

TE OGH 2015/12/21 5Ob196/15g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.12.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. M***** K*****, 2. H***** M*****, beide *****, 3. J***** W*****, alle vertreten durch Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar in Bregenz, wegen Eintragung von (Wohnungs-)Eigentum, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 12. Mai 2015, AZ 1 R 111/15d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 24. März 2015, TZ 2353/2015, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. M***** K*****, 2. H***** M*****, beide *****, 3. J***** W*****, alle vertreten durch Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar in Bregenz, wegen Eintragung von (Wohnungs-)Eigentum, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 12. Mai 2015, AZ 1 R 111/15d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 24. März 2015, TZ 2353 aus 2015,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Aufgrund des Kauf- und Wohnungseigentums-

vertrags vom 27. 2. 2009 sind der Erstantragsteller zu 172/438 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 1, der Zweitantragsteller zu 172/438 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 2 und die Drittantragstellerin zu 94/438 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 3 Miteigentümer einer Liegenschaft in Vorarlberg. Aufgrund des Kauf- und Wohnungseigentums-, vertrags vom 27. 2. 2009 sind der Erstantragsteller zu 172/438 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 1, der Zweitantragsteller zu 172/438 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 2 und die Drittantragstellerin zu 94/438 Anteilen samt Wohnungseigentum an W 3 Miteigentümer einer Liegenschaft in Vorarlberg.

Auf den Anteilen des Erstantragstellers ist zu CLNR 10 ein Höchstbetragspfandrecht zugunsten einer Bank (Pfandgläubigerin) eingetragen. Die Anteile des Zweitantragstellers sind zu CLNR 11, jene der Drittantragstellerin zu CLNR 12 ebenfalls mit Höchstbetragshypotheken zugunsten dieser Pfandgläubigerin belastet.

Mit dem als Notariatsakt geschlossenen Wohnungseigentumsaufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 10. 10. 2014 vereinbarten die Antragsteller als Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer die Aufhebung des bestehenden sowie die Begründung neuen Wohnungseigentums an den Wohnungen W 1-3 samt Zubehör an Gärten und Kellern 1-3, den Garagen (G) 4 und 5 samt Zubehör an den Vorplätzen 1-2 sowie an den Abstellplätzen (AP) 6-9. Der Zweit Antragsteller übertrug 428/253164 Anteile, die Drittantragstellerin 1772/253164 Anteile unentgeltlich an den Erstantragsteller.

In diesem Vertrag räumte die Drittantragstellerin als künftige Wohnungseigentümerin der AP 8 und 9 dem Eigentümer von W 2 die Dienstbarkeit ein, die Abstellplätze zwecks Durchführung von Arbeiten im Garten 2 zu nützen. Das Wohnungseigentumsobjekt W 2 samt Garten 2 sollte mit einer ähnlichen Dienstbarkeit zugunsten des Wohnungseigentumsobjekts der Drittantragstellerin W 3 samt Garten 3 belastet werden.

Mit Zustimmungs- und Freilassungserklärung vom 23. 12. 2014 stimmte die Pfandgläubigerin in Ansehung ihrer Pfandrechte der Aufhebung und Neubegründung des Wohnungseigentums unter gleichzeitiger Freilassung der unentgeltlich übertragenen Liegenschaftsanteile von den darauf lastenden Pfandrechten zu, dass das zu CLNR 10 einverleibte Pfandrecht nunmehr auf den 102/289 Anteilen des Erstantragstellers samt Wohnungseigentum an W 1 samt Zubehör Keller 1 und Hausgarten 1, den 13/289 Anteilen samt Wohnungseigentum an der Garage G 4 samt Zubehörvorplatz 1 und den 1/289 Anteilen samt Wohnungseigentum an Abstellplatz AP 6 des Erstantragstellers haften. Bezüglich der zu CLNR 11 (Pfandschuldner Zweit Antragsteller) und 12 (Pfandschuldnerin Drittantragstellerin) eingetragenen Pfandrechte wurden - entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen - ebenfalls Zustimmungs- und Freilassungserklärungen abgegeben.

