jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/4/1 5Ob70/08t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.04.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Mag. Birgit J*****, 2. DI Edgar R*****, 3. Andreas M*****, alle *****, 4. Margit M*****, sämtliche vertreten durch Dr. Candidus Cortolezis Rechtsanwalts GmbH in Graz, wegen Eintragungen in EZ *****, Grundbuch *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 23. Jänner 2008, AZ 4 R 340/07k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 17. Juli 2007, TZ 8607/07, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer eines Objekts in Graz. Mit den Anteilen der Erst- und Zweitantragsteller von je 138/1560 ist Wohnungseigentum an der Wohnung top 11 verbunden. Die Dritt- und Viertantragsteller (Anteile je 90/1560) sind Wohnungseigentümer der Wohnung top 10.

Mit Bescheid der Schlichtungsstelle Graz vom 22. 5. 2006 wurden die Nutzwerte für die Liegenschaft gemäß§ 9 Abs 2 WEG 2002 wie folgt neu festgesetzt: Der Nutzwert der Wohnung top 10 beträgt 91 statt bisher 90; jener für top 11 105 statt bisher 138; der Gesamtnutzwert der Liegenschaft verminderte sich von 780 auf 739; die Nutzwerte der übrigen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte sollten von dieser Änderung nicht berührt werden. Grundlage des Bescheids war unter anderem das Sachverständigengutachten vom 15. 5. 2005, das wegen einer von den Grundlagen der Nutzwertermittlung vom 11. 1. 2003 abweichenden Bauführung um mehr als 3 % (§ 9 Abs 2 Z 3 WEG 2002) die Nutzwerte für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte neu ermittelte.Mit Bescheid der Schlichtungsstelle Graz vom 22. 5. 2006 wurden die Nutzwerte für die Liegenschaft gemäß Paragraph 9, Absatz 2, WEG 2002 wie folgt neu festgesetzt: Der Nutzwert der Wohnung top 10 beträgt 91 statt bisher 90; jener für top 11 105 statt bisher 138; der Gesamtnutzwert der Liegenschaft verminderte sich von 780 auf 739; die Nutzwerte der übrigen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte sollten von dieser Änderung nicht berührt werden. Grundlage des Bescheids war unter anderem das Sachverständigengutachten vom 15. 5. 2005, das wegen einer von den Grundlagen der Nutzwertermittlung vom 11. 1. 2003 abweichenden Bauführung um mehr als 3 % (Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 3, WEG 2002) die Nutzwerte für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte neu ermittelte.

Die Antragsteller begehren in ihrem Grundbuchsgesuch die Berichtigung der Anteile für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte.

Die Vorinstanzen haben diesen Antrag abgewiesen, weil die Festsetzung der Änderung der Nutzwerte selbst keinen Titel für die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch darstelle und kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung nach § 136 Abs 1 GBG vorliege.Die Vorinstanzen haben diesen Antrag abgewiesen, weil die Festsetzung der Änderung der Nutzwerte selbst keinen Titel für die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch darstelle und kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG vorliege.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu und begründete dies mit fehlender höchstgerichtlicher Judikatur, ob § 10 Abs 3 letzter Halbsatz WEG 2002 (in der hier zu anwendenden Fassung vor der WRN 2006) eine Berichtigung zulasse.Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu und begründete dies mit fehlender höchstgerichtlicher Judikatur, ob Paragraph 10, Absatz 3, letzter Halbsatz WEG 2002 (in der hier zu anwendenden Fassung vor der WRN 2006) eine Berichtigung zulasse.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller, der eine Stattgebung des Grundbuchsgesuchs beantragt, ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig.

