

TE OGH 2013/12/17 50b76/13g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** K*****, geboren am *****, 2. Dr. M***** H*****-G*****, geboren am *****, 3. B***** P*****-G*****, geboren am *****, 4. I***** V*****, geboren am *****, 5. Mag. C***** L*****, geboren am *****, 6. Dipl.-Bw. J***** B*****, geboren am *****, 7. A***** GmbH, *****, 8. R***** A*****, geboren am *****, 9. E***** A*****, geboren am *****, beide *****, 10. Dr. P***** K*****, geboren am *****, 11. Mag. S***** T*****-K*****, geboren am *****, beide *****, 12. DI S***** W*****-S*****, geboren am *****, 13. Mag. H***** K*****, geboren am *****, und 14. M***** F*****, geboren am *****, alle vertreten durch Dr. Stefan Kralik, öffentlicher Notar in Wien, wegen Berichtigung des Wohnungseigentums ob der Liegenschaft EZ 1289 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. März 2013, AZ 46 R 462/12z, mit dem infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 9. November 2012, TZ 21573/12, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1289 Grundbuch *****, mit deren Anteilen jeweils Wohnungseigentum an bestimmten Objekten verbunden ist. Insbesondere ist zu

B-LNR 21 das Eigentumsrecht der 7. Antragstellerin an 2/1216-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum B 37/1,

B-LNR 12 das Eigentumsrecht des 6. Antragstellers an 2/1216-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/2,

B-LNR 43 und 44 das Eigentumsrecht der 8. und 9. Antragsteller an je 1/1216-Anteil verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum B 37/2 sowie

B-LNR 48 das Eigentumsrecht des 13. Antragstellers an 1/1216-Anteil verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/1

eingetragen.

Die Antragsteller begehren aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags vom 19. 10. 2012, des Nutzwertgutachtens vom 14. 8. 2012, der Zustimmungserklärung vom 21. 9. 2012 sowie bestimmter Bewilligungsurkunden die

1. Anmerkung der Namensänderung der 2. Antragstellerin,
2. Einverleibung der Berichtigung der in einer angeschlossenen Tabelle genannten Liegenschaftsanteile gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 iVm § 136 Abs 1 GBG, 2. Einverleibung der Berichtigung der in einer angeschlossenen Tabelle genannten Liegenschaftsanteile gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 136, Absatz eins, GBG,
3. Einverleibung der Löschung des oben genannten Wohnungseigentums der 7. Antragstellerin sowie der Löschung des selbstständigen Wohnungseigentums ob der genannten, mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile der 6., 8., 9. und 13. Antragsteller (zufolge Einbeziehung als Zubehörwohnungseigentum zu näher bezeichneten, bereits bestehenden Wohnungseigentumsobjekten dieser Antragsteller) und
4. Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrags vom 19. 10. 2012. 4. Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt römisch vier. des Wohnungseigentumsvertrags vom 19. 10. 2012.

Der eine Eintragungsgrundlage bildende Wohnungseigentumsvertrag vom 19. 10. 2012 hat auszugsweise folgenden Inhalt:

„...“

II. römisch zwei.

Aufgrund mehrerer baulicher Änderungen war eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich. Mit Nutzwertgutachten ... vom 14. 8. 2012 wurden die Nutzwerte der ... Liegenschaft neu festgesetzt. Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu den Ergebnissen dieses Nutzwertgutachtens im Sinne des § 9 Abs 6 WEG. Aufgrund mehrerer baulicher Änderungen war eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich. Mit Nutzwertgutachten ... vom 14. 8. 2012 wurden die Nutzwerte der ... Liegenschaft neu festgesetzt. Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu den Ergebnissen dieses Nutzwertgutachtens im Sinne des Paragraph 9, Absatz 6, WEG.

III. römisch drei.

1.) Folgende Änderungen im Bestand der Wohnungseigentumsobjekte liegen der Nutzwertneufestsetzung zugrunde und werden von sämtlichen Miteigentümern zustimmend zur Kenntnis genommen:

a) Der dem ... [13. Antragsteller] gehörende 1/1216 Anteil mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/1 werden in das diesem gehörende Wohnungseigentumsobjekt W L 76/3 mit 89/1216 Anteilen (vor Änderung) einbezogen zum neuen Objekt W L 76/3 Einlagerraum 3, Eigengarten L 76/3, Abstellraum L 76/1, mit nunmehr 90/1199 Anteilen.

b) Die dem ... [6. Antragsteller] gehörenden 2/1216 Anteile mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/2 werden in das diesem gehörende Wohnungseigentumsobjekt W L 76/6, mit 134/1216 Anteilen (vor Änderung) einbezogen zum neuen Objekt W L 76/6, Einlagerraum 6, Abstellraum L 76/2 mit nunmehr 124/1199 Anteilen.

c) Die dem ... [8. Antragsteller] und der ... [9. Antragstellerin] gehörenden je 1/1216 Anteile mit Wohnungseigentum an Abstellraum B 37/2 werden in das diesem gehörende Wohnungseigentumsobjekt W B 37/4 mit verbundenen 108/1216 Anteilen (vor Änderung) einbezogen zum neuen Objekt EB 37/4, Einlagerraum 4, Abstellraum B 37/2 mit nunmehr verbundenen 117/1199 Anteilen.

d) Das der ... [7. Antragstellerin] gehörende Wohnungseigentumsobjekt B 37/1, welches verbunden ist mit 2/1216 Anteilen wurde zu [gemeint: einem] allgemeinen Teil der Liegenschaft (Fernwärmeraum) umgewidmet, wozu alle Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung erteilen. Da laut Definition des WEG Allgemeine Teile der Liegenschaft bei der Berechnung der Nutzwerte nicht mitgezählt werden und der Mindestanteil als dem Verhältnis des Nutzwertes des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller [gemeint: aller] Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechend bestimmt wird, ist die Verbindung des Wohnungseigentumsobjekts B 37/1 mit 2/1216 Anteilen gegenstandslos. Diese Anteile spiegeln nicht mehr die Nutzwerte eines Wohnungseigentumsobjekts wieder und können auch nicht als „reine“ Liegenschaftsanteile ohne Verbindung mit einem Wohnungseigentumsobjekt bestehen

bleiben. Die Vertragsparteien erteilen daher ihre Zustimmung zur grundbücherlichen Löschung dieses in der angeschlossenen Tabelle genannten Wohnungseigentums-objektes B 37/1 und zur Löschung dieser Anteile im Zuge der Berichtigung des Grundbuchs in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG. d) Das der ... [7. Antragstellerin] gehörende Wohnungseigentumsobjekt B 37/1, welches verbunden ist mit 2/1216 Anteilen wurde zu [gemeint: einem] allgemeinen Teil der Liegenschaft (Fernwärmeraum) umgewidmet, wozu alle Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung erteilen. Da laut Definition des WEG Allgemeine Teile der Liegenschaft bei der Berechnung der Nutzwerte nicht mitgezählt werden und der Mindestanteil als dem Verhältnis des Nutzwertes des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller [gemeint: aller] Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechend bestimmt wird, ist die Verbindung des Wohnungseigentumsobjekts B 37/1 mit 2/1216 Anteilen gegenstandslos. Diese Anteile spiegeln nicht mehr die Nutzwerte eines Wohnungseigentumsobjekts wieder und können auch nicht als „reine“ Liegenschaftsanteile ohne Verbindung mit einem Wohnungseigentumsobjekt bestehen bleiben. Die Vertragsparteien erteilen daher ihre Zustimmung zur grundbücherlichen Löschung dieses in der angeschlossenen Tabelle genannten Wohnungseigentums-objektes B 37/1 und zur Löschung dieser Anteile im Zuge der Berichtigung des Grundbuchs in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, GBG.

Die unter vorstehend a) bis c) genannten Objekte sind aufgrund ihrer Größe an sich nicht als eigenständige Objekte wohnungseigentumstauglich und erklären sämtliche Vertragsparteien ihre Zustimmung zur Widmung dieser Objekte als Zubehörwohnungseigentum und zur entsprechenden Einbeziehung. Sämtliche Vertragsparteien erklären hiezu und zur grundbücherlichen Löschung dieser einzubeziehenden bzw. zu löschenden Wohnungseigentumsobjekte ihre Zustimmung.

Aufgrund der neuen Nutzwertfeststellung vereinbaren die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 genannten Personen, ihre in Spalte 4 genannten Liegenschaftsanteile, sowie das mit diesen Anteilen in Spalte 1 genannte Wohnungseigentum gemäß § 10 Abs. 3 WEG (2. Fall) in Verbindung mit § 136 GBG derart zu berichtigen, dass die in Spalte 3 der angeführten Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 5 genannten Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an den in Spalte 2 genannten Objekten verbunden ist, Miteigentümer der Liegenschaft werden, wobei die Anteile von Partnern verbunden werden. Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu dieser Berichtigung im Sinne des § 10 Abs. 3 WEG (2. Fall). Aufgrund der neuen Nutzwertfeststellung vereinbaren die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 genannten Personen, ihre in Spalte 4 genannten Liegenschaftsanteile, sowie das mit diesen Anteilen in Spalte 1 genannte Wohnungseigentum gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG (2. Fall) in Verbindung mit Paragraph 136, GBG derart zu berichtigen, dass die in Spalte 3 der angeführten Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 5 genannten Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an den in Spalte 2 genannten Objekten verbunden ist, Miteigentümer der Liegenschaft werden, wobei die Anteile von Partnern verbunden werden. Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu dieser Berichtigung im Sinne des Paragraph 10, Absatz 3, WEG (2. Fall).

