jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/11/23 13R275/04w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.2004

Kopf

Im Namen der Republik

Das Landesgericht Eisenstadt als Berufungsgericht hat durch die Richter Mag. Manfred Zechmeister (Vorsitzender), Dr. Jürgen Rassi und Mag. Ursula Kirschbichler in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Parteien 1.) H***** S*****, 3011 Tullnerbach, *****, und

2.) H***** S*****, 1150 Wien, *****, beide vertreten durch Sauerzopf & Partner, Rechtsanwälte in 1010 Wien, gegen die beklagte Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ *****, KG ***** Purbach, *****, vertreten durch Dr. Hans Houska, Rechtsanwalt in 1010 Wien, und die Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Parteien

1.) F***** P*****, 5020 Salzburg, *****, 2.) S***** W*****, 1190 Wien, *****, beide vertreten durch Hajek & Boss & Wagner, Rechtsanwälte OEG in 7000 Eisenstadt, wegen 1.) Euro 1.184,66 s.A. und 2.) Euro 1.184,66 s.A., über die Berufungen der beklagten Partei und der Nebenintervenienten gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 12.8.2004, GZ 2 C 508/03h (2 C 509/03f)-28, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Berufungen wird n i c h t Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den Klägern jeweils Euro 333,16 (darin enthalten Euro 55,53 an USt) anteiligen Kosten des Berufungsverfahrens zu Handen der Klagevertreterin binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Revision ist jedenfalls unzulässig.

Text

Entscheidungsgründe :

Die Erstklägerin war Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ *****. Sie verfügte bis zur Veräußerung ihrer Anteile über 346/189461 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 27A/III. Der Zweitkläger ist nach wie vor Mit- und Wohnungseigentümer der genannten Liegenschaft. Er verfügt nach dem aktuellen Grundbuchsstand 44/6171 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 23A/II; zuvor schien er mit ebenfalls 346/189461 Anteilen im Grundbuch auf. Auch die mittlerweile verkaufte Wohnung der Erstklägerin weist nunmehr im Grundbuch 44/6171 Anteile auf. Der ehemals kleinere Miteigentumsanteil beider Wohnungen geht darauf zurück, dass auf der Liegenschaft entgegen den Einreichplänen nur der Wohntrakt A ausgeführt wurde. Die projektierten Projekte B, C und D wurden nicht und sollen auch nicht mehr gebaut werden. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 28.3.1972, AZ Msch 2/72 erfolgte die Festsetzung der Nutzwerte und der damit verbundenen Mindestanteile unter der Voraussetzung, dass alle vier Trakte errichtet werden. Entsprechend diesem Beschluss wurden die Mindestanteile verbüchert, wiewohl die genannten Projekte B bis D nicht gebaut wurden. Dementsprechend war mit Beschluss des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 19.1.1987, Msch 7/86, zwar der Nutzwert

entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten, nämlich unter Berücksichtigung, dass nur die Wohneinheiten des Traktes A bewertet wurden, neu festgesetzt worden, doch ist es im Grundbuch zu keiner Änderung der Miteigentumsanteile gekommen. Es erfolgten in der Folge Versuche, die urkundliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Änderung des Grundbuchstandes im Sinne des Beschlusses vom 19.1.1987 durch Unterfertigung eines neuen Wohnungseigentumsvertrages zu erreichen, die jedoch mangels Unterschrift aller Miteigentümer erfolglos blieben. Die Kläger unterzeichneten diesen neuen Wohnungseigentumsvertrag im Jahre 1996. Nachdem auf Antrag der Nebenintervenienten alle übrigen Miteigentümer schuldig erkannt wurden, der Berichtigung der Miteigentumsanteile entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Beschlusses vom 19.1.1987 zuzustimmen, wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 29.7.2002, TZ 3251/02, der Grundbuchsstand hinsichtlich der Miteigentumsanteile entsprechend dem Beschluss vom 19.1.1987, GZ Msch 7/86, den tatsächlichen Verhältnissen gemäß § 136 GBG berichtigt. Zwischen dem Sachbeschluss vom 19.1.1987 betreffend die Neufestsetzung der Nutzwerte und der Berichtigung des Grundbuchsstandes erfolgte im Jahre 1999 eine Dachsanierung. Dabei wurden von der Hausverwaltung die Sanierungsaufwendungen abweichend vom Grundbuchsstand nach den Quadratmeter-Nutzflächen der Wohnungen vorgeschrieben. Einen dementsprechenden Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer gab es diesbezüglich nicht. Beide Kläger zahlten irrtümlich jeweils Euro 1.184,66 mehr als es ihrem Miteigentumsanteil laut Grundbuchsstand entsprechen würde. Die Zahlungen erfolgten jedenfalls bis zum 16.9.1999.Die Erstklägerin war Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ *****. Sie verfügte bis zur Veräußerung ihrer Anteile über 346/189461 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 27A/III. Der Zweitkläger ist nach wie vor Mit- und Wohnungseigentümer der genannten Liegenschaft. Er verfügt nach dem aktuellen Grundbuchsstand 44/6171 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 23A/II; zuvor schien er mit ebenfalls 346/189461 Anteilen im Grundbuch auf. Auch die mittlerweile verkaufte Wohnung der Erstklägerin weist nunmehr im Grundbuch 44/6171 Anteile auf. Der ehemals kleinere Miteigentumsanteil beider Wohnungen geht darauf zurück, dass auf der Liegenschaft entgegen den Einreichplänen nur der Wohntrakt A ausgeführt wurde. Die projektierten Projekte B, C und D wurden nicht und sollen auch nicht mehr gebaut werden. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 28.3.1972, AZ Msch 2/72 erfolgte die Festsetzung der Nutzwerte und der damit verbundenen Mindestanteile unter der Voraussetzung, dass alle vier Trakte errichtet werden. Entsprechend diesem Beschluss wurden die Mindestanteile verbüchert, wiewohl die genannten Projekte B bis D nicht gebaut wurden. Dementsprechend war mit Beschluss des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 19.1.1987, Msch 7/86, zwar der Nutzwert entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten, nämlich unter Berücksichtigung, dass nur die Wohneinheiten des Traktes A bewertet wurden, neu festgesetzt worden, doch ist es im Grundbuch zu keiner Änderung der Miteigentumsanteile gekommen. Es erfolgten in der Folge Versuche, die urkundliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Änderung des Grundbuchstandes im Sinne des Beschlusses vom 19.1.1987 durch Unterfertigung eines neuen Wohnungseigentumsvertrages zu erreichen, die jedoch mangels Unterschrift aller Miteigentümer erfolglos blieben. Die Kläger unterzeichneten diesen neuen Wohnungseigentumsvertrag im Jahre 1996. Nachdem auf Antrag der Nebenintervenienten alle übrigen Miteigentümer schuldig erkannt wurden, der Berichtigung der Miteigentumsanteile entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Beschlusses vom 19.1.1987 zuzustimmen, wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 29.7.2002, TZ 3251/02, der Grundbuchsstand hinsichtlich der Miteigentumsanteile entsprechend dem Beschluss vom 19.1.1987, GZ Msch 7/86, den tatsächlichen Verhältnissen gemäß Paragraph 136, GBG berichtigt. Zwischen dem Sachbeschluss vom 19.1.1987 betreffend die Neufestsetzung der Nutzwerte und der Berichtigung des Grundbuchsstandes erfolgte im Jahre 1999 eine Dachsanierung. Dabei wurden von der Hausverwaltung die Sanierungsaufwendungen abweichend vom Grundbuchsstand nach den Quadratmeter-Nutzflächen der Wohnungen vorgeschrieben. Einen dementsprechenden Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer gab es diesbezüglich nicht. Beide Kläger zahlten irrtümlich jeweils Euro 1.184,66 mehr als es ihrem Miteigentumsanteil laut Grundbuchsstand entsprechen würde. Die Zahlungen erfolgten jedenfalls bis zum 16.9.1999.