Die Antragsteller begehren die Löschung des eingetragenen Wohnungseigentums, die Einverleibung der Änderung der Miteigentumsanteile sowie des jeweils neuen Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentumsaufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 10. 10. 2014 sowie die Einverleibung und Ersichtlichmachung der dort vereinbarten Servituten. Vorgelegt wurden der Vertrag vom 10. 10. 2014, das Nutzwertgutachten vom 29. 8. 2014, die Baugrundstücksbestätigung vom 21. 10. 2014, drei Reisepässe, die Zustimmungs- und Freilassungserklärung vom 23. 12. 2014 sowie der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 2. 2009. Die Antragsteller begehren die Löschung des eingetragenen Wohnungseigentums, die Einverleibung der Änderung der Miteigentumsanteile sowie des jeweils neuen Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentums-, aufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 10. 10. 2014 sowie die Einverleibung und Ersichtlichmachung der dort vereinbarten Servituten. Vorgelegt wurden der Vertrag vom 10. 10. 2014, das Nutzwertgutachten vom 29. 8. 2014, die Baugrundstücksbestätigung vom 21. 10. 2014, drei Reisepässe, die Zustimmungs- und Freilassungserklärung vom 23. 12. 2014 sowie der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 27. 2. 2009.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Rechtlich folgte es - soweit relevant -, dass sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt nunmehr nach § 5 Abs 3 WEG auch auf die Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3 WEG erstrecke, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergebe. Die begehrte Eintragung des sich hier eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag und der Nutzwertberechnung ergebenden Zubehörs sei nicht mehr zulässig, weil eine Eintragung der oftmals sehr umfangreichen Zubehörobjekte die Übersichtlichkeit des Hauptbuchs schmälern und mehr als die wesentlichen Bestimmungen (§ 5 GBG) eingetragen würden. Zubehör-Wohnungseigentum sei nach § 2 Abs 3 WEG das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setze voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt sei. Die den Garagen 4 und 5 zugeordneten Zubehörobjekte Vorplatz 1 und 2 seien baulich mit der eigentlichen Wohnungseigentumseinheit verbunden und könnten somit kein Zubehör sein. Das Pfandrecht C-LNR 10 hafte auf 172/438 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 1. Dieses Wohnungseigentum solle aufgehoben werden, wodurch schlichtes Miteigentum entstehe. Der Miteigentumsanteil werde erweitert. Das Pfandrecht solle auf diesen nunmehr vergrößerten Miteigentumsanteil ausgedehnt werden. Dazu müsse der neue Miteigentumsanteil zum Pfand bestellt und das Pfandrecht auf dem erweiterten Anteil einverleibt werden. Die schlichte Zustimmung der Pfandgläubigerin, dass dieses

Pfandrecht nunmehr auf dem erweiterten Anteil aushafte, genüge dazu nicht. Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Rechtlich folgere es - soweit relevant -, dass sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt nunmehr nach Paragraph 5, Absatz 3, WEG auch auf die Zubehörobjekte nach Paragraph 2, Absatz 3, WEG erstrecke, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergebe. Die begehrte Eintragung des sich hier eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag und der Nutzwertberechnung ergebenden Zubehörs sei nicht mehr zulässig, weil eine Eintragung der oftmals sehr umfangreichen Zubehörobjekte die Übersichtlichkeit des Hauptbuchs schmälern und mehr als die wesentlichen Bestimmungen (Paragraph 5, GBG) eingetragen würden. Zubehör-Wohnungseigentum sei nach Paragraph 2, Absatz 3, WEG das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setze voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt sei. Die den Garagen 4 und 5 zugeordneten Zubehörobjekte Vorplatz 1 und 2 seien baulich mit der eigentlichen Wohnungseigentumseinheit verbunden und könnten somit kein Zubehör sein. Das Pfandrecht C-LNR 10 hafte auf 172/438 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 1. Dieses Wohnungseigentum solle aufgehoben werden, wodurch schlichtes Miteigentum entstehe. Der Miteigentumsanteil werde erweitert. Das Pfandrecht solle auf diesen nunmehr vergrößerten Miteigentumsanteil ausgedehnt werden. Dazu müsse der neue Miteigentumsanteil zum Pfand bestellt und das Pfandrecht auf dem erweiterten Anteil einverleibt werden. Die schlichte Zustimmung der Pfandgläubigerin, dass dieses Pfandrecht nunmehr auf dem erweiterten Anteil aushafte, genüge dazu nicht.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Es teilte die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts zu den dargestellten Abweisungsgründen. § 5 Abs 3 WEG idF der Wohnrechtsnovelle (WRN) 2015, in Kraft seit 1. 1. 2015, sehe eine Eintragungsmöglichkeit für Zubehör-Wohnungseigentum im Hauptbuch nicht mehr vor. Ziel der neuen Regelung sei eine Sanierung des davor bestandenen Zustands ohne Antrag der betroffenen Wohnungseigentümer gewesen. Der Gesetzgeber habe auch eine Belastung der Gerichte durch übermäßige Antragsflut vermeiden wollen. Im Hinblick auf die ex lege Wirkung der Erstreckung des Wohnungseigentums auf das Zubehör hinsichtlich der Keller und Hausgärten 1 bis 3 bleibe für deren Eintragung als Zubehör kein Raum mehr. Seit dem WEG 2002 könne kein Zubehör mehr an mit dem betreffenden Wohnungseigentumsobjekt baulich verbundenen Teilen der Liegenschaft begründet werden. Baulich verbunden seien Liegenschaftsanteile dann, wenn sie unmittelbar aneinander anstießen, ihre Verbindung (also der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zum Zubehör) nach der Widmung von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden dürfe. Die Vorplätze 1 und 2 seien mit den Garagen-Wohnungseigentumseinheiten 4 und 5 durch Öffnungen verbunden. Es könne zwar an Flächen, die nach der Widmung sowohl zum Abstellen von Kraftfahrzeugen als auch als Zufahrten benützt werden, weiterhin Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden. Die im vorliegenden Fall bestehende bauliche Verbindung mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt stehe dem jedoch entgegen. Es teilte die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts zu den dargestellten Abweisungsgründen. Paragraph 5, Absatz 3, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle (WRN) 2015, in Kraft seit 1. 1. 2015, sehe eine Eintragungsmöglichkeit für Zubehör-Wohnungseigentum im Hauptbuch nicht mehr vor. Ziel der neuen Regelung sei eine Sanierung des davor bestandenen Zustands ohne Antrag der betroffenen Wohnungseigentümer gewesen. Der Gesetzgeber habe auch eine Belastung der Gerichte durch übermäßige Antragsflut vermeiden wollen. Im Hinblick auf die ex lege Wirkung der Erstreckung des Wohnungseigentums auf das Zubehör hinsichtlich der Keller und Hausgärten 1 bis 3 bleibe für deren Eintragung als Zubehör kein Raum mehr. Seit dem WEG 2002 könne kein Zubehör mehr an mit dem betreffenden Wohnungseigentumsobjekt baulich verbundenen Teilen der Liegenschaft begründet werden. Baulich verbunden seien Liegenschaftsanteile dann, wenn sie unmittelbar aneinander anstießen, ihre Verbindung (also der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zum Zubehör) nach der Widmung von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden dürfe. Die Vorplätze 1 und 2 seien mit den Garagen-Wohnungseigentumseinheiten 4 und 5 durch Öffnungen verbunden. Es könne zwar an Flächen, die nach der Widmung sowohl zum Abstellen von Kraftfahrzeugen als auch als Zufahrten benützt werden, weiterhin Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden. Die im vorliegenden Fall bestehende bauliche Verbindung mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt stehe dem jedoch entgegen.

