sie keine Ansprüche betreffend die fremden Wohnungseigentumsobjekte und deren Belastung geltend machen können. Dadurch dass andere Wohnungseigentümer einverleibt und fremde Wohnungseigentumsobjekte durch Pfandrechte belastet worden seien, könnten die Antragsteller nicht in ihren bürgerlichen Rechten beeinträchtigt worden sein. Auch die Behauptung der fehlerhaften Begründung des Wohnungseigentums ändere nichts daran, dass den Antragstellern keine Einflussnahme auf fremde Mindestanteile zustehe. Mit der Bewilligung der auf Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer gerichteten Anträge (Begehren 1 bis 82) ginge das Eigentum aller anderen Wohnungseigentümer (ausgenommen jenes der Antragsteller) ersatzlos unter, was vollkommen unmöglich sei. Im Grundbuchverfahren als reinem Urkundenverfahren könnten die im Rekurs aufgeworfenen Fragen einer fehlerhaften Begründung des Wohnungseigentums außerdem gar nicht geprüft werden.

[9] Dieses Fehlen einer materiellen Beschwer führe zur Zurückweisung des Rekurses. Aber selbst wenn man die materielle Beschwer der Antragsteller bejahte, hätte keiner der Anträge bewilligt werden dürfen, weil es an den Antragstellern gelegen wäre, darzulegen, dass die begehrten Löschungen innerhalb der 14 Tage-Frist des § 57 Abs 1 Satz 2 GBG beantragt worden seien.

[10] Nach § 42 Abs 3 WEG könne die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Dem Treuhänder komme bei der Wahrnehmung der aus dieser Anmerkung resultierenden Befugnisse die grundsätzlich allein entscheidende Schlüsselposition zu. Die Antragsteller hätten in ihrem Antrag in erster Instanz auch gar nicht dargetan, weshalb diese Rangordnungen für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum nach § 42 Abs 1 WEG zu löschen seien. Die Antragsteller hätten erstmals im Rekurs behauptet, die Begründung des Wohnungseigentums durch den Treuhänder wäre gescheitert; dies sei eine unzulässige Neuerung und auch nicht urkundlich nachgewiesen.

[11] Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Zu klären sei, ob eine Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG den Wohnungseigentumsbewerber dazu berechtige, in Bezug auf fremde Wohnungseigentumsobjekte die Löschung der Eintragungen des Eigentums oder von Pfandrechten zu begehren (insbesondere wenn er die Nichtigkeit der Begründung von Wohnungseigentum geltend mache), ob der Antragsteller nach § 57 GBG iVm § 40 Abs 4 WEG die Einhaltung der Frist von 14 Tagen nachweisen müsse und unter welchen Voraussetzungen die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum nach § 42 Abs 1 WEG zu löschen sei (insbesondere wenn es keine Wohnungseigentumsbewerber mehr gebe).

[12] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller. Sie beantragen, den angefochtenen Beschluss abzuändern und die noch verfahrensgegenständlichen Löschanträge zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

[13] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

[14] 1.1. Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekt Wohnungseigentum begründet, 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 – der die Löschung von Eintragungen ermöglicht, die nach einer Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung erwirkt worden sind („Zwischeneintragungen“) – ist entsprechend anzuwenden (§ 40 Abs 4 WEG).

[15] 1.2. Die in § 40 Abs 4 WEG angeordnete sinngemäße Anwendung des § 57 Abs 1 GBG setzt voraus, dass das Eigentumsrecht am Mindestanteil und das Wohnungseigentumsrecht auch im Rang der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts einverleibt wurden. Der Löschantrag kann sowohl gleichzeitig mit dem Einverleibungsgesuch als auch nach dem Eintragungsbeschluss und vor Eintritt seiner Rechtskraft, spätestens aber 14 Tage nach Rechtskraft der in der angemerkten Rangordnung bewilligten Einverleibung gestellt werden (5 Ob 197/19k mwN).

[16] 1.3. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nach § 40 Abs 2 WEG soll einem Wohnungseigentumsbewerber den Rang für den späteren Erwerb des Eigentums am Mindestanteil und des damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentums sichern. Die Bestimmung des § 40 Abs 4 WEG dient also der grundbücherlichen Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers, besonders der Sicherung seines Rangs zum Schutz gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung, also gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten. Die Anmerkung bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs 1 GBG zur Umsetzung des Rangprinzips die Löschung sämtlicher, nicht nach § 40 Abs 4 Z 1–3 WEG 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 (5 Ob 197/19k; RIS-Justiz RS0113522; vgl auch RS0017116).

