

TE OGH 2014/3/13 5Ob152/13h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. S***** GmbH, *****, 2. Mag. B***** R*****, 3. M***** R*****, 4. C***** B*****, 5. Dr. J***** M*****, ebendort, 6. S***** M*****, ebendort, 7. A***** F*****, 8. Ing. G***** F*****, ebendort, 9. Mag. S***** S*****, 10. Mag. C***** S*****, ebendort, 11. A***** O*****, ebendort, und 12. R***** S*****, ebendort, alle vertreten durch Dr. Paul Sutterlüty, Dr. Wilhelm Klagian, Dr. Klaus Brändle, MMag. Josef R. Lercher Rechtsanwälte-Partnerschaft in Dornbirn, wegen Berichtigung gemäß § 10 Abs 3 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 27. Juni 2013, AZ 54 R 72/13d, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 5. Juni 2013, TZ 5926/2013-2, bestätigt wurde, den Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. S***** GmbH, *****, 2. Mag. B***** R*****, 3. M***** R*****, 4. C***** B*****, 5. Dr. J***** M*****, ebendort, 6. S***** M*****, ebendort, 7. A***** F*****, 8. Ing. G***** F*****, ebendort, 9. Mag. S***** S*****, 10. Mag. C***** S*****, ebendort, 11. A***** O*****, ebendort, und 12. R***** S*****, ebendort, alle vertreten durch Dr. Paul Sutterlüty, Dr. Wilhelm Klagian, Dr. Klaus Brändle, MMag. Josef R. Lercher Rechtsanwälte-Partnerschaft in Dornbirn, wegen Berichtigung gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 27. Juni 2013, AZ 54 R 72/13d, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 5. Juni 2013, TZ 5926/2013-2, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 349 GB ***** bestehend aus GstNr 615/6 samt dem darauf errichteten Wohnhaus *****.

Soweit verfahrensgegenständlich, stellt sich der derzeitige Grundbuchsstand wie folgt dar:

B-LNR 17 Eigentumsrecht von Mag. B***** R***** (Zweitanspruchstellerin) an 10/1147-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TG 10

B-LNR 18 Eigentumsrecht von Mag. B***** R***** (Zweit Antragstellerin) an 8/1147-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TG 11

B-LNR 19 Eigentumsrecht von M***** R***** (Dritt Antragstellerin) an 8/1147-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TG 12

B-LNR 20 Eigentumsrecht von C***** B***** (Viert Antragstellerin) an 8/1147-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TG 13

B-LNR 21 Eigentumsrecht von C***** B***** (Viert Antragstellerin) an 11/1147-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TG 14

B-LNR 24 Eigentumsrecht von S***** GmbH (Erst Antragstellerin) an 9/1147-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TG 17.

Die Antragsteller beehrten unter Vorlage des Nutzwertgutachtens vom 11. 4. 2013 sowie der Zustimmungserklärungen vom 26. 4. und 22. 5. 2013 ob der bezeichneten Liegenschaft

die Berichtigung der bisherigen

10/1147-Anteile in B-LNR 17 in 12/1147-Anteile betreffend Wohnungseigentum an TG 10

8/1147-Anteile in B-LNR 18 in 10/1147-Anteile betreffend Wohnungseigentum an TG 11

8/1147-Anteile in B-LNR 19 in 10/1147-Anteile betreffend Wohnungseigentum an TG 12

8/1147-Anteile in B-LNR 20 in 10/1147-Anteile betreffend Wohnungseigentum an TG 13

11/1147-Anteile in B-LNR 21 in 12/1147-Anteile betreffend Wohnungseigentum an TG 14 und

die Löschung

des zu B-LNR 24 einverleibten Wohnungseigentums an TG 17 als gegenstandslos.

Diesem Begehren liegt eine Zustimmungserklärung sämtlicher Wohnungseigentümer zur Umwidmung des Wohnungseigentumsobjekts TG 17 (B-LNR 24) in eine Allgmeinfläche der Liegenschaft sowie die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zur ergänzenden Nutzwertberechnung laut vorgelegtem Nutzwertgutachten zugrunde. Durch diese „eivernehmliche Nutzwertfestsetzung“ sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer werden jene Anteile, die mit dem Wohnungseigentum an TG 17 grundbücherlich verbunden sind, den Wohnungseigentumsobjekten TG 10 - 14 zugeordnet. Mit letzterem Vorgang soll nach dem Willen der Parteien ein Fehler im ursprünglichen Parifizierungsgutachten vom 29. 9. 2008 berichtigt werden, weil damals Lagerräume von Wohnungseigentumseinheiten (KFZ-Abstellplätzen) fälschlicherweise mit einem Nutzwert von 0 % anstatt richtigerweise 0,30 % bewertet worden waren.