§ 3 Abs 4 WEG idF der Grundbuchs-Novelle 2012 ermögliche die Veränderung der Miteigentumsanteile iSd § 136 Abs 1 BGB nunmehr auch bereits bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum nach dem Vorbild des § 10 Abs 3 WEG, sofern für die künftigen Wohnungseigentümer entweder das Eigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen sei. Bei Verbücherung einer das Wohnungseigentum auflösenden Vereinbarung entstehe schlichtes Miteigentum, weshalb grundsätzlich die für die Neubegründung des Wohnungseigentums notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung gemäß § 3 Abs 4 WEG möglich wäre. Diesen Weg hätten die Antragsteller aber nicht gewählt, sondern eine unentgeltliche Übertragung der Anteile vorgenommen. Der Versuch, die nicht vorliegende und vom Erstgericht zu Recht vermisste Zustimmung des Verpflichteten zur Ausdehnung des Pfandrechts auf die hinzu gewonnenen Anteile aus § 136 BGB iVm § 10 WEG abzuleiten, schlage daher fehl. Paragraph 3, Absatz 4, WEG in der Fassung der Grundbuchs-Novelle 2012 ermögliche die Veränderung der Miteigentumsanteile iSd Paragraph 136, Absatz eins, BGB nunmehr auch bereits bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum nach dem Vorbild des Paragraph 10, Absatz 3, WEG, sofern für die künftigen Wohnungseigentümer entweder das Eigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen sei. Bei Verbücherung einer das Wohnungseigentum auflösenden Vereinbarung entstehe schlichtes Miteigentum, weshalb grundsätzlich die für die Neubegründung des Wohnungseigentums notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung gemäß Paragraph 3, Absatz 4, WEG möglich wäre. Diesen Weg hätten die Antragsteller aber nicht gewählt, sondern eine unentgeltliche Übertragung der Anteile vorgenommen. Der Versuch, die nicht vorliegende und vom Erstgericht zu Recht vermisste Zustimmung des Verpflichteten zur Ausdehnung des Pfandrechts auf die hinzu gewonnenen Anteile aus Paragraph 136, BGB in Verbindung mit Paragraph 10, WEG abzuleiten, schlage daher fehl.

Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu den Fragen fehle, ob die neue Rechtslage die Eintragung von Zubehör-Wohnungseigentum im Grundbuch zulasse und ob bei Auflösung und Neubegründung des Wohnungseigentums und der damit einhergehenden Veränderung des Mindestanteils bzw der rechtlichen Veränderung des Pfandobjekts eine neue Schuld- und Pfandbestellungsurkunde notwendig sei.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. § 5 Abs 3 WEG idF der Wohnrechtsnovelle (WRN) 2015, BGBl I 2014/100, lautet: 1. Paragraph 5, Absatz 3, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle (WRN) 2015, BGBl I 2014/100, lautet:

„Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2) zu verbinden. Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs. 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentums-

vertrag (§ 3 Abs. 1 Z 1) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs. 1 Z 2 bis 4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort 'Wohnungseigentum' einzutragen.“ „Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (Paragraph 13, Absatz 2,) zu verbinden. Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach Paragraph 2, Absatz 3,, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentums-, vertrag (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins,) oder der gerichtlichen Entscheidung (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 2 bis 4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort 'Wohnungseigentum' einzutragen.“

1.1 § 5 Abs 3 WEG ist nach den Übergangsbestimmungen der WRN 2015 in § 58c Abs 1 WEG mit 1. 1. 2015 in Kraft getreten. Die neue Regelung gilt auch für Eintragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen worden sind. Sie ist ebenso in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind. 1.1 Paragraph 5, Absatz 3, WEG ist nach den

Übergangsbestimmungen der WRN 2015 in Paragraph 58 c, Absatz eins, WEG mit 1. 1. 2015 in Kraft getreten. Die neue Regelung gilt auch für Eintragungen, die vor ihrem Inkrafttreten vorgenommen worden sind. Sie ist ebenso in gerichtlichen Verfahren anzuwenden, die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig geworden, aber noch nicht rechtskräftig entschieden worden sind.