[17] 2.1. Die ständige Rechtsprechung legt § 57 GBG einschränkend dahin aus, dass über Antrag des Erwerbers nur jene Zwischeneintragungen zu löschen sind, die eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten, nicht aber solche, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorausgeht oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte des bisher Berechtigten enthalten (5 Ob 231/18h; RS0060997; RS0060988). Die Löschung von Zwischeneintragungen ist also 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 (RS0060997 [T7]). Der Erwerber muss sich auch jene Zwischeneintragungen gefallen lassen, die ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt gewesen wäre (RS0061019, RS0112058).

[18] 2.2. Die sinngemäße Anwendung des § 57 Abs 1 GBG soll den durch Anmerkung gesicherten Wohnungseigentumsbewerber vor einer der Anmerkung im Rang nachgehenden Veräußerung oder Belastung der für ihn vorgesehenen Miteigentumsanteile schützen (vgl Ofner in GeKo Wohnrecht II § 40 WEG Rz 17). Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum verschafft keine Anwartschaftsrechte in Bezug auf die Miteigentumsanteile und Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentumsbewerber. Der Erwerb der Eigentumsrechte an den anderen Miteigentumsanteilen und deren Belastung durch ein Pfandrecht bedeutet keine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers und späteren Erwerbers an seinem Mindestanteil. Unter dem Gesichtspunkt des durch die verweisende Norm des § 40 Abs 4 WEG beabsichtigten Schutzes des Wohnungseigentumsbewerbers sind entsprechende Eintragungen daher keine Zwischeneintragungen, die in sinngemäßer Anwendung des § 57 GBG zu löschen sind (vgl RS0103281).

[19] 2.3. § 40 Abs 4 WEG iVm § 57 GBG ist daher keine geeignete Rechtsgrundlage für die von den Antragstellern begehrte Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer und der auf deren

Mindestanteilen eingetragenen Pfandrechte. Die vom Rekursgericht hilfsweise aufgeworfene Frage, ob der Antrag auf Löschung innerhalb der Frist des § 57 Abs 1 Satz 2 GBG eingebracht wurde, kann daher dahingestellt bleiben.

[20] 3.1. Die Beeinträchtigung der eigenen durch die Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG geschützten dinglichen Rechtsposition der Antragsteller lässt sich auch nicht aus der behaupteten Fehlerhaftigkeit der Begründung des Wohnungseigentums zugunsten der anderen Wohnungseigentumsbewerber ableiten. Der Rechtsgrund für das Mit- und Wohnungseigentum der Antragsteller ist die gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG, dieses ist von einer allfälligen Nichtigkeit des auf Grundlage eines Wohnungseigentumsvertrags begründeten Wohnungseigentums der anderen Mit- und Wohnungseigentümer nicht betroffen. Die gegen die Wirksamkeit und Maßgeblichkeit des Wohnungseigentumsvertrags gerichtete Argumentation der Antragsteller richtet sich auch gar nicht gegen den Hauptpunkt des Wohnungseigentumsvertrags, nämlich die dingliche Einräumung des Wohnungseigentums durch Vereinbarung des Rechts auf ausschließliche Nutzung bestimmter Gebäudeteile und der alleinigen Verfügung darüber (vgl. RS0082712 [T13]).

[21] 3.2. Für die Löschung einer – hier von den Antragstellern behaupteten – nichtigen Eintragung bietet auch § 136 GBG keine Handhabe (RS0060992 [T7, T8]). Die Anwendung des § 136 GBG setzt voraus, dass nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten und grundbücherlich noch nicht durchgeführt ist, die begehrte Eintragung also nur deklarative Bedeutung hat. Keine Berichtigungsmöglichkeit nach § 136 GBG besteht hingegen, wenn sich erst nachträglich herausstellt, dass der Beschluss, aufgrund dessen die grundbücherliche Eintragung erfolgte, auf fehlerhafter Grundlage beruht, etwa weil sich der Rechtstitel als unrichtig oder ungültig herausgestellt hat (5 Ob 20/18d mwN).

[22] 3.3. Wollte man die mit der Nichtigkeit der Begründung des Wohnungseigentums begründeten Anträge auf Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer und der auf deren Mindestanteilen eingetragenen Pfandrechte – mangels eines Antragsrechts (RS0060931) – als Anregung auf amtswegiges Tätigwerden im Sinn der §§ 130 ff GBG werten (RS0060931 [T7]; RS0060928 [T4]), wäre der Beschluss, mit dem ein solcher Antrag abgewiesen wurde, nicht anfechtbar (RS0060931 [T4]; RS0060928 [T2]).