Die Zustimmung derjenigen Buchberechtigten, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird, wird gesondert eingeholt. Gemäß § 10 Abs. 3 WEG (2. Fall) beziehen sich die Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile. Die Zustimmung derjenigen Buchberechtigten, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird, wird gesondert eingeholt. Gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG (2. Fall) beziehen sich die Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.

Die Berichtigung der Liegenschaftsanteile erfolgt ohne Wertausgleich.

...

V.römisch fünf.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft nachstehende Eintragungen bewilligt werden: Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt römisch eins. näher bezeichneten Liegenschaft nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

1. die Einverleibung der Berichtigung der in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle genannten Liegenschaftsanteile, sowie des mit diesen Anteilen in Spalte 1 genannten Wohnungseigentums gemäß § 10 Abs. 3 iVm § 136 Abs. 1 GBG derart, dass die in Spalte 3 der angeführten Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 5 genannten Anteilen, mit

denen Wohnungseigentum an den in Spalte 2 genannten Objekten verbunden ist, Miteigentümer der Liegenschaft werden, wobei die Anteile von Partnern verbunden werden, 1. die Einverleibung der Berichtigung der in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle genannten Liegenschaftsanteile, sowie des mit diesen Anteilen in Spalte 1 genannten Wohnungseigentums gemäß Paragraph 10, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 136, Absatz eins, GBG derart, dass die in Spalte 3 der angeführten Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 5 genannten Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an den in Spalte 2 genannten Objekten verbunden ist, Miteigentümer der Liegenschaft werden, wobei die Anteile von Partnern verbunden werden,

2. die Einverleibung der Löschung von Wohnungseigentum bzw selbständigem Wohnungseigentum ob den

a) der ... [7. Antragstellerin] gehörenden 2/1216 Anteilen mit Wohnungseigentum an B 37/1,

b) dem ... [13. Antragsteller] gehörenden 1/1216 Anteil mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/1,

c) dem ... [6. Antragsteller] gehörenden 2/1216 Anteilen mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/2,

d) dem ... [8. Antragsteller] und der ... [9. Antragstellerin] gehörenden je 1/1216 Anteil mit Wohnungseigentum an Abstellraum B 37/2.

...“

Dem Wohnungseigentumsvertrag ist die genannte Tabelle angeschlossen, die in Spalte 1 die „alte Top Nr.“, in Spalte 2 die „neue Top Nr.“, in Spalte 3 „Name, Geburtsdatum“ des Eigentümers, in Spalte 4 den „Anteil alt in 1216tel“ und in Spalte 5 den „Anteil neu in 1199tel“ ausweist.

Die von den Antragstellern vorgelegte Zustimmungserklärung vom 21. 9. 2012 stammt von der U***** AG, als Rechtsnachfolgerin der Bank A***** AG; mit dieser erteilt die genannte Pfandgläubigerin ihre Einwilligung zur grundbücherlichen Berichtigung der Anteile der 2. Antragstellerin (B-LNR 4 und 24). Weitere Zustimmungserklärungen waren dem Gesuch der Antragsteller nicht angeschlossen.

Das Erstgericht bewilligte das Gesuch in seinem Antragspunkt 1. (Anmerkung der Namensänderung der 2. Antragstellerin) und wies es „hinsichtlich des Punktes 2.“ ab. Es führte rechtlich aus, dass die Antragsteller im Wohnungseigentumsvertrag ihre Zustimmung zur Löschung des Wohnungseigentumsobjekts B 37/I und der Anteile im Zuge der Berichtigung des Grundbuchs in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG erteilen würden, weil dieses Wohnungseigentumsobjekt zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Fernwärmeraum) umgewidmet worden sei. In der Aufsandungserklärung sei ausdrücklich die Einwilligung in die Einverleibung der Berichtigung entsprechend der genannten Tabelle sowie der Löschung von (selbständigem) Wohnungseigentum ob den der 7. Antragstellerin gehörenden Anteilen erteilt worden. Hinsichtlich des Eigentumsrechts dieser Antragstellerin, deren 2/1216 Anteile an sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft zu übertragen seien, liege kein Berichtigungsfall des § 136 GBG losgelöst von der Bestimmung des § 10 Abs 3 WEG 2002 vor, weil hinsichtlich des Eigentumsrechts nicht außerbücherlich eine Rechtsänderung eingetreten sei, die deklarativ nachzuvollziehen sei, sondern es würden die beabsichtigten Rechtsänderungen vielmehr eine konstitutive bürgerliche Einverleibung aufgrund eines tauglichen Titels nach § 26 GBG voraussetzen, sowie weiters die hierzu erforderlichen Selbstberechnungserklärungen bzw Unbedenklichkeitsbescheinigungen. Es sei sowohl dem Vertrag als auch dem Antrag nicht zu entnehmen, an wen wie viele Anteile von diesen 2/1216 Anteilen übertragen werden sollten. Nach Durchführung des Nutzwertgutachtens bzw des Wohnungseigentumsvertrags sei die 7. Antragstellerin nicht mehr als Miteigentümerin einverleibt, die Übertragung des gesamten Eigentumsrechts könne nicht im Zuge einer Berichtigung erfolgen. Entsprechende Aufsandungserklärungen, ein Rechtsgrund und ein entsprechender Antrag lägen nicht vor. Weiters sei hinsichtlich des Eigentumsrechts ob den Anteilen der 7. Antragstellerin die Staatsbürgerschaft sämtlicher Erwerber nachzuweisen. Schließlich nahm das Erstgericht einen Verstoß gegen § 582 Geo an, wonach eine Zusammenziehung von Miteigentumsanteilen nur zulässig sei, wenn diese nicht verschieden belastet seien. Das Erstgericht bewilligte das Gesuch in seinem Antragspunkt 1. (Anmerkung der Namensänderung der 2. Antragstellerin) und wies es „hinsichtlich des Punktes 2.“ ab. Es führte rechtlich aus, dass die Antragsteller im Wohnungseigentumsvertrag ihre Zustimmung zur Löschung des Wohnungseigentumsobjekts B 37/I und der Anteile im Zuge der Berichtigung des Grundbuchs in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, GBG erteilen würden, weil dieses Wohnungseigentumsobjekt zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Fernwärmeraum) umgewidmet worden sei. In der Aufsandungserklärung sei ausdrücklich die Einwilligung in die Einverleibung der Berichtigung entsprechend der genannten Tabelle sowie der

Löschung von (selbständigem) Wohnungseigentum ob den der 7. Antragstellerin gehörenden Anteilen erteilt worden. Hinsichtlich des Eigentumsrechts dieser Antragstellerin, deren 2/1216 Anteile an sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft zu übertragen seien, liege kein Berichtigungsfall des Paragraph 136, GBG losgelöst von der Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 vor, weil hinsichtlich des Eigentumsrechts nicht außerbücherlich eine Rechtsänderung eingetreten sei, die deklarativ nachzuvollziehen sei, sondern es würden die beabsichtigten Rechtsänderungen vielmehr eine konstitutive bücherliche Einverleibung aufgrund eines tauglichen Titels nach Paragraph 26, GBG voraussetzen, sowie weiters die hiezu erforderlichen Selbstberechnungserklärungen bzw Unbedenklichkeitsbescheinigungen. Es sei sowohl dem Vertrag als auch dem Antrag nicht zu entnehmen, an wen wie viele Anteile von diesen 2/1216 Anteilen übertragen werden sollten. Nach Durchführung des Nutzwertgutachtens bzw des Wohnungseigentumsvertrags sei die 7. Antragstellerin nicht mehr als Miteigentümerin einverleibt, die Übertragung des gesamten Eigentumsrechts könne nicht im Zuge einer Berichtigung erfolgen. Entsprechende Aufsandungserklärungen, ein Rechtsgrund und ein entsprechender Antrag lägen nicht vor. Weiters sei hinsichtlich des Eigentumsrechts ob den Anteilen der 7. Antragstellerin die Staatsbürgerschaft sämtlicher Erwerber nachzuweisen. Schließlich nahm das Erstgericht einen Verstoß gegen Paragraph 582, Geo an, wonach eine Zusammenziehung von Miteigentumsanteilen nur zulässig sei, wenn diese nicht verschieden belastet seien.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und bestätigte den Beschluss des Erstgerichts mit der Maßgabe, dass es (auch) die Anträge laut Punkt 2. (Einverleibung der Berichtigung der Miteigentumsanteile) und 3. (Einverleibung der Löschung von [selbständigem] Wohnungseigentum) (ausdrücklich) abwies.