1.2 Der am 20. 3. 2015 beim Erstgericht eingebrachte Antrag auf grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsaufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrags ist nach § 58c Abs 1 WEG 2002 bereits nach der neuen Rechtslage zu beurteilen. Es bleibt zu prüfen, ob diese die beantragte Eintragung der Zubehörobjekte, die im (neuen) Wohnungseigentumsvertrag vom 10. 10. 2014 in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzwertgutachten eindeutig bestimmten Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet werden, noch zulässt. 1.2 Der am 20. 3. 2015 beim Erstgericht eingebrachte Antrag auf grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsaufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrags ist nach Paragraph 58 c, Absatz eins, WEG 2002 bereits nach der neuen Rechtslage zu beurteilen. Es bleibt zu prüfen, ob diese die beantragte Eintragung der Zubehörobjekte, die im (neuen) Wohnungseigentumsvertrag vom 10. 10. 2014 in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzwertgutachten eindeutig bestimmten Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet werden, noch zulässt.

1.3 Erklärtes Ziel des Gesetzgebers war die Wiederherstellung von Rechtssicherheit beim Rechtsinstitut des Zubehör-Wohnungseigentums, weil die frühere Rechtspraxis und die jüngere Judikatur dazu einander widersprachen (352 BlgNR 25. GP 1 [Vorblatt]). Im praktischen Wohnungseigentumsgeschehen sei man Jahrzehnte hindurch davon ausgegangen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen (Haupt-)Objekt gleichsam automatisch auch das diesem Objekt nach dem Wohnungseigentumsvertrag und der Nutzwertermittlung zugeordnete Zubehör erfasse. Beginnend mit der Entscheidung 4 Ob 150/11d habe der Oberste Gerichtshof für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum dessen gesonderte Einverleibung im Grundbuch verlangt. Im Licht dieser neuen Rechtsprechung sei das rechtliche Schicksal der vermeintlichen Zubehörobjekte unklar. Unsicherheiten hinsichtlich der Wirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung an sich belasteten den Wohnungseigentumsmarkt erheblich. Die Unklarheiten und die daraus resultierenden Probleme sollten durch eine eindeutige gesetzliche Regelung gelöst werden. Im Gesetzestext sollte explizit geregelt werden, welche Voraussetzungen für die sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gegeben sein müssten. Inhaltlich sollte dabei der für die Praxis einfachste Weg beschritten werden, nämlich die Rückkehr zum früheren Verständnis, wonach sich bei eindeutiger Urkundenlage die Wohnungseigentumsbegründung am Hauptobjekt ohne Weiteres auch auf das Zubehör beziehe (352 BlgNR 25. GP 3 [Vorblatt]). 1.3 Erklärtes Ziel des Gesetzgebers war die Wiederherstellung von Rechtssicherheit beim Rechtsinstitut des Zubehör-Wohnungseigentums, weil die frühere Rechtspraxis und die jüngere Judikatur dazu einander widersprachen (352 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode eins, [Vorblatt]). Im praktischen Wohnungseigentumsgeschehen sei man Jahrzehnte hindurch davon ausgegangen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen (Haupt-)Objekt gleichsam automatisch auch das diesem Objekt nach dem Wohnungseigentumsvertrag und der Nutzwertermittlung zugeordnete Zubehör erfasse. Beginnend mit der Entscheidung 4 Ob 150/11d habe der Oberste Gerichtshof für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum dessen gesonderte Einverleibung im Grundbuch verlangt. Im Licht dieser neuen Rechtsprechung sei das rechtliche Schicksal der vermeintlichen Zubehörobjekte unklar. Unsicherheiten hinsichtlich der Wirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung an sich belasteten den Wohnungseigentumsmarkt erheblich. Die Unklarheiten und die daraus resultierenden Probleme sollten durch eine eindeutige gesetzliche Regelung gelöst werden. Im Gesetzestext sollte explizit geregelt werden, welche Voraussetzungen für die sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gegeben sein müssten. Inhaltlich sollte dabei der für die Praxis einfachste Weg beschritten werden, nämlich die Rückkehr zum früheren Verständnis, wonach sich bei eindeutiger Urkundenlage die Wohnungseigentumsbegründung am Hauptobjekt ohne Weiteres auch auf das Zubehör beziehe (352 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 3, [Vorblatt]).

1.4 Die ErläutRV 352 BlgNR 25. GP legen auf S 2 f dar, aus welchen Erwägungen sich der Gesetzgeber für diese sogenannte „Rückkehrlösung“ entschieden und sie der im Zuge der Gesetzgebung ebenfalls ernsthaft ins Auge gefassten „Antragslösung“ vorgezogen hat. Die „Rückkehrlösung“ wirke generell flächendeckend unabhängig von einem Antrag des betreffenden Wohnungseigentümers und ohne gerichtliches Verfahren. Es bestehe auch nicht die

Gefahr, dass aus Anlass der Zubehörfrage weitergehende Konflikte in der Eigentümergemeinschaft ausbrechen. Sie sei prädestiniert, aktuell existierende Unsicherheiten am Wohnungseigentumsmarkt zu beseitigen. 1.4 Die Erläuterung RV 352 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode legen auf S 2 f dar, aus welchen Erwägungen sich der Gesetzgeber für diese sogenannte „Rückkehrlösung“ entschieden und sie der im Zuge der Gesetzgebung ebenfalls ernsthaft ins Auge gefassten „Antragslösung“ vorgezogen hat. Die „Rückkehrlösung“ wirke generell flächendeckend unabhängig von einem Antrag des betreffenden Wohnungseigentümers und ohne gerichtliches Verfahren. Es bestehe auch nicht die Gefahr, dass aus Anlass der Zubehörfrage weitergehende Konflikte in der Eigentümergemeinschaft ausbrechen. Sie sei prädestiniert, aktuell existierende Unsicherheiten am Wohnungseigentumsmarkt zu beseitigen.