Beide Vorinstanzen wiesen das auf § 10 Abs 3 WEG gestützte Begehren, im Berichtigungsweg nach § 136 Abs 1 GBG die Änderung der Miteigentumsanteilebücherlich durchzuführen, ab. Beide Vorinstanzen wiesen das auf Paragraph 10, Absatz 3, WEG gestützte Begehren, im Berichtigungsweg nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG die Änderung der Miteigentumsanteilebücherlich durchzuführen, ab.

Das Rekursgericht erachtete in rechtlicher Hinsicht, dass kein Anwendungsfall des § 10 Abs 3 WEG 2002 idgF des BGBl I 2012/30 vorliege, wonach in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG vorgegangen werden könne. Obwohl sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Änderung zugestimmt hätten, die bei einem Miteigentumsanteil eine Berichtigung um mehr als 10 % ergebe, sei § 10 Abs 3 WEG doch nicht zu entnehmen, dass von der erleichterten Berichtigungsmöglichkeit und sinngemäßen Anwendung des § 136 GBG auch eine Änderung umfasst sein solle, die letztlich zur Löschung von Wohnungseigentum führe. Hier solle eine Wohnungseigentumseinheit als gegenstandslos gelöscht werden. Das Rekursgericht erachtete in rechtlicher Hinsicht, dass kein Anwendungsfall des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 idgF des BGBl römisch eins 2012/30 vorliege, wonach in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG vorgegangen werden könne. Obwohl sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Änderung zugestimmt hätten, die bei einem Miteigentumsanteil eine Berichtigung um mehr als 10 % ergebe, sei Paragraph 10, Absatz 3, WEG doch nicht zu entnehmen, dass von der erleichterten Berichtigungsmöglichkeit und sinngemäßen Anwendung des Paragraph 136, GBG auch eine Änderung umfasst sein solle, die letztlich zur Löschung von Wohnungseigentum führe. Hier solle eine Wohnungseigentumseinheit als gegenstandslos gelöscht werden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR nicht übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Rechtslage nach § 10 Abs 3 WEG 2002 idFBGBI I Nr 2012/30 keine Rechtsprechung dahin vorliege, ob im Wege der Berichtigung auch sämtliche Anteile eines Wohnungseigentumsobjekts bis zur Gegenstandslosigkeit eines Wohnungseigentumsobjekts „verändert“ werden könnten. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR nicht übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Rechtslage nach Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung BGBl römisch eins Nr 2012/30 keine Rechtsprechung dahin vorliege, ob im Wege der Berichtigung auch sämtliche Anteile eines Wohnungseigentumsobjekts bis zur Gegenstandslosigkeit eines Wohnungseigentumsobjekts „verändert“ werden könnten.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 126 GBG), erweist sich der Revisionsrekurs der Antragsteller als nicht zulässig: Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, GBG), erweist sich der Revisionsrekurs der Antragsteller als nicht zulässig:

Der erkennende Senat hat nämlich mit der ausführlich begründeten Entscheidung 5 Ob 76/13g vom 17. 12. 2013 erst jüngst die hier als erheblich anzusehende Grundsatzfrage, ob der in § 10 Abs 3 WEG 2002 verwendete Begriff „Änderung“ auch die „Löschung“ eines Miteigentumsanteils umfasst, dahin geklärt, dass dies nicht der Fall ist: Der erkennende Senat hat nämlich mit der ausführlich begründeten Entscheidung 5 Ob 76/13g vom 17. 12. 2013 erst jüngst die hier als erheblich anzusehende Grundsatzfrage, ob der in Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 verwendete Begriff „Änderung“ auch die „Löschung“ eines Miteigentumsanteils umfasst, dahin geklärt, dass dies nicht der Fall ist:

Selbst unter Zugrundelegung der Zielsetzung der GB-Novelle 2012 BGBl I 2012/30 (vgl ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 1), nämlich eine Erleichterung der Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht zu ermöglichen, lasse sich keine überzeugende Begründung dafür finden, dass auch eine gänzliche „Löschung“ eines Miteigentumsanteils im Rahmen der Anwendung des § 10 Abs 3 WEG zulässig sei. Eine Gleichstellung von „Änderung“ und „Löschung“ eines Miteigentumsanteils widerspreche nicht nur dem allgemeinen Sprachgebrauch, sondern sei auch im Auslegungsweg nicht zu erzielen. Solle es im Weg einer Neuparifizierung auch zum gänzlichen Wegfall von selbständigem Wohnungseigentum kommen, müssten die Voraussetzungen des § 35 WEG erfüllt werden, was entsprechende Dissolutionsvereinbarungen voraussetze. Führe ein Verzicht zum Erlöschen des Wohnungseigentums, hätten die übrigen Wohnungseigentümer dazu ihre Zustimmung zu erklären. Die bisherigen Miteigentumsanteile müssten unter Angabe eines Rechtsgrundes an bestimmte andere Miteigentümer übertragen und dazu entsprechende Aufsandungserklärungen abgegeben werden. Selbst unter Zugrundelegung der Zielsetzung der GB-Novelle 2012 BGBl I 2012/30 vergleiche ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode eins,), nämlich eine Erleichterung der Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht zu ermöglichen, lasse sich keine überzeugende Begründung dafür finden, dass auch eine gänzliche „Löschung“ eines Miteigentumsanteils im Rahmen der Anwendung des Paragraph 10, Absatz 3, WEG zulässig sei. Eine Gleichstellung von „Änderung“ und „Löschung“ eines Miteigentumsanteils widerspreche nicht nur dem allgemeinen Sprachgebrauch, sondern sei auch im Auslegungsweg nicht zu erzielen. Solle es im Weg einer Neuparifizierung auch zum gänzlichen Wegfall von selbständigem Wohnungseigentum kommen, müssten die Voraussetzungen des Paragraph 35, WEG erfüllt werden, was entsprechende Dissolutionsvereinbarungen voraussetze. Führe ein Verzicht zum Erlöschen des Wohnungseigentums, hätten die übrigen Wohnungseigentümer dazu ihre Zustimmung zu erklären. Die bisherigen Miteigentumsanteile müssten unter Angabe eines Rechtsgrundes an bestimmte andere Miteigentümer übertragen und dazu entsprechende Aufsandungserklärungen abgegeben werden.

Auch im gegenständlichen Fall liegt eine solche Dissolutionsvereinbarung nicht vor. Eine „Umwidmungsvereinbarung“ bewirkt keine außerbücherliche Rechtsänderung, die einer Berichtigung nach § 136 GBG zugänglich wäre. Auch im gegenständlichen Fall bedarf eine Änderung von Anteilen (§ 2 Abs 9 WEG) zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung (5 Ob 96/12x NZ 2012/111; RIS-Justiz RS0106054). Nur unter bestimmten restriktiven Bedingungen sieht § 10 Abs 3 WEG die Möglichkeit vor, Anteilsverschiebungen „in sinngemäßer Anwendung“ des § 136 Abs 1 GBG vorzunehmen. Auch im gegenständlichen Fall liegt eine solche Dissolutionsvereinbarung nicht vor. Eine „Umwidmungsvereinbarung“ bewirkt keine außerbücherliche Rechtsänderung, die einer Berichtigung nach Paragraph 136, GBG zugänglich wäre. Auch im gegenständlichen Fall

bedarf eine Änderung von Anteilen (Paragraph 2, Absatz 9, WEG) zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung (5 Ob 96/12x NZ 2012/111; RIS-Justiz RS0106054). Nur unter bestimmten restriktiven Bedingungen sieht Paragraph 10, Absatz 3, WEG die Möglichkeit vor, Anteilsverschiebungen „in sinngemäßer Anwendung“ des Paragraph 136, Absatz eins, GBG vorzunehmen.

Die entscheidende Rechtsfrage des Umfangs der Berichtigungsmöglichkeit nach § 10 Abs 3 WEG idF GB-Novelle 2012 wurde durch die zitierte Entscheidung des erkennenden Senats bereits geklärt. Die entscheidende Rechtsfrage des Umfangs der Berichtigungsmöglichkeit nach Paragraph 10, Absatz 3, WEG in der Fassung GB-Novelle 2012 wurde durch die zitierte Entscheidung des erkennenden Senats bereits geklärt.

Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller zu führen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E107296

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00152.13H.0313.000

Im RIS seit

14.05.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

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