Die Antragsteller begehrten eine Änderung ihrer Miteigentumsanteile infolge einvernehmlicher Nutzwertfestsetzung und würden sich hiezu primär auf die Anwendung des § 10 Abs 3 WEG 2002 berufen, welcher eine einvernehmliche Änderung der Miteigentumsanteile im Wege einer bloßen Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG vorsehe. Nach der vor der Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012; BGBl I 2012/30) geltenden Gesetzeslage sei eine derartige Änderung der Miteigentumsanteile nur dann zulässig gewesen, wenn dies bei keinem der Anteile zu einer Verschiebung von mehr als 10 % geführt habe (RIS-Justiz RS0124537). Vorliegend sei die 10 %-Grenze jedenfalls überschritten, weil im Wohnungseigentumsvertrag das bisherige Wohnungseigentumsobjekt der 7. Antragstellerin B 37/1 zu einem allgemeinen Teil der Liegenschaft umgewidmet werde, diese Miteigentümerin ihre Anteile somit zur Gänze übertrage und in Hinkunft nicht mehr Miteigentümerin sein solle. Die Antragsteller begehrten eine Änderung ihrer Miteigentumsanteile infolge einvernehmlicher Nutzwertfestsetzung und würden sich hiezu primär auf die Anwendung des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 berufen, welcher eine einvernehmliche Änderung der Miteigentumsanteile im Wege einer bloßen Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, GBG vorsehe. Nach der vor der Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012; BGBl I 2012/30) geltenden Gesetzeslage sei eine derartige Änderung der Miteigentumsanteile nur dann zulässig gewesen, wenn dies bei keinem der Anteile zu einer Verschiebung von mehr als 10 % geführt habe (RIS-Justiz RS0124537). Vorliegend sei die 10 %-Grenze jedenfalls überschritten, weil im Wohnungseigentumsvertrag das bisherige Wohnungseigentumsobjekt der 7. Antragstellerin B 37/1 zu einem allgemeinen Teil der Liegenschaft umgewidmet werde, diese Miteigentümerin ihre Anteile somit zur Gänze übertrage und in Hinkunft nicht mehr Miteigentümerin sein solle.

Mit der GB-Nov 2012 sei § 10 Abs 3 und 4 WEG 2002 novelliert worden, die Übergangsbestimmung (§ 58b Abs 3 WEG 2002) normiere die Anwendbarkeit der geänderten Fassung im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung, wenn das neue Gutachten nach dem 30. 4. 2012 erstattet worden sei, welcher Fall hier vorliege. Mit der GB-Nov 2012 sei Paragraph 10, Absatz 3 und 4 WEG 2002 novelliert worden, die Übergangsbestimmung (Paragraph 58 b, Absatz 3, WEG 2002) normiere die Anwendbarkeit der geänderten Fassung im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung, wenn das neue Gutachten nach dem 30. 4. 2012 erstattet worden sei, welcher Fall hier vorliege.

Gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 in der nunmehr geltenden Fassung könne eine Änderung der Miteigentumsanteile bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG geschehen, wenn aufgrund einer gerichtlichen (§ 9 Abs 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden sollen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 % führe, sei sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedürfe es in diesem Fall nicht. Werde hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 % geändert, so sei die erleichterte Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer sowie der

Buchberechtigten zulässig. Stimmten im Fall einer mehr als 10%-igen Änderung bei auch nur einem Miteigentumsanteil nicht alle Miteigentümer und alle von der Anteilsverkleinerung betroffenen Buchberechtigten zu, so müsse der Übertragungsmechanismus des § 10 Abs 4 WEG 2002 beschritten werden, das heiße, die Miteigentümer müssten gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übernehmen und übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nur für sein Objekt erforderliche Mindestanteil zukomme. Der gesetzliche Terminus „Berichtigung“ weise allerdings auf die Grenze des Anwendungsbereichs der Bestimmung hin. So werde judiziert, dass § 10 Abs 3 WEG 2002 bei erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum nicht anzuwenden sei (5 Ob 79/03h). Auch bei Teilung eines bestehenden Wohnungseigentumsobjekts würden die Voraussetzungen verneint. Genauso wenig stelle es aber eine Berichtigung dar, wenn die Miteigentumsanteile derart geändert würden, dass einer der Miteigentümer sein Eigentumsrecht gänzlich aufgeben, wie dies hier bei der 7. Antragstellerin der Fall sei. Weder der Gesetzestext noch die ErläutRV enthielten einen Hinweis darauf, dass durch eine bloße Berichtigung ein vollständiger Rechtsverlust möglich sein solle. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile in der von den Antragstellern gewünschten Form seien daher nicht zulässig. Gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der nunmehr geltenden Fassung könne eine Änderung der Miteigentumsanteile bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG geschehen, wenn aufgrund einer gerichtlichen (Paragraph 9, Absatz 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (Paragraph 9, Absatz 6, WEG 2002) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden sollen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 % führe, sei sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedürfe es in diesem Fall nicht. Werde hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 % geändert, so sei die erleichterte Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer sowie der Buchberechtigten zulässig. Stimmten im Fall einer mehr als 10%-igen Änderung bei auch nur einem Miteigentumsanteil nicht alle Miteigentümer und alle von der Anteilsverkleinerung betroffenen Buchberechtigten zu, so müsse der Übertragungsmechanismus des Paragraph 10, Absatz 4, WEG 2002 beschritten werden, das heiße, die Miteigentümer müssten gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übernehmen und übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nur für sein Objekt erforderliche Mindestanteil zukomme. Der gesetzliche Terminus „Berichtigung“ weise allerdings auf die Grenze des Anwendungsbereichs der Bestimmung hin. So werde judiziert, dass Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 bei erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum nicht anzuwenden sei (5 Ob 79/03h). Auch bei Teilung eines bestehenden Wohnungseigentumsobjekts würden die Voraussetzungen verneint. Genauso wenig stelle es aber eine Berichtigung dar, wenn die Miteigentumsanteile derart geändert würden, dass einer der Miteigentümer sein Eigentumsrecht gänzlich aufgeben, wie dies hier bei der 7. Antragstellerin der Fall sei. Weder der Gesetzestext noch die ErläutRV enthielten einen Hinweis darauf, dass durch eine bloße Berichtigung ein vollständiger Rechtsverlust möglich sein solle. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile in der von den Antragstellern gewünschten Form seien daher nicht zulässig.

Dem Erstgericht sei auch dahin zuzustimmen, dass - losgelöst von der Regelung des § 10 Abs 3 WEG 2002 - kein Berichtigungsfall im Sinn des § 136 GBG vorliege. Durch die Widmungsänderung sei keine außerbücherliche Änderung der Rechtslage eingetreten. Die von den Antragstellern beabsichtigten Rechtsänderungen bedürften einer konstitutiven bücherlichen Einverleibung aufgrund eines tauglichen Titels nach § 26 GBG. Dies erfordere die Übertragung bestimmter Miteigentumsanteile an bestimmte Miteigentümer, die Abgabe entsprechender Aufsandungserklärungen und die Angabe eines Rechtsgrundes, welche Voraussetzungen der Wohnungseigentumsvertrag nicht erfülle. Außerhalb des Anwendungsbereichs der § 10 Abs 3 WEG 2002, § 136 GBG sei überdies dem Erfordernis der Genehmigung nach § 5 Abs 1 iVm §§ 3, 1 Abs 1 Wr. AusländergrunderwerbsG zu entsprechen. Dem Erstgericht sei auch dahin zuzustimmen, dass - losgelöst von der Regelung des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 - kein Berichtigungsfall im Sinn des Paragraph 136, GBG vorliege. Durch die Widmungsänderung sei keine außerbücherliche Änderung der Rechtslage eingetreten. Die von den Antragstellern beabsichtigten Rechtsänderungen bedürften einer konstitutiven bücherlichen Einverleibung aufgrund eines tauglichen Titels nach Paragraph 26, GBG. Dies erfordere die Übertragung bestimmter Miteigentumsanteile an bestimmte Miteigentümer, die Abgabe entsprechender Aufsandungserklärungen und die Angabe eines Rechtsgrundes, welche Voraussetzungen der Wohnungseigentumsvertrag nicht erfülle. Außerhalb des Anwendungsbereichs der Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002, Paragraph 136, GBG sei überdies dem Erfordernis der Genehmigung nach Paragraph 5, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraphen 3, eins, Absatz eins, Wr. AusländergrunderwerbsG zu entsprechen.