[23] 4.1. Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrags einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken (§ 42 Abs 1 WEG).

[24] 4.2. Diese Treuhänderrangordnung hat (ua) die Rechtswirkung, dass spätere Wohnungseigentumsbewerber die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen können (§ 42 Abs 2 Z 2 WEG). Sie dient damit der Sicherung der Rechte der (potenziellen) Wohnungseigentumsbewerber an dem ihnen zugesagten Wohnungseigentumsobjekt gegenüber dem Bauträger (RS0129472 [T1]). Deren Anmerkung bedeutet keine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte der anderen Erwerber an deren Mindestanteil. Sie sind daher keine Zwischeneintragungen, die in sinngemäßer Anwendung des § 57 GBG zu löschen sind.

[25] 4.3. Die Treuhänderrangordnung kann kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung des § 42 Abs 3 WEG 2002 nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Der Gesetzgeber knüpfte also angesichts der dem Treuhänder bei der Wahrnehmung der aus der Anmerkung resultierenden Befugnisse zukommenden Schlüsselposition sowohl die Anmerkung selbst als auch deren Löschung ausdrücklich an den Antrag des Treuhänders (5 Ob 191/17z). Der Liegenschaftseigentümer – auch der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer – ist insoweit nicht zur Disposition über eine Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG befugt (RS0129910).

[26] 4.4. Wollte man die in erster Instanz allerdings unbegründet gebliebenen Anträge auf Löschung der Treuhänderrangordnungen – mangels eines Antragsrechts – als Anregung auf amtswegige Löschung der Anmerkungen als gegenstandslos im Sinn des § 131 GBG werten, würde wiederum gelten: Der Beschluss, mit dem ein solcher Antrag abgewiesen wurde, ist nicht anfechtbar (Nachweise bei 3.3.).

[27] 5.1. Der Revisionsrekurs ist damit im Ergebnis nicht berechtigt.

[28] 5.2. Das Rekursgericht hat den Rekurs der Antragsteller, soweit er sich gegen die Abweisung der Begehren auf Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer (Begehren 1 bis 82) und der auf deren Mindestanteilen eingetragenen Pfandrechte (Begehren 83 bis 94) richtete, allerdings zu Unrecht unter Berufung auf

die Rechtsprechung zur Rechtsmittellegitimation in Grundbuchsachen als unzulässig zurückgewiesen.

[29] 5.3. Auch in Grundbuchsachen ist die Rechtsmittellegitimation nur bei Beschwer des Rechtsmittelwerbers gegeben (RS0006491 [T1]; RS0006693 [T3, T7]). Derjenige, der das Grundbuchsgesuch an das Erstgericht stellte und mit seinem Antrag nicht oder nicht zur Gänze durchgedrungen ist, ist aber grundsätzlich beschwert (RS0006710 [T28]). Nur bei anderen als dem mit seinem Rechtsschutzbegehren gescheiterten Rechtsmittelwerbern setzt schon die Rechtsmittellegitimation grundsätzlich voraus, dass der Rekurswerber aufzeigt, dass und welche seiner bürgerlichen Rechte durch die bekämpfte Entscheidung verletzt werden (RS0006710; RS0006677). Ob dies tatsächlich der Fall ist, ist dann eine Frage der meritorischen Berechtigung des Rekurses, worüber mit Sachentscheidung abzusprechen ist (RS0006710 [T9]; RS0006677 [T4, T6]).

[30] 5.4. Das Erstgericht hat die Anträge der Antragsteller auf Löschung der Eigentumsrechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer und der auf deren Mindestanteilen eingetragenen Pfandrechte abgewiesen und dies damit begründet, dass die materiell-rechtlichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Insbesondere setze die Löschung von Zwischeneintragungen nach § 57 GBG voraus, dass diese dinglichen Rechte der Antragsteller beeinträchtigten. Die Richtigkeit dieser Beurteilung war in Behandlung des dagegen erhobenen Rekurses meritorisch zu klären. In diesem Sinn waren die Antragsteller durch die Entscheidung des Erstgerichts formell und materiell beschwert. Allerdings hat sich das Rekursgericht ohnehin mit dem Rekursvorbringen inhaltlich auseinandergesetzt und – im Ergebnis zutreffend – dem Rekurs einen Erfolg versagt. Der Ausspruch des Rekursgerichts war daher mittels Maßgabebestätigung richtig zu stellen.

Textnummer

E134533

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:00500B00123.21F.0210.000

Im RIS seit

05.05.2022

Zuletzt aktualisiert am

05.05.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at