1.5 Im besonderen Teil der zitierten Materialien (S 7) wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass es selbstverständlich nicht schade, wenn bei einer Wohnungseigentumsbegründung Zubehörobjekte im B-Blatt des Grundbuchs bereits eingetragen worden seien. Dann seien die Voraussetzungen für die wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gleichsam übererfüllt.

1.6 Nach § 5 Satz 1 GBG sind die wesentlichen Bestimmungen der bürgerlichen Rechte einzutragen. Lassen sie eine kurze Fassung nicht zu, ist nach § 5 Satz 2 GBG eine Berufung auf genau bezeichnete Stellen in der Grundbuchsurkunde mit der Wirkung zulässig, dass nur diese Stellen, nicht aber der gesamte Vertrag als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind (RIS-Justiz RS0060233). 1.6 Nach Paragraph 5, Satz 1 GBG sind die wesentlichen Bestimmungen der bürgerlichen Rechte einzutragen. Lassen sie eine kurze Fassung nicht zu, ist nach Paragraph 5, Satz 2 GBG eine Berufung auf genau bezeichnete Stellen in der Grundbuchsurkunde mit der Wirkung zulässig, dass nur diese Stellen, nicht aber der gesamte Vertrag als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind (RIS-Justiz RS0060233).

1.7 § 5 GBG regelt (auch) den Umfang der Wirkung der Verbücherung: Das materielle Publizitätsprinzip (der Vertrauensgrundsatz) gilt grundsätzlich nur für das Hauptbuch, für die Urkundensammlung hingegen nur bei einem ausdrücklichen Verweis iSd § 5 Satz 2 GBG (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 5 Rz 1 ff; RIS-Justiz RS0060225). In welchem Umfang die wesentlichen Bestimmungen ins Hauptbuch einzutragen sind, richtet sich vor allem nach der Natur des einzutragenden Rechts. Es kommt darauf an, ob aufgrund der Eintragung der Inhalt und der Umfang des bürgerlichen Rechts abgeleitet werden kann (Kodek aaO Rz 4). 1.7 Paragraph 5, GBG regelt (auch) den Umfang der Wirkung der Verbücherung: Das materielle Publizitätsprinzip (der Vertrauensgrundsatz) gilt grundsätzlich nur für das Hauptbuch, für die Urkundensammlung hingegen nur bei einem ausdrücklichen Verweis iSd Paragraph 5, Satz 2 GBG (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 5, Rz 1 ff; RIS-Justiz RS0060225). In welchem Umfang die wesentlichen Bestimmungen ins Hauptbuch einzutragen sind, richtet sich vor allem nach der Natur des einzutragenden Rechts. Es kommt darauf an, ob aufgrund der Eintragung der Inhalt und der Umfang des bürgerlichen Rechts abgeleitet werden kann (Kodek aaO Rz 4).

1.8 Der Gesetzgeber der WRN 2015 wollte Unsicherheiten bei einer nicht ausdrücklichen Eintragung des Zubehörs im Grundbuch beseitigen, indem die Eintragung des Wohnungseigentums am Hauptobjekt automatisch das eindeutig zugeordnete Zubehör erfasst. Eine Eintragung des Zubehörs im B-Blatt stellt Inhalt und Umfang des Wohnungseigentumsrechts (iSd ausschließlichen Nutzungsrechts eines Wohnungseigentümers am Objekt einschließlich Zubehör) bereits mit Einsicht in den Auszug klar. Sie erspart das „Weiterklicken“ in die Urkundensammlung samt Durchsicht der - in vielen Fällen umfangreichen - Verträge und Nutzwertgutachten.

1.9 Nach § 5 Abs 3 WEG idF WRN 2015 ist die Eintragung des Zubehörs für dessen sachenrechtliche Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt nicht notwendig, sie ist aber nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht zwingend verboten. Die Gefahr einer „Überfrachtung“ oder Unübersichtlichkeit des Hauptbuchs besteht bei Eintragungen von Zubehör in der Regel nicht, weil diese knapp durch Formulierungen wie beispielsweise „Zubehör Garten 1, Keller 1“ erfolgen können. 1.9 Nach Paragraph 5, Absatz 3, WEG in der Fassung WRN 2015 ist die Eintragung des Zubehörs für dessen sachenrechtliche Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt nicht notwendig, sie ist aber nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht zwingend verboten. Die Gefahr einer „Überfrachtung“ oder Unübersichtlichkeit des Hauptbuchs besteht bei Eintragungen von Zubehör in der Regel nicht, weil diese knapp durch Formulierungen wie beispielsweise „Zubehör Garten 1, Keller 1“ erfolgen können.