Insgesamt seien somit die unter 2. und 3. begehrten grundbücherlichen Eintragungen nicht bewilligungsfähig, worüber - vom Erstgericht übersehen und nunmehr mittels Maßgabebestätigung nachgeholt - ausdrücklich abzusprechen gewesen sei. Über Antragspunkt 4. (Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrags) habe das Erstgericht nicht entschieden, was von diesem nachzuholen sein werde. Insgesamt seien somit die unter 2. und 3. begehrten grundbücherlichen Eintragungen nicht bewilligungsfähig, worüber - vom Erstgericht übersehen und nunmehr mittels Maßgabebestätigung nachgeholt - ausdrücklich abzusprechen gewesen sei. Über Antragspunkt 4. (Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt römisch vier. des Wohnungseigentumsvertrags) habe das Erstgericht nicht entschieden, was von diesem nachzuholen sein werde.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit ersichtlich - keine höchstgerichtliche Judikatur zu § 10 Abs 3 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 vorliege. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit ersichtlich - keine höchstgerichtliche Judikatur zu Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012 vorliege.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Antragsstattgebung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil keine Rechtsprechung zur über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage vorliegt, ob im Rahmen einer Berichtigung nach § 10 Abs 3 WEG 2002 (idF GB-Nov 2012) auch die Einverleibung der Löschung eines mit (selbstständigem) Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteils zulässig ist; der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil keine Rechtsprechung zur über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage vorliegt, ob im Rahmen einer Berichtigung nach Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012) auch die Einverleibung der Löschung eines mit (selbstständigem) Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteils zulässig ist; der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

Die Antragsteller machen in ihrem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, dass mit der GB-Nov 2012 die Anforderungen für die Berichtigung von mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen - im Übrigen auch für den Fall der erst bevorstehenden Begründung von Wohnungseigentum - verringert worden seien. Die vom Rekursgericht zitierte Rechtsprechung beruhe auf der inzwischen überholten Rechtslage vor der GB-Nov 2012. Dagegen lägen die nunmehr maßgeblichen Voraussetzungen des § 10 Abs 3 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 hier vor; insbesondere gebe es keine Regelung dahin, dass § 10 Abs 3 WEG 2002 nicht anwendbar sei, wenn dabei ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt weg falle. Bei dieser Betrachtungsweise würden selbstständige Wohnungseigentumsobjekte willkürlich schlechter gestellt. Die Antragsteller machen in ihrem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, dass mit der GB-Nov 2012 die Anforderungen für die Berichtigung von mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen - im Übrigen auch für den Fall der erst bevorstehenden Begründung von Wohnungseigentum - verringert worden seien. Die vom Rekursgericht zitierte Rechtsprechung beruhe auf der inzwischen überholten Rechtslage vor der GB-Nov 2012. Dagegen lägen die nunmehr maßgeblichen Voraussetzungen des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012 hier vor; insbesondere gebe es keine Regelung dahin, dass Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 nicht anwendbar sei, wenn dabei ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt weg falle. Bei dieser Betrachtungsweise würden selbstständige Wohnungseigentumsobjekte willkürlich schlechter gestellt.

Selbst ohne das Vorliegen der Voraussetzungen des § 10 Abs 3 WEG 2002 sei § 136 GBG allein anwendbar, weil außerbücherlich eine Rechtsänderung eingetreten sei. Das Objekt der 7. Antragstellerin sei aufgrund seiner Größe schon an sich nicht wohnungseigentumstauglich gewesen. Das ursprünglich als Abstellraum gedachte Objekt werde nunmehr als Fernwärmeraum genützt, welche Widmungsänderung auch eine außerbücherliche Rechtsänderung begründet habe. Selbst ohne das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 sei Paragraph 136, GBG allein anwendbar, weil außerbücherlich eine Rechtsänderung eingetreten sei. Das Objekt der 7. Antragstellerin sei aufgrund seiner Größe schon an sich nicht wohnungseigentumstauglich gewesen. Das ursprünglich als Abstellraum gedachte Objekt werde nunmehr als Fernwärmeraum genützt, welche Widmungsänderung auch eine außerbücherliche Rechtsänderung begründet habe.

Durch den Wegfall der auf den nunmehrigen Fernwärmeraum entfallenden Anteile müssten sich die Anteile der übrigen Miteigentümer mathematisch zwangsläufig erhöhen, was keinen Eigentumserwerb wie im Fall eines Kauf- oder Schenkungsvertrags begründe und daher auch keinen Staatsbürgerschaftsnachweis erfordere.

Schließlich liege auch das vom Erstgericht aus § 582 Geo abgeleitete Eintragungshindernis nicht vor, sei doch diese Bestimmung hier nicht einschlägig. Vielmehr folge schon aus § 10 Abs 3 WEG 2002, dass sich bürgerliche Rechte, die auf dem betroffenen Miteigentumsanteil lasteten, ohne Weiteres auf die berechtigten Miteigentumsanteile beziehen würden. Auch in § 25 Abs 2 LiegTeilG sei normiert, dass durch die Zuschreibung (eines Bestandteils) alle auf den Grundbuchkörper sich beziehenden Eintragungen auch für das zugeschriebene Stück Wirksamkeit erlangten. Schließlich liege auch das vom Erstgericht aus Paragraph 582, Geo abgeleitete Eintragungshindernis nicht vor, sei doch diese Bestimmung hier nicht einschlägig. Vielmehr folge schon aus Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002, dass sich bürgerliche Rechte, die auf dem betroffenen Miteigentumsanteil lasteten, ohne Weiteres auf die berechtigten Miteigentumsanteile beziehen würden. Auch in Paragraph 25, Absatz 2, LiegTeilG sei normiert, dass durch die Zuschreibung (eines Bestandteils) alle auf den Grundbuchkörper sich beziehenden Eintragungen auch für das zugeschriebene Stück Wirksamkeit erlangten.

Der Antragsbewilligung stünden demnach keine Hindernisse entgegen.

Der Oberste Gerichtshof hat hiezu Folgendes erwogen:

A. Rechtsentwicklung

1.1. Die Abs 3 und 4 des mit „Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile“ übertitelten § 10 WEG 2002 idF Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006; BGBl I 2006/124) hatten folgenden Wortlaut: 1.1. Die Absatz 3 und 4 des mit „Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile“ übertitelten Paragraph 10, WEG 2002 in der Fassung Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006; BGBl I 2006/124) hatten folgenden Wortlaut:

„(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bürgerliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berechtigten Miteigentumsanteile.“ (3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (Paragraph 9, Absatz 2 und 3) oder einvernehmlichen (Paragraph 9, Absatz 6,) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bürgerliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berechtigten Miteigentumsanteile.

(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Jedoch können auch in diesem Fall die Anteile derjenigen Miteigentümer nach Abs. 3 berichtigt werden, die im Verhältnis zu keinem Miteigentümer, dessen Anteil um mehr als 10 vH geändert wird, Miteigentumsanteile zu übertragen oder zu übernehmen haben.“ (4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.

Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Jedoch können auch in diesem Fall die Anteile derjenigen Miteigentümer nach Absatz 3, berichtigt werden, die im Verhältnis zu keinem Miteigentümer, dessen Anteil um mehr als 10 vH geändert wird, Miteigentumsanteile zu übertragen oder zu übernehmen haben.“

1.2. Zu der mit der WRN 2006 vorgenommenen Änderung der Abs 3 und 4 WEG 2002 enthalten die ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 15 f (ua) folgende Ausführungen: 1.2. Zu der mit der WRN 2006 vorgenommenen Änderung der Absatz 3 und 4 WEG 2002 enthalten die ErläutRV 1183 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 15, f (ua) folgende Ausführungen:

„a) ... Bei der zur Realisierung dieser Änderung der Gesetzeslage erforderlichen Neuformulierung der Abs. 3 und 4 wurde auch der Versuch unternommen, mit modifizierten Formulierungen etwas deutlicher zum Ausdruck zu bringen, worum es bei diesen Regelungen eigentlich geht, nämlich um die Neugestaltung der Miteigentumsanteile auf Basis einer gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte oder einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 6 WEG 2002.“ a) ... Bei der zur Realisierung dieser Änderung der Gesetzeslage erforderlichen Neuformulierung der Absatz 3 und 4 wurde auch der Versuch unternommen, mit modifizierten Formulierungen etwas deutlicher zum Ausdruck zu bringen, worum es bei diesen Regelungen eigentlich geht, nämlich um die Neugestaltung der Miteigentumsanteile auf Basis einer gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte oder einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung nach Paragraph 9, Absatz 6, WEG 2002.

b) Abs. 3 ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine bloße Berichtigung des Grundbuchs möglich ist. Dazu ist neben der Wahrung der dafür statuierten Grenze von zehn Prozent je Miteigentumsanteil auch Voraussetzung, dass an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Ist dies nicht der Fall, so kommt eine bloße Berichtigung der Miteigentumsanteile nicht in Betracht. ... b) Absatz 3, ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine bloße Berichtigung des Grundbuchs möglich ist. Dazu ist neben der Wahrung der dafür statuierten Grenze von zehn Prozent je Miteigentumsanteil auch Voraussetzung, dass an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Ist dies nicht der Fall, so kommt eine bloße Berichtigung der Miteigentumsanteile nicht in Betracht. ...

c) Der neue Abs. 4 ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 nicht zulässig ist. Dies ist der Fall, wenn entweder bisher noch kein Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet wurde oder bei zumindest einem der Miteigentumsanteile die gerichtliche oder einvernehmliche Nutzwertfestsetzung eine Änderung gegenüber dem früheren Nutzwertgutachten oder einer früheren Nutzwertfestsetzung im Ausmaß von mehr als zehn Prozent erbringt. In diesem Fall gelten die bisherigen Regelungen über die Verpflichtung der Miteigentümer zur Übertragung von Miteigentumsanteilen zur jeweiligen Erreichung des erforderlichen Mindestanteils. ... c) Der neue Absatz 4, ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, GBG 1955 nicht zulässig ist. Dies ist der Fall, wenn entweder bisher noch kein Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet wurde oder bei zumindest einem der Miteigentumsanteile die gerichtliche oder einvernehmliche Nutzwertfestsetzung eine Änderung gegenüber dem früheren Nutzwertgutachten oder einer früheren Nutzwertfestsetzung im Ausmaß von mehr als zehn Prozent erbringt. In diesem Fall gelten die bisherigen Regelungen über die Verpflichtung der Miteigentümer zur Übertragung von Miteigentumsanteilen zur jeweiligen Erreichung des erforderlichen Mindestanteils. ...

