

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0113522

Entscheidungsdatum

25.04.2023

Geschäftszahl

5Ob164/99z; 5Ob224/03g; 5Ob168/06a; 5Ob175/07g; 5Ob181/08s; 5Ob18/09x; 1Ob11/12t; 5Ob6/16t; 5Ob100/16s; 5Ob24/18t; 5Ob116/18x; 5Ob197/19k; 5Ob91/20y; 5Ob123/21f; 8Ob26/21p; 10Ob59/22g

Norm

WEG 1975 §24a Abs2

WEG 1975 §24a Abs3

WEG 2002 §40 Abs2

WEG 2002 §40 Abs4

Rechtssatz

Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs 2 WEG bewirkt, dass in der Folge die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangt werden kann, wenn die Liegenschaft nach dieser Anmerkung belastet worden ist. Auf fristgerechtes Ansuchen ist die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die nach Überreichung des Anmerkungs gesuchs erwirkt worden sind (§ 57 Abs 1 GBG). Insofern bietet die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum Schutz gegen Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft, gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten. Kraft des Publizitätsprinzips kann sich niemand auf die Unkenntnis der Tatsache der Zusage der Begründung von Wohnungseigentum berufen.

Entscheidungstexte

TE OGH 2000-05-16 5 Ob 164/99z

Veröff: SZ 73/80

TE OGH 2003-10-21 5 Ob 224/03g

Vgl auch; nur: Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs 2 WEG bewirkt, dass in der Folge die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangt werden kann, wenn die Liegenschaft nach dieser Anmerkung belastet worden ist. (T1)

Beisatz: Das Institut der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 dient der Rangsisicherung des Wohnungseigentumsbewerbers (wie nunmehr § 40 Abs 2 WEG 2002). (T2)

Veröff: SZ 2003/130

TE OGH 2006-11-28 5 Ob 168/06a

Beis wie T2; Beisatz: Damit wird jedem einzelnen seinerzeitigen Wohnungseigentumsbewerber und nunmehrigen Miteigentümer und Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Löschung von Zwischeneintragungen eröffnet. (T3)

Beisatz: Die Löschung einer Grunddienstbarkeit ist dabei hinsichtlich der gesamten Liegenschaft zu beantragen. Im Lösungsverfahren ist auf die sich aus § 24a Abs 3 Z 2 WEG 1975, nunmehr § 40 Abs 4 Z 2 WEG 2002 ergebende, eine Löschung gegebenenfalls ausschließende Einschränkung vom Grundbuchsgericht Bedacht zu nehmen. Von den antragstellenden Miteigentümern und Wohnungseigentümern ist dazu die Vorlage der Kaufverträge mit dem Liegenschaftseigentümer zu fordern. (T4)

TE OGH 2007-11-06 5 Ob 175/07g

Beisatz: Wird die Anmerkung ausgenutzt, ist sie auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen; anderenfalls ist eine Löschung schon nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002 (früher: § 24a Abs 4 Satz 2 WEG 1975) nur mit Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig. (T5)

TE OGH 2008-09-09 5 Ob 181/08s

Auch; Beis wie T5

TE OGH 2009-05-12 5 Ob 18/09x

Vgl; Beisatz: § 40 Abs 4 WEG 2002 dient der (frühzeitigen) grundbücherlichen Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers, besonders der Sicherung seines Ranges zum Schutz gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung, also gegen jede nachrangige vereinbarungswidrige Vorgangsweise des mit der Anmerkung Belasteten. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs 1 GBG zur Umsetzung des Rangprinzips die Löschung sämtlicher, nicht nach § 24a Abs 3 Z 1 - 3 WEG 1975 bzw § 40 Abs 4 Z 1 - 3 WEG 2002 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. (T6)

Beisatz: Erfolgt daher nach der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 (allenfalls im Rang der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002) eine Streitanmerkung (zB Lösungs- oder Ersitzungsklage) des wahren Eigentümers, der gegen den bürgerlichen Scheineigentümer sein vor der Ranganmerkung erworbenes Eigentum geltend macht, kann diese folgerichtig bei Einverleibung im angemerkten Rang nicht nach § 57 Abs 1 GBG gelöscht werden. (T7)

TE OGH 2012-03-23 1 Ob 11/12t

Auch; nur T1

TE OGH 2016-02-23 5 Ob 6/16t

Vgl auch; Beis wie T6; Veröff: SZ 2016/18

TE OGH 2016-07-11 5 Ob 100/16s

Vgl auch; Beisatz: Der Oberste Gerichtshof sieht den vorrangigen Zweck der Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 in der Sicherung des Rangs für den späteren Erwerb des Wohnungseigentums. (T8)

TE OGH 2018-03-13 5 Ob 24/18t

Auch; Beis wie T8; Beisatz: Die gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten Wohnungseigentumsbewerber sind noch nicht Buchberechtigte und können durch Eintragungen, die die zu ihren Gunsten erfolgte Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 unberührt lassen, nicht in ihrem bürgerlichen Recht beeinträchtigt sein (so bereits 5 Ob 279/05y, 5 Ob 70/15b). (T9)

TE OGH 2018-07-18 5 Ob 116/18x

Auch; Beis wie T8

TE OGH 2020-02-20 5 Ob 197/19k

Vgl; Beis wie T3; Beis wie T5; Beis wie T6; Beisatz: Ob sich allenfalls ein anderer Mit- und Wohnungseigentümer als seinerzeitiger Wohnungseigentumsbewerber zur Übernahme von bürgerlichen Rechten verpflichtet hat, kommt es nicht an. (T10)

TE OGH 2020-07-07 5 Ob 91/20y

Vgl; Beis wie T5; Beis wie T6

TE OGH 2022-02-10 5 Ob 123/21f

Beis wie T6

TE OGH 2022-06-24 8 Ob 26/21p

Vgl; Beis wie T6; Beisatz: Hier: Der Sicherungsmechanismus des § 40 Abs 2 WEG gilt auch in der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators/Bauträgers und bindet den Insolvenzverwalter. (T11)

TE OGH 2023-04-25 10 Ob 59/22g

vgl

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:2000:RS0113522