1.10 Diesen Abweisungsgrund haben die Vorinstanzen somit zu Unrecht herangezogen.

2. § 2 Abs 3 Satz 1 WEG definiert Zubehör-Wohnungseigentum als das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder

Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt nach Satz 2 voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. 2. Paragraph 2, Absatz 3, Satz 1 WEG definiert Zubehör-Wohnungseigentum als das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt nach Satz 2 voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

2.1 Liegenschaftsteile sind „baulich verbunden“, wenn sie unmittelbar aneinander stoßen und der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zu dessen Zubehör nach der Widmung der betreffenden Liegenschaftsteile von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden darf (5 Ob 167/08g, T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3 § 2 WEG Rz 29). Im Freien gelegene Terrassen, die unmittelbar an das Wohnungseigentumsobjekt angrenzen, sind keine Zubehörobjekte. Anderes gilt nur dann, wenn sie vom zugehörigen Wohnungseigentumsobjekt baulich, wie durch ein Stiegenhaus oder einen Dachboden getrennt sind (T. Hausmann aaO). 2.1 Liegenschaftsteile sind „baulich verbunden“, wenn sie unmittelbar aneinander stoßen und der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zu dessen Zubehör nach der Widmung der betreffenden Liegenschaftsteile von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden darf (5 Ob 167/08g, T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 3 Paragraph 2, WEG Rz 29). Im Freien gelegene Terrassen, die unmittelbar an das Wohnungseigentumsobjekt angrenzen, sind keine Zubehörobjekte. Anderes gilt nur dann, wenn sie vom zugehörigen Wohnungseigentumsobjekt baulich, wie durch ein Stiegenhaus oder einen Dachboden getrennt sind (T. Hausmann aaO).

2.2 Den beiden Wohnungseigentumsobjekten Garagen 4 und 5 ist unmittelbar angrenzend jeweils ein Vorplatz vorgelagert, der als Zubehör zu der Garage eingetragen werden soll. Über diesen Vorplatz kann die jeweilige Garage durch das Garagentor befahren und begangen werden. Ähnlich einer unmittelbar an ein Wohnungseigentumsobjekt angrenzenden Terrasse sind Garage und Vorplatz „baulich verbunden“.

2.3 Die Entscheidung 5 Ob 311/03a, die der Revisionsrekurs zitiert, betrifft eine andere Fragestellung: Der Oberste Gerichtshof hatte in einem Grundbuchsverfahren zu prüfen, ob nach § 2 Abs 2 WEG an Autoabstellplätzen Wohnungseigentum begründet werden konnte. Er verneinte dies mit der Begründung, dass diese im konkreten Fall nicht - wie vom Gesetz gefordert - ausschließlich dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, und lehnte die begehrte Einverleibung von Wohnungseigentum ab. Der für die Zubehörtauglichkeit hier wesentliche Aspekt der „baulichen Verbindung“ zwischen Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör war kein Thema. 2.3 Die Entscheidung 5 Ob 311/03a, die der Revisionsrekurs zitiert, betrifft eine andere Fragestellung: Der Oberste Gerichtshof hatte in einem Grundbuchsverfahren zu prüfen, ob nach Paragraph 2, Absatz 2, WEG an Autoabstellplätzen Wohnungseigentum begründet werden konnte. Er verneinte dies mit der Begründung, dass diese im konkreten Fall nicht - wie vom Gesetz gefordert - ausschließlich dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, und lehnte die begehrte Einverleibung von Wohnungseigentum ab. Der für die Zubehörtauglichkeit hier wesentliche Aspekt der „baulichen Verbindung“ zwischen Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör war kein Thema.

2.4 Das Grundbuchsgericht kann nach § 94 Abs 1 Z 3 GBG eine Eintragung nur dann bewilligen, wenn die Grundbuchsurkunde (hier Wohnungseigentumsvertrag) nicht nur formal unbedenklich ist, sondern auch in der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Bereits die Bedenken an der Zubehörtauglichkeit der Vorplätze, die in der Nutzwertberechnung als Zubehör berücksichtigt wurden, hindern die begehrte Umsetzung des neuen Wohnungseigentumsvertrags. 2.4 Das Grundbuchsgericht kann nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG eine Eintragung nur dann bewilligen, wenn die Grundbuchsurkunde (hier Wohnungseigentumsvertrag) nicht nur formal unbedenklich ist, sondern auch in der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Bereits die Bedenken an der Zubehörtauglichkeit der Vorplätze, die in der Nutzwertberechnung als Zubehör berücksichtigt wurden, hindern die begehrte Umsetzung des neuen Wohnungseigentumsvertrags.

3. Die mit der Grundbuchs-Novelle (GB-Nov) 2012, BGBl I 2012/30, eingeführte Regelung des § 3 Abs 4 WEG lautet: 3. Die mit der Grundbuchs-Novelle (GB-Nov) 2012, BGBl I 2012/30, eingeführte Regelung des Paragraph 3, Absatz 4, WEG lautet:

„Wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das

Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist, kann mit Zustimmung aller dieser Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie der Buchberechtigten die zur Schaffung der erforderlichen Mindestanteile (§ 2 Abs. 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG geschehen. Die Zustimmung der Buchberechtigten, die im Rang nach einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind, ist für die Berichtigung jedoch nicht erforderlich. Soweit zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums eingetragen ist, ist die Berichtigung im Rang der Zusage vorzunehmen. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.“ „Wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist, kann mit Zustimmung aller dieser Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie der Buchberechtigten die zur Schaffung der erforderlichen Mindestanteile (Paragraph 2, Absatz 9,) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG geschehen. Die Zustimmung der Buchberechtigten, die im Rang nach einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind, ist für die Berichtigung jedoch nicht erforderlich. Soweit zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums eingetragen ist, ist die Berichtigung im Rang der Zusage vorzunehmen. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.“

