jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/3/6 5Ob11/07i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Mag. Ingrid H*****, vertreten durch Dr. Karl Hofer, öffentlicher Notar in Wien, wegen Berichtigung gemäß § 136 GBG ob der Liegenschaft EZ 90 GB *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. November 2006, AZ 46 R 461/06y, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Mag. Ingrid H*****, vertreten durch Dr. Karl Hofer, öffentlicher Notar in Wien, wegen Berichtigung gemäß Paragraph 136, GBG ob der Liegenschaft EZ 90 GB *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. November 2006, AZ 46 R 461/06y, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 126 Abs 3 GBG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 126, Absatz 3, GBG).

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ 90 GB *****. Sub B-LNR 44 ist das Miteigentum der Antragstellerin ob 39/1304-Anteilen und zu TZ 190/06 sub B-LNR 44u das „Wohnungseigentum an Büro 3" eingetragen.

Die Antragstellerin begehrte mit ihrem am 12. Mai 2006 beim Erstgericht eingelangten Gesuch ob ihren Miteigentumsanteilen „die Berichtigung der unter B-LNR 44u bestehenden Eintragung von Büro 3 auf Wohnung 3". Als „Eintragungs- und Bewilligungsgrundlage" legte die Antragstellerin den rechtskräftigen Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, MA 37, vom 13. 9. 2005, MA 37/13 - Feldmühlgasse 7/218-02/2002, vor, dessen Spruch wie folgt lautet:

„Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs 1 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten„Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß Paragraph 70 und Paragraph 73, der

Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit Paragraph 68, Absatz eins, BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten

Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 14. 2. 2002, Zl.: MA 37/13 Feldmühlgasse 7/218/2002 bewilligten Bauvorhaben nachstehende

Änderungen vorzunehmen:

Das Büro Top Nr. 3 im Erdgeschoss wird in eine Wohnung umgewidmet, die beiden Vorräume in der Wohnung Top Nr. 5/6 werden zusammengelegt."

Das Erstgericht wies den Antrag mit der wesentlichen Begründung ab, dass das Begehren der Antragstellerin nicht mit dem Nutzwertgutachten vom 2. 10. 2002, in dem die Widmung erfolgt sei, und mit dem Wohnungseigentumsvertrag, welche Grundlage der Wohnungseigentumseinverleibung zu TZ 190/06 gewesen seien, übereinstimme. Es wäre die Errichtung eines neuen Wohnungseigentumsvertrags zwischen allen Miteigentümern und die Zustimmung aller Buchberechtigten erforderlich gewesen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Im Falle der Umwidmung einer Wohnung in ein Geschäftslokal oder - wie hier - von einem Büro in eine Wohnung sei bei der Zusammenlegung von Objekten und der Umwidmung allgemein, die Errichtung eines Wohnungseigentumsvetrags zwischen allen Miteigentümern und die Zustimmung aller Buchberechtigten erforderlich, und zwar unabhängig davon, ob sich die Anteile vergrößerten, verkleinerten oder gleich blieben, weil im Grundbuchsverfahren Wertverschiebungen zugunsten oder zulasten der Pfandgläubiger nicht geprüft werden könnten. Der Bescheid der Baubehörde reiche allein als Eintragungsgrundlage nicht aus.

In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs macht die Antragstellerin zur Zulässigkeit ihres Rechtsmittels geltend, dass bereits ein Wohnungseigentumsvertrag vorliege, in welchem ihr das Recht eingeräumt worden sei, das Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen, weshalb die neuerliche Vorlage eines Wohnungseigentumsvertrags nicht verlangt werden könne, zumal sich nur die Widmung des Wohnungseigentumsobjekts geändert habe. Die dazu vorliegende Zustimmung aller Miteigentümer sei mit dem Bescheid der Baubehörde nachgewiesen, weil die Widmungsänderung nur auf Ansuchen und mit Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer von der Baubehörde bewilligt worden und der Bescheid in Rechtskraft erwachsen sei. Von den Vorinstanzen werde nicht darauf eingegangen, dass § 136 GBG anzuwenden sei, wenn das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergebe. Die Widmung eines Objektes liege nicht im Ermessen der Miteigentümer, sondern sei Ausfluss der baubehördlichen Vorschriften. Wenn sich daher die Widmung ändere und dies durch eine öffentliche Urkunde - wie hier durch den Bescheid der Baubehörde - nachgewiesen werde, habe das Gericht auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen. Schließlich sei noch darauf zu verwiesen, dass gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 idF der WRN 2006 sogar die Berichtigung von Miteigentumsanteilen von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden könne, ohne dass es dazu der Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedürfe, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als zehn Prozent führe. Hier komme es nicht einmal zu einer Änderung der Miteigentumsanteile. Der außerordentliche Revisionsrekurs sei jedenfalls zulässig, weil bislang keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vorliege, welche eine Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjekts und deren Eintragung im Grundbuch zum Gegenstand habe.In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs macht die Antragstellerin zur Zulässigkeit ihres Rechtsmittels geltend, dass bereits ein Wohnungseigentumsvertrag vorliege, in welchem ihr das Recht eingeräumt worden sei, das Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen, weshalb die neuerliche Vorlage eines Wohnungseigentumsvertrags nicht verlangt werden könne, zumal sich nur die Widmung des Wohnungseigentumsobjekts geändert habe. Die dazu vorliegende Zustimmung aller Miteigentümer sei mit dem Bescheid der Baubehörde nachgewiesen, weil die Widmungsänderung nur auf Ansuchen und mit Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer von der Baubehörde bewilligt worden und der Bescheid in Rechtskraft erwachsen sei. Von den Vorinstanzen werde nicht darauf eingegangen, dass Paragraph 136, GBG anzuwenden sei, wenn das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergebe. Die Widmung eines Objektes liege nicht im Ermessen der Miteigentümer, sondern sei Ausfluss der baubehördlichen Vorschriften. Wenn sich daher die Widmung ändere und dies durch eine öffentliche Urkunde - wie hier durch den Bescheid der Baubehörde - nachgewiesen werde, habe das Gericht auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen. Schließlich sei noch darauf zu verwiesen, dass gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006 sogar die Berichtigung von Miteigentumsanteilen von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt

werden könne, ohne dass es dazu der Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedürfe, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als zehn Prozent führe. Hier komme es nicht einmal zu einer Änderung der Miteigentumsanteile. Der außerordentliche Revisionsrekurs sei jedenfalls zulässig, weil bislang keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vorliege, welche eine Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjekts und deren Eintragung im Grundbuch zum Gegenstand habe.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig:Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig:

1. Die Antragstellerin versteht ihr Gesuch erklärtermaßen als Antrag nach§ 136 GBG. Die Anwendung des § 136 GBG setzt aber nach stRsp voraus, dass - nachträglich - eine (auch ohne Eintragung rechtlich wirksam) Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten und grundbücherlich noch nicht durchgeführt ist (RIS-Justiz RS0060992; RS0061010; RS0079847). Der von der Antragstellerin als Eintragungsgrundlage vorgelegte Bescheid der Baubehörde datiert vom 13. 9. 2005, die Begründung des Wohnungseigentums der Antragstellerin ist erst später zu TZ 190/06 erfolgt, sodass schon mangels nachträglicher Rechtsänderung eine Berichtigung nach § 136 GBG ausgeschlossen ist.1. Die Antragstellerin versteht ihr Gesuch erklärtermaßen als Antrag nach Paragraph 136, GBG. Die Anwendung des Paragraph 136, GBG setzt aber nach stRsp voraus, dass - nachträglich - eine (auch ohne Eintragung rechtlich wirksam) Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten und grundbücherlich noch nicht durchgeführt ist (RIS-Justiz RS0060992; RS0061010; RS0079847). Der von der Antragstellerin als Eintragungsgrundlage vorgelegte Bescheid der Baubehörde datiert vom 13. 9. 2005, die Begründung des Wohnungseigentums der Antragstellerin ist erst später zu TZ 190/06 erfolgt, sodass schon mangels nachträglicher Rechtsänderung eine Berichtigung nach Paragraph 136, GBG ausgeschlossen ist.

2. Eine Nutzwertfestsetzung oder eine Änderung der Nutzwerte liegt hier nach der eigenen Darstellung der Antragstellerin nicht vor, sodass auf die §§ 9 f WEG 2002, insbesondere in ihrer Fassung nach der WRN 2006 nicht einzugehen ist.2. Eine Nutzwertfestsetzung oder eine Änderung der Nutzwerte liegt hier nach der eigenen Darstellung der Antragstellerin nicht vor, sodass auf die Paragraphen 9, f WEG 2002, insbesondere in ihrer Fassung nach der WRN 2006 nicht einzugehen ist.

3. Soweit die Antragstellerin der Ansicht sein sollte, eine wohnungseigentumsrechtlich relevante Widmungsänderung erfolge durch Bescheid der Baubehörde, genügt der Hinweis auf die klare Gesetzeslage, wonach eine solche Widmungsänderung nach den Grundsätzen des § 16 WEG 2002 (iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002) zu klären ist. Der vorgelegte Bescheid der Baubehörde betrifft dagegen beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen im Sinn des § 73 Abs 1 WrBauO. Maßgeblich ist allein der privatrechtliche Widmungsakt der Mit- und Wohnungseigentümer (vgl 5 Ob 31/99s = SZ 72/34; 5 Ob 106/06h = wobl 2006/147 [Call]).3. Soweit die Antragstellerin der Ansicht sein sollte, eine wohnungseigentumsrechtlich relevante Widmungsänderung erfolge durch Bescheid der Baubehörde, genügt der Hinweis auf die klare Gesetzeslage, wonach eine solche Widmungsänderung nach den Grundsätzen des Paragraph 16, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 2002) zu klären ist. Der vorgelegte Bescheid der Baubehörde betrifft dagegen beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen im Sinn des Paragraph 73, Absatz eins, WrBauO. Maßgeblich ist allein der privatrechtliche Widmungsakt der Mit- und Wohnungseigentümer vergleiche 5 Ob 31/99s = SZ 72/34; 5 Ob 106/06h = wobl 2006/147 [Call]).

Da die Antragstellerin insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG aufzuzeigen vermag, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.Da die Antragstellerin insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzuzeigen vermag, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E835445Ob11.07i

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inwobl 2007,251/99 (Call) - wobl 2007/99 (Call) = NZ 2007,340 = MietSlg59.396 = MietSlg 59.504XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00011.07I.0306.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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