Im Begutachtungsverfahren wurde von zahlreichen Stellen der Wunsch geäußert, der Gesetzgeber möge doch auch eine Kombination von Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 einerseits und Anteilsübertragung andererseits für jene Fälle zulassen, in denen sich beispielsweise nur bei einem oder zwei Miteigentumsanteilen eine Veränderung um mehr als zehn Prozent ergibt, die Veränderungen bei den anderen Miteigentumsanteilen aber unter der Zehn-Prozent-Grenze bleiben. Diese Kombinationsmöglichkeit wurde - im Rahmen des rechtlich Machbaren - im neu angefügten letzten Satz des Abs. 4 eröffnet. Sie geht freilich nicht so weit, dass die mit einer Anteilsübertragung kombinierte Berichtigung bei all jenen Miteigentumsanteilen in Betracht käme, die nur eine unter zehn Prozent liegende Veränderung erfahren. Noch eine zweite Voraussetzung muss hinzutreten, damit in diesem Kombinationsfall ein Miteigentumsanteil durch bloße Berichtigung verändert werden kann, nämlich dass der Anteil nichts zu der über zehn Prozent liegenden Veränderung eines anderen Miteigentumsanteils - durch Übertragung oder Übernahme eines Bruchteils - beizutragen hat. ...“ Im Begutachtungsverfahren wurde von zahlreichen Stellen der Wunsch geäußert, der Gesetzgeber möge doch auch eine Kombination von Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136,

GBG 1955 einerseits und Anteilsübertragung andererseits für jene Fälle zulassen, in denen sich beispielsweise nur bei einem oder zwei Miteigentumsanteilen eine Veränderung um mehr als zehn Prozent ergibt, die Veränderungen bei den anderen Miteigentumsanteilen aber unter der Zehn-Prozent-Grenze bleiben. Diese Kombinationsmöglichkeit wurde - im Rahmen des rechtlich Machbaren - im neu angefügten letzten Satz des Absatz 4, eröffnet. Sie geht freilich nicht so weit, dass die mit einer Anteilsübertragung kombinierte Berichtigung bei all jenen Miteigentumsanteilen in Betracht käme, die nur eine unter zehn Prozent liegende Veränderung erfahren. Noch eine zweite Voraussetzung muss hinzutreten, damit in diesem Kombinationsfall ein Miteigentumsanteil durch bloße Berichtigung verändert werden kann, nämlich dass der Anteil nichts zu der über zehn Prozent liegenden Veränderung eines anderen Miteigentumsanteils - durch Übertragung oder Übernahme eines Bruchteils - beizutragen hat. ...“

2.1. Mit der Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012; BGBl I 2012/30) wurde dem § 3 WEG 2002 folgender Abs 4 angefügt: 2.1. Mit der Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012; BGBl I 2012/30) wurde dem Paragraph 3, WEG 2002 folgender Absatz 4, angefügt:

„(4) 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 Miteigentumsanteile (§ 2 Abs. 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen. Die Zustimmung von 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.“ „(4) 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 Miteigentumsanteile (Paragraph 2, Absatz 9,) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG 1955 geschehen. Die Zustimmung von 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.“

2.2. Die Abs 3 und 4 des weiterhin mit „Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile“ übertitelten § 10 WEG 2002 idF Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012; BGBl I 2012/30) haben folgenden Wortlaut: 2.2. Die Absatz 3 und 4 des weiterhin mit „Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile“ übertitelten Paragraph 10, WEG 2002 in der Fassung Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012; BGBl I 2012/30) haben folgenden Wortlaut:

„(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt, ist sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es in diesem Fall nicht. Wird hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.“ „(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (Paragraph 9, Absatz 2 und 3) oder einvernehmlichen (Paragraph 9, Absatz 6,) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins,

GBG 1955 geschehen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt, ist sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es in diesem Fall nicht. Wird hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.

(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.“(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.“

2.3. Zu den mit der GB-Nov 2012 vorgenommenen Änderungen enthalten die ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 10 f (ua) folgende Ausführungen:2.3. Zu den mit der GB-Nov 2012 vorgenommenen Änderungen enthalten die ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode 10, f (ua) folgende Ausführungen:

„....

Zu Z 1 (§ 3 WEG 2002):Zu Ziffer eins, (Paragraph 3, WEG 2002):

Im Wohnungseigentumsrecht haben die Vertreter der rechtsberatenden Berufe schon seit Längerem das Anliegen deponiert, für die Begründung des Wohnungseigentums 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 kennt. Diesem Anliegen soll nun Rechnung getragen werden.Im Wohnungseigentumsrecht haben die Vertreter der rechtsberatenden Berufe schon seit Längerem das Anliegen deponiert, für die Begründung des Wohnungseigentums 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 kennt. Diesem Anliegen soll nun Rechnung getragen werden.

...

Zu Z 2 (§ 10 WEG 2002):Zu Ziffer 2, (Paragraph 10, WEG 2002):

Parallel zur neuen Begründungserleichterung in § 3 WEG 2002 soll die Systematik des bisherigen § 10 Abs. 3 und 4 WEG 2002 angepasst werden. Hier sollen drei Fallgruppen unterschieden werden:Parallel zur neuen Begründungserleichterung in Paragraph 3, WEG 2002 soll die Systematik des bisherigen Paragraph 10, Absatz 3 und 4 WEG 2002 angepasst werden. Hier sollen drei Fallgruppen unterschieden werden:

1. Führt die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH, so soll sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 vorgenommen werden können, ohne dass die übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten zustimmen müssten (§ 10 Abs. 3 zweiter Satz WEG 2002); bei dieser Konstellation ändert sich also gegenüber der bisherigen Rechtslage nichts.1. Führt die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH, so soll sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer in sinngemäßer Anwendung

des Paragraph 136, Absatz eins, GBG 1955 vorgenommen werden können, ohne dass die übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten zustimmen müssten (Paragraph 10, Absatz 3, zweiter Satz WEG 2002); bei dieser Konstellation ändert sich also gegenüber der bisherigen Rechtslage nichts.

2. Wird hingegen auch nur ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist die erleichterte Berichtigung im Sinn des § 136 Abs. 1 GBG 1955 nur mit Zustimmung aller Miteigentümer sowie der Buchberechtigten zulässig. Hinsichtlich des Erfordernisses der Zustimmung der Buchberechtigten ist hier aber zu differenzieren: Bei jenen Miteigentumsanteilen, die sich durch diesen Vorgang vergrößern oder gleich bleiben, ist die Zustimmung der daran Buchberechtigten für die Zulässigkeit der Berichtigung nicht notwendig. Dies findet seine Rechtfertigung darin, dass hier das Haftungsobjekt für die Buchberechtigten ja nicht geschmälert wird und diese daher in ihrer Rechtsposition nicht beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung aber verkleinert, ist die Zustimmung der daran Buchberechtigten Voraussetzung für die Anteilsänderung in dieser Weise (§ 10 Abs. 3 dritter Satz WEG 2002).

2. Wird hingegen auch nur ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist die erleichterte Berichtigung im Sinn des Paragraph 136, Absatz eins, GBG 1955 nur mit Zustimmung aller Miteigentümer sowie der Buchberechtigten zulässig. Hinsichtlich des Erfordernisses der Zustimmung der Buchberechtigten ist hier aber zu differenzieren: Bei jenen Miteigentumsanteilen, die sich durch diesen Vorgang vergrößern oder gleich bleiben, ist die Zustimmung der daran Buchberechtigten für die Zulässigkeit der Berichtigung nicht notwendig. Dies findet seine Rechtfertigung darin, dass hier das Haftungsobjekt für die Buchberechtigten ja nicht geschmälert wird und diese daher in ihrer Rechtsposition nicht beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung aber verkleinert, ist die Zustimmung der daran Buchberechtigten Voraussetzung für die Anteilsänderung in dieser Weise (Paragraph 10, Absatz 3, dritter Satz WEG 2002).