3.1 Diese Änderung sollte das seit längerem von Vertretern der rechtsberatenden Berufe erhobene Anliegen umsetzen, für die Begründung von Wohnungseigentum einen ähnlichen Erleichterungsmechanismus für die dabei vorzunehmenden Veränderungen der Miteigentumsanteile vorzusehen, wie ihn § 10 Abs 3 WEG 2002 bei bereits bestehendem Wohnungseigentum für die Nutzwertänderung vorsieht (ErläutRV 1675 BlgNr 24. GP 10). 3.1 Diese Änderung sollte das seit längerem von Vertretern der rechtsberatenden Berufe erhobene Anliegen umsetzen, für die Begründung von Wohnungseigentum einen ähnlichen Erleichterungsmechanismus für die dabei vorzunehmenden Veränderungen der Miteigentumsanteile vorzusehen, wie ihn Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 bei bereits bestehendem Wohnungseigentum für die Nutzwertänderung vorsieht (ErläutRV 1675 BlgNr 24. Gesetzgebungsperiode 10,).

3.2 Parallel zur neuen Erleichterung bei der Begründung von Wohnungseigentum in § 3 Abs 4 WEG wurde die Systematik des bisherigen § 10 Abs 3 und 4 WEG angepasst: 3.2 Parallel zur neuen Erleichterung bei der Begründung von Wohnungseigentum in Paragraph 3, Absatz 4, WEG wurde die Systematik des bisherigen Paragraph 10, Absatz 3 und 4 WEG angepasst:

Unverändert blieb die Möglichkeit der Berichtigung iSd § 136 Abs 1 GBG auf Antrag nur eines Miteigentümers bei einer Änderung keines Miteigentumsanteils von mehr als 10 %. Bei Überschreiten dieser Bagatellgrenze ist eine erleichterte Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und der Buchberechtigten zulässig. Die Zustimmung der Buchberechtigten ist jedoch nicht bei jenen Miteigentumsanteilen nötig, die sich durch diesen Vorgang vergrößern oder gleich bleiben, weil hier das Haftungsobjekt für die Buchberechtigten nicht geschmälert wird und diese in ihrer Rechtsposition nicht beeinträchtigt werden. Fehlt die Zustimmung aller Miteigentümer und aller von einer Anteilsverkleinerung betroffener Buchberechtigten, muss der Übertragungsmechanismus des § 10 Abs 4 WEG beschritten werden. Alle Miteigentümer müssen gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übernehmen und übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Unverändert blieb die Möglichkeit der Berichtigung iSd Paragraph 136, Absatz eins, GBG auf Antrag nur eines Miteigentümers bei einer Änderung keines Miteigentumsanteils von mehr als 10 %. Bei Überschreiten dieser Bagatellgrenze ist eine erleichterte Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und der Buchberechtigten zulässig. Die Zustimmung der Buchberechtigten ist jedoch nicht bei jenen Miteigentumsanteilen nötig, die sich durch diesen Vorgang vergrößern oder gleich bleiben, weil hier das Haftungsobjekt für die Buchberechtigten nicht geschmälert wird und diese in ihrer Rechtsposition nicht beeinträchtigt werden. Fehlt die Zustimmung aller Miteigentümer und aller von einer Anteilsverkleinerung betroffener Buchberechtigten, muss der

Übertragungsmechanismus des Paragraph 10, Absatz 4, WEG beschränkt werden. Alle Miteigentümer müssen gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übernehmen und übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.

3.3 Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung 5 Ob 76/13g = wobl 2014/55 (krit: Hausmann) = RIS-Justiz RS0129242 zu einem Begehren aller Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, das offenbar auf die Behebung von Mängeln bei der ursprünglichen Wohnungseigentumsbegründung zielte, ausgesprochen, dass die begehrte Neuparifizierung mit Löschung von altem und Begründung von neuem Wohnungseigentum kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung ist, die nach § 10 Abs 3 WEG iVm § 136 GBG durchgeführt werden kann. Der Gesetzgeber habe sich im Rahmen der GB-Nov 2012 genau und konkret mit den Grenzen der vereinfachten Berichtigung befasst. Die „Löschung“ eines Miteigentumsanteils sei dessen „Änderung“ nicht gleich zu stellen. Ein solcher Vorgang müsse vielmehr § 35 Abs 1 WEG und allen allgemeinen grundbuchs- und grundverkehrsrechtlichen Regeln entsprechen.

3.3 Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung 5 Ob 76/13g = wobl 2014/55 (krit: Hausmann) = RIS-Justiz RS0129242 zu einem Begehren aller Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, das offenbar auf die Behebung von Mängeln bei der ursprünglichen Wohnungseigentumsbegründung zielte, ausgesprochen, dass die begehrte Neuparifizierung mit Löschung von altem und Begründung von neuem Wohnungseigentum kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung ist, die nach Paragraph 10, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 136, GBG durchgeführt werden kann. Der Gesetzgeber habe sich im Rahmen der GB-Nov 2012 genau und konkret mit den Grenzen der vereinfachten Berichtigung befasst. Die „Löschung“ eines Miteigentumsanteils sei dessen „Änderung“ nicht gleich zu stellen. Ein solcher Vorgang müsse vielmehr Paragraph 35, Absatz eins, WEG und allen allgemeinen grundbuchs- und grundverkehrsrechtlichen Regeln entsprechen.