1. Nach der Übergangsbestimmung des § 58 Abs 4 WEG 2002 idF der WRN 2006, BGBl I Nr 124/2006, ist § 10 Abs 3 und 4 WEG idF der WRN 2006 anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. 9. 2006 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. 9. 2006 erstattet wurde. Diese Voraussetzungen treffen hier nicht zu, weshalb das Grundbuchsgesuch auf Berichtigung der Anteile nach der Rechtslage vor der WRN 2006 zu beurteilen ist.1. Nach der Übergangsbestimmung des Paragraph 58, Absatz 4, WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 124 aus 2006,, ist Paragraph 10, Absatz 3 und 4 WEG in der Fassung der WRN 2006 anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. 9. 2006 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. 9. 2006 erstattet wurde. Diese Voraussetzungen treffen hier nicht zu, weshalb das Grundbuchsgesuch auf Berichtigung der Anteile nach der Rechtslage vor der WRN 2006 zu beurteilen ist.

2. Lehre und Judikatur stimmen darin überein, dass § 10 Abs 3 Satz 4 WEG 2002 nach einer Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 3 iVm § 9 Abs 3 WEG 2002 eine unmittelbare Berichtigung des Grundbuchs in Anwendung des § 136 GBG zulässt (5 Ob 219/05z = wobl 2006/41 = MietSlg 57.452; vgl 5 Ob 2298/96v zu den Vorgängerbestimmungen der §§ 12 Abs 3, 3 Abs 2 Z 1 WEG 1975 idF 3. WÄG; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, § 10 WEG 2002 Rz 32; Würth/Zingher/Kovanyi21, § 10 WEG Rz 7). Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen wäre somit eine Berichtigung nach § 136 GBG, auf den § 10 Abs 3 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich verweist, zulässig, wenn die Nutzwerte nach § 9 Abs 2 Z 3 iVm § 9 Abs 3 WEG 2002 wegen einer gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichenden Bauführung um mehr als 3 % geändert wurden.2. Lehre und Judikatur stimmen darin überein, dass Paragraph 10, Absatz 3, Satz 4 WEG 2002 nach einer Neufestsetzung der Nutzwerte nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins bis 3 in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz 3, WEG 2002 eine unmittelbare Berichtigung des Grundbuchs in Anwendung des Paragraph 136, GBG zulässt (5 Ob 219/05z = wobl 2006/41 = MietSlg 57.452; vergleiche 5 Ob 2298/96v zu den Vorgängerbestimmungen der Paragraphen 12, Absatz 3,, 3 Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung 3. WÄG; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Paragraph 10, WEG 2002 Rz 32; Würth/Zingher/Kovanyi21, Paragraph 10, WEG Rz 7). Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen wäre somit eine Berichtigung nach Paragraph 136, GBG, auf den Paragraph 10, Absatz 3, letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich verweist, zulässig, wenn die Nutzwerte nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz 3, WEG 2002 wegen einer gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichenden Bauführung um mehr als 3 % geändert wurden.

3. Mit dieser grundsätzlichen Zulässigkeit der Berichtigung im Grundbuchsverfahren wäre für die Antragsteller aber nichts gewonnen:

Nach ihrem Grundbuchsgesuch beantragen sie nämlich die Berichtigung der Anteile auf (zusammengerechnet) 1496/1478-Anteile, was unmöglich ist. Dieser „Fehler" ist darauf zurückzuführen, dass zwar das Sachverständigengutachten vom 15. 5. 2005 die Nutzwerte für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte mit dem (Gesamt-)Ergebnis 1478/1478 neu ermittelte, der Bescheid der Schlichtungsstelle aber nur den Gesamtnutzwert der

Liegenschaft und die Nutzwerte der Objekte der Antragsteller neu festsetzte, die Nutzwerte der übrigen Wohnungseigentumsobjekte aber unberührt ließ.

4. Die beantragte Berichtigung kommt daher keinesfalls in Betracht, weshalb die im Zulassungsausspruch genannte - ohnehin in Lehre und Judikatur bereits beantwortete - Rechtsfrage nicht relevant ist.

Textnummer

E87134

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00070.08T.0401.000

Im RIS seit

01.05.2008

Zuletzt aktualisiert am

27.04.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at