3. Stimmen im Fall einer mehr als zehnprozentigen Änderung bei auch nur einem Miteigentumsanteil nicht alle Miteigentümer und alle von einer Anteilsverkleinerung betroffenen Buchberechtigten der erleichterten Berichtigung zu, so muss der Übertragungsmechanismus des § 10 Abs. 4 WEG 2002 beschritten werden, d. h. die Miteigentümer haben gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.

3. Stimmen im Fall einer mehr als zehnprozentigen Änderung bei auch nur einem Miteigentumsanteil nicht alle Miteigentümer und alle von einer Anteilsverkleinerung betroffenen Buchberechtigten der erleichterten Berichtigung zu, so muss der Übertragungsmechanismus des Paragraph 10, Absatz 4, WEG 2002 beschritten werden, d. h. die Miteigentümer haben gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.

...“

2.4.1. Das im vorliegenden Kontext maßgebliche Übergangsrecht enthält § 58b Abs 1 WEG 2002. Nach dieser Bestimmung treten § 3 Abs 4 und § 10 Abs 3 und 4 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 mit 1. Mai 2012 in Kraft. Damit sollen intertemporal die Erleichterungsregelungen des § 3 Abs 4 WEG 2002 zur Anwendung kommen, wenn der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums nach Ablauf des 30. 4. 2012 bei Gericht eingeht, und die Neuerungen zur Anteilsberichtigung in § 10 WEG 2002 dann, wenn die Grundlagen der Berichtigung - nämlich entweder das Nutzwert-(Neu-)festsetzungsverfahren oder das neue Nutzwertgutachten - erst nach diesem Zeitpunkt abschließend vorliegen (ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 11).

2.4.1. Das im vorliegenden Kontext maßgebliche Übergangsrecht enthält Paragraph 58 b, Absatz eins, WEG 2002. Nach dieser Bestimmung treten Paragraph 3, Absatz 4 und Paragraph 10, Absatz 3 und 4 WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012 mit 1. Mai 2012 in Kraft. Damit sollen intertemporal die Erleichterungsregelungen des Paragraph 3, Absatz 4, WEG 2002 zur Anwendung kommen, wenn der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums nach Ablauf des 30. 4. 2012 bei Gericht eingeht, und die Neuerungen zur Anteilsberichtigung in Paragraph 10, WEG 2002 dann, wenn die Grundlagen der Berichtigung - nämlich entweder das Nutzwert-(Neu-)festsetzungsverfahren oder das neue Nutzwertgutachten - erst nach diesem Zeitpunkt abschließend vorliegen (ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode 11,).

2.4.2. Die Eintragungsgrundlagen sind hier der Wohnungseigentumsvertrag vom 19. 10. 2012 sowie das Nutzwertgutachten vom 14. 8. 2012, also Urkunden, die jeweils nach dem 30. 4. 2012 errichtet wurden. Auf den vorliegenden Fall ist somit § 10 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 anzuwenden.

2.4.2. Die Eintragungsgrundlagen sind hier der Wohnungseigentumsvertrag vom 19. 10. 2012 sowie das Nutzwertgutachten vom 14. 8. 2012, also Urkunden, die jeweils nach dem 30. 4. 2012 errichtet wurden. Auf den vorliegenden Fall ist somit Paragraph 10, WEG 2002 in der

Fassung GB-Nov 2012 anzuwenden.

B. Die „Bagatellgrenze“

1. Der Senat hat bereits zu der durch die WRN 2006 geschaffenen Rechtslage entschieden, dass es bei der Beurteilung, ob die „Bagatellgrenze“ (10 %) des § 10 Abs 3 WEG 2002 überschritten wird, auf das Ausmaß der Anteilsveränderung jedes einzelnen Anteils iSd § 2 Abs 9 WEG 2002 ankommt und nicht auf das Ausmaß der Veränderungen im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft (5 Ob 245/08b = NZ 2009, 386 [Hoyer] = wobl 2010/4 [Hausmann]; 5 Ob 86/10y immolex 2010/91 [Prader] = wobl 2010/115 [Hausmann]; 5 Ob 190/10t immolex 2011/68 [Klein] = NZ 2011/AGS 780 [Hoyer, NZ 2011, 383]; 5 Ob 41/12h; RIS-Justiz RS0124537). Diese Beurteilung gilt gleichermaßen für die Anwendung der nunmehr in § 10 Abs 3 Satz 2 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 vorgesehenen Bagatellgrenze. 1. Der Senat hat bereits zu der durch die WRN 2006 geschaffenen Rechtslage entschieden, dass es bei der Beurteilung, ob die „Bagatellgrenze“ (10 %) des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 überschritten wird, auf das Ausmaß der Anteilsveränderung jedes einzelnen Anteils iSd Paragraph 2, Absatz 9, WEG 2002 ankommt und nicht auf das Ausmaß der Veränderungen im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft (5 Ob 245/08b = NZ 2009, 386 [Hoyer] = wobl 2010/4 [Hausmann]; 5 Ob 86/10y immolex 2010/91 [Prader] = wobl 2010/115 [Hausmann]; 5 Ob 190/10t immolex 2011/68 [Klein] = NZ 2011/AGS 780 [Hoyer, NZ 2011, 383]; 5 Ob 41/12h; RIS-Justiz RS0124537). Diese Beurteilung gilt gleichermaßen für die Anwendung der nunmehr in Paragraph 10, Absatz 3, Satz 2 WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012 vorgesehenen Bagatellgrenze.

2. Ebenfalls schon zu der durch die WRN 2006 begründeten Rechtslage hat der Senat erkannt, dass es für die ausschlaggebende Größe der Anteilsverschiebung ohne Bedeutung ist, ob dabei alle Miteigentumsanteile beim selben Eigentümer verbleiben (5 Ob 86/10y = wobl 2010/115 [Hausmann]; 5 Ob 190/10t immolex 2011/68 [Klein] = NZ 2011/AGS 780 [Hoyer, NZ 2011, 383]). Diese Rechtsansicht gilt ebenfalls für § 10 Abs 3 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 weiter. 2. Ebenfalls schon zu der durch die WRN 2006 begründeten Rechtslage hat der Senat erkannt, dass es für die ausschlaggebende Größe der Anteilsverschiebung ohne Bedeutung ist, ob dabei alle Miteigentumsanteile beim selben Eigentümer verbleiben (5 Ob 86/10y = wobl 2010/115 [Hausmann]; 5 Ob 190/10t immolex 2011/68 [Klein] = NZ 2011/AGS 780 [Hoyer, NZ 2011, 383]). Diese Rechtsansicht gilt ebenfalls für Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012 weiter.

3. Aus dem zuvor beschriebenen Verständnis der „Bagatellgrenze“ folgt für den vorliegenden Fall, dass hinsichtlich aller insgesamt 4 Objekte, für die nach dem Begehren der Antragsteller die Einverleibung der Löschung angestrebt wird, weil sie entweder zu einem allgemeinen Teil (B-LNR 21) oder zu Zubehörwohnungseigentum (B-LNR 12, 43 und 44 sowie 48) werden sollen, die „Bagatellgrenze“ (10 %) überschritten wird.

4. Wird ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Ob der hier fraglichen Liegenschaft ist sub C-LNR 9 (ua) auf Anteil B-LNR 48 das Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von 88.000 EUR für die Volksbank S***** eG (FN *****) einverleibt. Der Anteil B-LNR 48 des 13. Antragstellers (1/1216 Anteil mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/1) soll nach dem zu beurteilenden Grundbuchgesuch in das diesem gehörende Wohnungseigentumsobjekt W L 76/3 (Anteil B-LNR 47) mit 89/1216 Anteilen (vor Änderung) einbezogen und zum neuen Objekt W L 76/3 Einlagerraum 3, Eigengarten L 76/3, Abstellraum L 76/1, mit nunmehr 90/1199 Anteilen werden. Selbst wenn man - wie von den Antragstellern unterstellt - die Anwendbarkeit des § 10 Abs 3 WEG 2002 im vorliegenden Fall bejahen wollte, dann hätte die Löschung des (selbstständigen) Wohnungseigentums betreffend B-LNR 48 - im Hinblick auf die gebotene anteilsbezogene Betrachtungsweise - jedenfalls der Zustimmung der bezeichneten Pfandgläubigerin bedurft. Die von den Antragstellern vorgelegte Zustimmungserklärung vom 21. 9. 2012 betrifft dagegen nur die Anteile der 2. Antragstellerin (B-LNR 4 und 24). Schon das Fehlen der genannten Zustimmungserklärung müsste hier - selbst für den Fall der Anwendbarkeit des § 10 Abs 3 WEG 2002 - zur Gesuchsabweisung betreffend die Punkte 2. und 3. führen. Dass durch die von den Antragstellern begehrten Änderungen der ebenfalls dem 13. Antragsteller gehörende und auch mit dem genannten Pfandrecht belastete Anteil B-LNR 47 vergrößert wird, ändert an diesem Ergebnis nichts. 4. Wird ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Ob der hier fraglichen Liegenschaft ist sub C-LNR 9 (ua) auf Anteil B-LNR 48 das Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von 88.000 EUR für die Volksbank S***** eG (FN *****) einverleibt. Der Anteil B-