3.5 Zu 5 Ob 152/13h schrieb der Oberste Gerichtshof diese Grundsätze fort und ließ die in einer „Umwidmungsvereinbarung“ aller Mit- und Wohnungseigentümer vorgesehene Löschung eines Wohnungseigentumsobjekts nicht zu.

3.6 Die Revisionsrekurswerber berufen sich auf die erleichterte Berichtigung iSd § 3 Abs 4 WEG und des § 10 Abs 3 WEG, jeweils idF der GB-Nov 2012, um die Verbücherung des Wohnungseigentumsaufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrags zu erreichen. Die vorgelegte Zustimmung- und Freilassungserklärung der Pfandgläubigerin soll deshalb ihrer Meinung nach ausreichen.

3.6 Die Revisionsrekurswerber berufen sich auf die erleichterte Berichtigung iSd Paragraph 3, Absatz 4, WEG und des Paragraph 10, Absatz 3, WEG, jeweils in der Fassung der GB-Nov 2012, um die Verbücherung des Wohnungseigentumsaufhebungs-, Anteilsübertragungs- und Wohnungseigentumsvertrags zu erreichen. Die vorgelegte Zustimmung- und Freilassungserklärung der Pfandgläubigerin soll deshalb ihrer Meinung nach ausreichen.

3.7 Sie haben allerdings mit dem vorgelegten Vertrag nicht den Weg einer erleichterten Berichtigung gewählt. Vereinbart wurde die Löschung des eingetragenen Wohnungseigentums und die Neubegründung von Wohnungseigentum einschließlich der Begründung neuer Wohnungseigentumsobjekte (ohne zugrundeliegende bauliche Änderungen) sowie der (erstmaligen) Einräumung von Servituten. Die Änderung der Miteigentumsanteile sollte - offenbar mit Blick auf § 10 Abs 4 WEG - durch unentgeltliche Übertragung von Miteigentumsanteilen des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin an den dritten Wohnungseigentümer erfolgen. § 10 Abs 4 Satz 1 WEG idF der GB-Nov 2012 sieht eine rechtsgeschäftliche Übertragung von Mindestanteilen gerade für die Fälle vor, in denen die Voraussetzungen einer Berichtigung nach § 10 Abs 3 WEG nicht vorliegen. § 3 Abs 4 WEG ermöglicht vergleichbar § 10 Abs 3 WEG eine vereinfachte Berichtigung bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum und ist nicht für den hier vorliegenden Fall der Löschung und Neubegründung von Wohnungseigentum zugeschnitten.

3.7 Sie haben allerdings mit dem vorgelegten Vertrag nicht den Weg einer erleichterten Berichtigung gewählt. Vereinbart wurde die Löschung des eingetragenen Wohnungseigentums und die Neubegründung von Wohnungseigentum einschließlich der Begründung neuer Wohnungseigentumsobjekte (ohne zugrundeliegende bauliche Änderungen) sowie der (erstmaligen) Einräumung von Servituten. Die Änderung der Miteigentumsanteile sollte - offenbar mit Blick auf Paragraph 10, Absatz 4, WEG - durch unentgeltliche Übertragung von Miteigentumsanteilen des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin an den dritten Wohnungseigentümer erfolgen. Paragraph 10, Absatz 4, Satz 1 WEG in der Fassung der GB-Nov 2012 sieht eine rechtsgeschäftliche Übertragung von Mindestanteilen gerade für die Fälle vor, in denen die Voraussetzungen einer Berichtigung nach Paragraph 10, Absatz 3, WEG nicht vorliegen. Paragraph 3, Absatz

4, WEG ermöglicht vergleichbar Paragraph 10, Absatz 3, WEG eine vereinfachte Berichtigung bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum und ist nicht für den hier vorliegenden Fall der Löschung und Neubegründung von Wohnungseigentum zugeschnitten.

3.8 Ob die umfassende vertragliche Neugestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen „alten und neuen“ Wohnungseigentümern ein Fall für den „Erleichterungsmechanismus“ iSd § 3 Abs 4 WEG und § 10 Abs 3 WEG ist, ist aber ohnehin nicht weiter zu erörtern: Die begehrte Verbücherung scheitert schon daran, dass die Vorplätze nicht als Zubehör eingetragen werden können. Eine Wiederholung des vorliegenden Grundbuchsgesuchs kommt nicht in Betracht, weshalb allenfalls vorliegende weitere Abweisungsgründe nicht geprüft werden müssen. 3.8 Ob die umfassende vertragliche Neugestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen „alten und neuen“ Wohnungseigentümern ein Fall für den „Erleichterungsmechanismus“ iSd Paragraph 3, Absatz 4, WEG und Paragraph 10, Absatz 3, WEG ist, ist aber ohnehin nicht weiter zu erörtern: Die begehrte Verbücherung scheitert schon daran, dass die Vorplätze nicht als Zubehör eingetragen werden können. Eine Wiederholung des vorliegenden Grundbuchsgesuchs kommt nicht in Betracht, weshalb allenfalls vorliegende weitere Abweisungsgründe nicht geprüft werden müssen.

Textnummer

E113419

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00196.15G.1221.000

Im RIS seit

04.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at