LNR 48 des 13. Antragstellers (1/1216 Anteil mit Wohnungseigentum an Abstellraum L 76/1) soll nach dem zu beurteilenden Grundbuchgesuch in das diesem gehörende Wohnungseigentumsobjekt W L 76/3 (Anteil B-LNR 47) mit 89/1216 Anteilen (vor Änderung) einbezogen und zum neuen Objekt W L 76/3 Einlagerraum 3, Eigengarten L 76/3, Abstellraum L 76/1, mit nunmehr 90/1199 Anteilen werden. Selbst wenn man - wie von den Antragstellern unterstellt - die Anwendbarkeit des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 im vorliegenden Fall bejahen wollte, dann hätte die Löschung des (selbstständigen) Wohnungseigentums betreffend B-LNR 48 - im Hinblick auf die gebotene anteilsbezogene Betrachtungsweise - jedenfalls der Zustimmung der bezeichneten Pfandgläubigerin bedurft. Die von den Antragstellern vorgelegte Zustimmungserklärung vom 21. 9. 2012 betrifft dagegen nur die Anteile der 2. Antragstellerin (B-LNR 4 und 24). Schon das Fehlen der genannten Zustimmungserklärung müsste hier - selbst für den Fall der Anwendbarkeit des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 - zur Gesuchsabweisung betreffend die Punkte 2. und 3. führen. Dass durch die von den Antragstellern begehrten Änderungen der ebenfalls dem 13. Antragsteller gehörende und auch mit dem genannten Pfandrecht belastete Anteil B-LNR 47 vergrößert wird, ändert an diesem Ergebnis nichts.

C. Änderung versus Löschung

1. Unabhängig von den Überlegungen zu B.4. ist aber im vorliegenden Kontext - wie vom Rekursgericht zutreffend erkannt - die Frage entscheidend, ob § 10 Abs 3 WEG 2002 idF GB-Nov 2012 auch zum Tragen kommen kann, wenn es im Zuge seiner Anwendung zu einer Löschung eines oder einzelner, mit selbstständigem Wohnungseigentum verbundener Miteigentumsanteile kommen soll. Die Vorinstanzen haben diese Frage verneint, weil sie für eine solche Vorgangsweise in § 10 Abs 3 WEG 2002 keine (ausreichende) Grundlage zu erkennen vermochten. Dieser Rechtsansicht ist im Ergebnis zu folgen: 1. Unabhängig von den Überlegungen zu B.4. ist aber im vorliegenden Kontext - wie vom Rekursgericht zutreffend erkannt - die Frage entscheidend, ob Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung GB-Nov 2012 auch zum Tragen kommen kann, wenn es im Zuge seiner Anwendung zu einer Löschung eines oder einzelner, mit selbstständigem Wohnungseigentum verbundener Miteigentumsanteile kommen soll. Die Vorinstanzen haben diese Frage verneint, weil sie für eine solche Vorgangsweise in Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 keine (ausreichende) Grundlage zu erkennen vermochten. Dieser Rechtsansicht ist im Ergebnis zu folgen:

2. Das Begehren der Antragsteller zielt - zusammengefasst - darauf ab, Mängel bei der Wohnungseigentumsbegründung (vgl RIS-Justiz RS0105677) durch die angestrebte Berichtigung zu beheben. Dabei ist den Antragstellern durchaus einzuräumen, dass die gegebene Rechtslage (§ 9 Abs 2 Z 1, § 10 Abs 3 und 4 WEG 2002) ein solches Vorgehen grundsätzlich ermöglicht. Die Antragsteller erfüllen - abgesehen von der zu B.4. als fehlend erkannten Zustimmungserklärung - an sich auch die Voraussetzungen § 10 Abs 3 WEG 2002 insoweit, als im Wege des Wohnungseigentumsvertrags vom 19. 10. 2012 die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer vorliegt. Die Gesuchsbewilligung hängt daher an der Grundsatzfrage, ob der in § 10 Abs 3 WEG 2002 mehrfach genannte Begriff „Änderung“ auch die „Löschung“ eines Miteigentumsanteils umfasst. 2. Das Begehren der Antragsteller zielt - zusammengefasst - darauf ab, Mängel bei der Wohnungseigentumsbegründung vergleiche RIS-Justiz RS0105677) durch die angestrebte Berichtigung zu beheben. Dabei ist den Antragstellern durchaus einzuräumen, dass die gegebene Rechtslage (Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins., Paragraph 10, Absatz 3 und 4 WEG 2002) ein solches Vorgehen grundsätzlich ermöglicht. Die Antragsteller erfüllen - abgesehen von der zu B.4. als fehlend erkannten Zustimmungserklärung - an sich auch die Voraussetzungen Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 insoweit, als im Wege des Wohnungseigentumsvertrags vom 19. 10. 2012 die Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer vorliegt. Die Gesuchsbewilligung hängt daher an der Grundsatzfrage, ob der in Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 mehrfach genannte Begriff „Änderung“ auch die „Löschung“ eines Miteigentumsanteils umfasst.

3. Aus der zu A. wiedergegebenen Rechtsentwicklung folgt zunächst, dass der Gesetzgeber auf der Grundlage des § 10 Abs 3 WEG 2002 idF WRN 2006 die einfache Form der Berichtigung nur bis zur „Bagatellgrenze“ von 10 % zulassen wollte. Die GB-Nov 2012 brachte dann die oben beschriebenen weitergehenden Möglichkeiten der Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG, und zwar auch im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung. Diese erleichterte Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht war erklärtes Ziel der GB-Nov 2012 (ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 1). Gerade deshalb ist aber auch davon auszugehen, dass sich der Gesetzgeber im Rahmen der GB-Nov 2012 genau und konkret auch mit den Grenzen der vereinfachten Berichtigung befasst hat. Unter diesem Gesichtspunkt fehlt es dann aber an einer überzeugenden Auslegungsbasis für die Zulässigkeit auch einer gänzlichen „Löschung“ eines Miteigentumsanteils im Rahmen der Anwendung des § 10 Abs 3 WEG 2002. 3. Aus der zu A.

wiedergegebenen Rechtsentwicklung folgt zunächst, dass der Gesetzgeber auf der Grundlage des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung WRN 2006 die einfache Form der Berichtigung nur bis zur „Bagatellgrenze“ von 10 % zulassen wollte. Die GB-Nov 2012 brachte dann die oben beschriebenen weitergehenden Möglichkeiten der Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, GBG, und zwar auch im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung. Diese erleichterte Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht war erklärtes Ziel der GB-Nov 2012 (ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode eins,). Gerade deshalb ist aber auch davon auszugehen, dass sich der Gesetzgeber im Rahmen der GB-Nov 2012 genau und konkret auch mit den Grenzen der vereinfachten Berichtigung befasst hat. Unter diesem Gesichtspunkt fehlt es dann aber an einer überzeugenden Auslegungsbasis für die Zulässigkeit auch einer gänzlichen „Löschung“ eines Miteigentumsanteils im Rahmen der Anwendung des Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002.

4 . Ein Gleichstellung von „Änderung“ und „Löschung“ eines Miteigentumsanteils würde zunächst schon dem allgemeinen Sprachgebrauch widersprechen, werden doch mit einer „Änderung“ regelmäßig Begriffe wie Veränderung, Umgestaltung oder Modifikation verstanden, während mit „Löschung“ üblicherweise Begriffe wie Entfernung, Eliminierung oder Fortlassung verbunden werden (vgl Duden, Synonymwörterbuch⁵ [2010] 76 und 612 f). Im speziell hier vorliegenden Zusammenhang ist § 10 WEG 2002 (ua) übertitelt mit „Änderung der Miteigentumsanteile“. Auch der Gesetzestext selbst spricht von einer „Änderung“ (Abs 3 und 4) bzw einer „Änderung oder Übertragung“ (Abs 1). Für eine mögliche „Löschung“ eines Miteigentumsanteils findet sich dagegen weder in § 3 Abs 4 WEG 2002 noch in § 10 WEG 2002 ein verbaler Anhaltspunkt. Dem WEG 2002 sind jedoch auch die Begriffe des „Erlöschens“ und der „Löschung“ des Wohnungseigentums durchaus nicht fremd und diese sind in § 35 Abs 1 WEG 2002 Regelungsgegenstand. Wenn also der Gesetzgeber selbst begrifflich zwischen „Änderung“ bzw „Übertragung“ (von Miteigentumsanteilen) einerseits und „Erlöschen“ bzw „Löschung“ (des Wohnungseigentums) andererseits differenziert, dann kann unter dem in § 10 WEG 2002 verwendeten Begriff der „Änderung“ nicht zugleich auch die gänzliche „Löschung“ eines Miteigentumsanteils (Erlöschen des Wohnungseigentums und Löschung des Miteigentumsanteils) subsumiert werden. Der äußerst mögliche Wortsinn steckt nämlich die Grenzen jeglicher Auslegung ab, die auch mit den sonstigen Interpretationsmethoden nicht überschritten werden darf (RIS-Justiz RS0008788 [T1]; RS0008796; RS0016495). Daraus folgt: 4. Ein Gleichstellung von „Änderung“ und „Löschung“ eines Miteigentumsanteils würde zunächst schon dem allgemeinen Sprachgebrauch widersprechen, werden doch mit einer „Änderung“ regelmäßig Begriffe wie Veränderung, Umgestaltung oder Modifikation verstanden, während mit „Löschung“ üblicherweise Begriffe wie Entfernung, Eliminierung oder Fortlassung verbunden werden vergleiche Duden, Synonymwörterbuch⁵ [2010] 76 und 612 f). Im speziell hier vorliegenden Zusammenhang ist Paragraph 10, WEG 2002 (ua) übertitelt mit „Änderung der Miteigentumsanteile“. Auch der Gesetzestext selbst spricht von einer „Änderung“ (Absatz 3 und 4) bzw einer „Änderung oder Übertragung“ (Absatz eins,). Für eine mögliche „Löschung“ eines Miteigentumsanteils findet sich dagegen weder in Paragraph 3, Absatz 4, WEG 2002 noch in Paragraph 10, WEG 2002 ein verbaler Anhaltspunkt. Dem WEG 2002 sind jedoch auch die Begriffe des „Erlöschens“ und der „Löschung“ des Wohnungseigentums durchaus nicht fremd und diese sind in Paragraph 35, Absatz eins, WEG 2002 Regelungsgegenstand. Wenn also der Gesetzgeber selbst begrifflich zwischen „Änderung“ bzw „Übertragung“ (von Miteigentumsanteilen) einerseits und „Erlöschen“ bzw „Löschung“ (des Wohnungseigentums) andererseits differenziert, dann kann unter dem in Paragraph 10, WEG 2002 verwendeten Begriff der „Änderung“ nicht zugleich auch die gänzliche „Löschung“ eines Miteigentumsanteils (Erlöschen des Wohnungseigentums und Löschung des Miteigentumsanteils) subsumiert werden. Der äußerst mögliche Wortsinn steckt nämlich die Grenzen jeglicher Auslegung ab, die auch mit den sonstigen Interpretationsmethoden nicht überschritten werden darf (RIS-Justiz RS0008788 [T1]; RS0008796; RS0016495). Daraus folgt:

5 . Soll es im Zuge einer Neuparifizierung auch zum gänzlichen Wegfall von selbstständigen Wohnungseigentumsobjekten (Erlöschen des Wohnungseigentums und „Löschung“ der Miteigentumsanteile) kommen, dann liegt kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung mehr vor, der gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG durchgeführt werden könnte. Ein solcher Vorgang muss dem § 35 Abs 1 WEG 2002 und im Übrigen allen allgemeinen grundbuchs- und grundverkehrsrechtlichen Regeln entsprechen (idS wohl auch T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, § 35 WEG Rz 15). Zur Löschung des Wohnungseigentums hinsichtlich aller eingangs genannten 4 Objekte müssen daher deren Wohnungseigentümer in einer grundbuchsfähigen Urkunde den Verzicht auf deren Wohnungseigentum an den betreffenden Objekten und dazu die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung (Annahme) erklären. Die bisherigen Miteigentumsanteile der

7. Antragstellerin müssen unter Angabe eines Rechtsgrundes an bestimmte andere Miteigentümer übertragen und dazu entsprechende Aufsandungserklärungen abgeben werden (vgl 5 Ob 78/08v wobl 2008/92 [Call]; 5 Ob 245/08b wobl 2010/4 [T. Hausmann]; RIS-Justiz RS0123506). 5. Soll es im Zuge einer Neuparifizierung auch zum gänzlichen Wegfall von selbstständigen Wohnungseigentumsobjekten (Erlöschen des Wohnungseigentums und „Löschung“ der Miteigentumsanteile) kommen, dann liegt kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung mehr vor, der gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 136, Absatz eins, GBG durchgeführt werden könnte. Ein solcher Vorgang muss dem Paragraph 35, Absatz eins, WEG 2002 und im Übrigen allen allgemeinen grundbuchs- und grundverkehrsrechtlichen Regeln entsprechen (idS wohl auch T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³, Paragraph 35, WEG Rz 15). Zur Löschung des Wohnungseigentums hinsichtlich aller eingangs genannten 4 Objekte müssen daher deren Wohnungseigentümer in einer grundbuchsfähigen Urkunde den Verzicht auf deren Wohnungseigentum an den betreffenden Objekten und dazu die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung (Annahme) erklären. Die bisherigen Miteigentumsanteile der 7. Antragstellerin müssen unter Angabe eines Rechtsgrundes an bestimmte andere Miteigentümer übertragen und dazu entsprechende Aufsandungserklärungen abgeben werden vergleiche 5 Ob 78/08v wobl 2008/92 [Call]; 5 Ob 245/08b wobl 2010/4 [T. Hausmann]; RIS-Justiz RS0123506).

D. Berichtigung nur nach § 136 GBGD. Berichtigung nur nach Paragraph 136, GBG

Die Anwendung nur des § 136 GBG für die begehrte Berichtigung von Miteigentumsanteilen über die in § 10 Abs 3 WEG 2002 normierten Fälle hinaus scheitert daran, dass grundsätzlich nur außerbücherliche Rechtsänderungen (vgl RIS-Justiz RS0079847; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 136 GBG Rz 9) oder offenkundige Unrichtigkeiten (Kodek aaO Rz 15 ff) einer Berichtigung nach § 136 GBG zugänglich sind. Bestandsänderungen, die zu einer Verschiebung von Miteigentumsanteilen führen, bewirken aber per se ebenso wenig Rechtsänderungen wie ein Nutzwertfestsetzungsgutachten (vgl RIS-Justiz RS0106054 [T1]). Wohnungseigentum wird gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 grundsätzlich durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Daher bedarf auch jede Änderung von Anteilen (§ 2 Abs 9 WEG) zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung (5 Ob 96/12x NZ 2012/111; vgl RIS-Justiz RS0106054). § 10 Abs 3 WEG 2002 normiert zu diesem Zweck unter bestimmten restriktiven Bedingungen die Möglichkeit, Anteilsverschiebungen „in sinngemäßer Anwendung“ des § 136 Abs 1 GBG vorzunehmen. Eine Regelungslücke (vgl dazu RIS-Justiz RS0098756) oder eine „unechte“ Lücke ist im Fall des Fehlens der in § 10 Abs 3 WEG 2002 normierten Voraussetzungen regelmäßig nicht gegeben (5 Ob 190/10t immolex 2011/68 [Klein] = NZ 2011/AGS 780 [Hoyer, NZ 2011, 383]). Eine Gesuchsbewilligung allein aufgrund des § 136 GBG kommt daher ebenfalls nicht in Betracht. Die Anwendung nur des Paragraph 136, GBG für die begehrte Berichtigung von Miteigentumsanteilen über die in Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 normierten Fälle hinaus scheitert daran, dass grundsätzlich nur außerbücherliche Rechtsänderungen vergleiche RIS-Justiz RS0079847; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 Paragraph 136, GBG Rz 9) oder offenkundige Unrichtigkeiten (Kodek aaO Rz 15 ff) einer Berichtigung nach Paragraph 136, GBG zugänglich sind. Bestandsänderungen, die zu einer Verschiebung von Miteigentumsanteilen führen, bewirken aber per se ebenso wenig Rechtsänderungen wie ein Nutzwertfestsetzungsgutachten vergleiche RIS-Justiz RS0106054 [T1]). Wohnungseigentum wird gemäß Paragraph 5, Absatz 3, WEG 2002 grundsätzlich durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Daher bedarf auch jede Änderung von Anteilen (Paragraph 2, Absatz 9, WEG) zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung (5 Ob 96/12x NZ 2012/111; vergleiche RIS-Justiz RS0106054). Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 normiert zu diesem Zweck unter bestimmten restriktiven Bedingungen die Möglichkeit, Anteilsverschiebungen „in sinngemäßer Anwendung“ des Paragraph 136, Absatz eins, GBG vorzunehmen. Eine Regelungslücke vergleiche dazu RIS-Justiz RS0098756) oder eine „unechte“ Lücke ist im Fall des Fehlens der in Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 normierten Voraussetzungen regelmäßig nicht gegeben (5 Ob 190/10t immolex 2011/68 [Klein] = NZ 2011/AGS 780 [Hoyer, NZ 2011, 383]). Eine Gesuchsbewilligung allein aufgrund des Paragraph 136, GBG kommt daher ebenfalls nicht in Betracht.

Dem Revisionsrekurs muss daher insgesamt ein Erfolg versagt bleiben.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E106697

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00076.13G.1217.000

Im RIS seit

19.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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