Die Erstklägerin H***** S***** begehrte mit ihrer Klage im Verfahren 2 C 508/03h des Erstgerichtes, die beklagte Partei schuldig zu erkennen, Euro 1.184,66 (zurück) zu zahlen. Sie brachte dazu im Wesentlichen vor, dass es sich um die Differenz zwischen dem bezahlten und dem sich aus dem bücherlichen Anteil ergebenden Betrag für die Reparatur handle. Die beklagte Partei habe diese Kosten nach den Nutzflächen der Wohnungen, nicht jedoch richtigerweise nach den grundbücherlich zugeschriebenen Anteilen eingehoben. Im Verfahren 2 C 509/03f des Erstgerichtes begehrte Herbert Söllner ebenfalls die Rückerstattung von Euro 1.184,66 und brachte dabei im Wesentlichen wie H***** S***** vor.

Mit Beschluss vom 26.11.2003 (ON 14) hat das Erstgericht beide Verfahren zur gemeinsamen Rechtssache verbunden, wobei es aussprach, dass das Verfahren 2 C 508/03h führend sei.

Die beklagte Partei bestritt, beantragte jeweils Abweisung der Klagebegehren und brachte im Wesentlichen vor, dass die Forderung bereits verjährt sei. Zudem hätten die Kläger die Verrechnungsweise, die zur Vorschreibung des Klagsbetrages geführt hätten, ausdrücklich anerkannt. Die Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei schlossen sich dem Vorbringen der beklagten Partei an und wendeten ergänzend ein, dass die Aufteilung der Aufwendungen durch die Hausverwaltung vor der Berichtigung des Grundbuches nicht dem unrichtigen Grundbuchsstand, sondern der außerbücherlichen richtigen Rechtslage entsprochen hätte. Durch die schließlich erfolgte Berichtigung der Miteigentumsanteile, die von Anfang an im Grundbuch unrichtig einverleibt worden seien, sei die Vorschreibung und Zahlung der Aufwendungen entsprechend den außerbücherlichen Verhältnissen richtig erfolgt.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht den Klagen jeweils stattgegeben. Es stellte dabei den Eingangs dargelegten (unbekämpfbaren, vgl. unten) Sachverhalt fest und vertrat in rechtlicher Hinsicht, dass sich die Tragung von Aufwendungen nach § 19 Abs. 1 WEG 1975 an der Größe des Miteigentumsanteiles, welcher sich aus dem Grundbuch ergebe, richten würde, soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart worden sei. Eine ausdrückliche Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssel im Sinne des § 19 WEG 1975 liege nicht vor. Insbesondere liege keine stillschweigende Zustimmung bzw. ein konkludentes Anerkenntnis vor. Die Kläger hätten somit irrtümlich jeweils Euro 1.184,66 an die beklagte Partei ohne Rechtsgrundlage bezahlt, wobei derartige Ansprüche nach § 1479 ABGB erst nach 30 Jahren verjähren würden. Die im Jahre 2002 nachträglich erfolgte Änderung der Miteigentumsanteile im Grundbuch entsprechend den tatsächlich errichteten Wohneinheiten ändere an der rechtlichen Beurteilung nichts, da sie keine rückwirkende Kraft entfalte. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der beklagten Parteien wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung, unrichtiger Tatsachenfeststellung und im Kostenpunkt mit dem Antrag, das Urteil dahin abzuändern, dass die Klagen abgewiesen werden, hilfsweise dahin, dass nur ein Kapitalbetrag von jeweils Euro 1.178,31 zuzusprechen sei. In eventu wird beantragt, die Kosten des Verfahrens jeweils mit lediglich Euro 648,99 zu bemessen. Auch die Nebenintervenienten fechten das Urteil wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung an und beantragen, es im Sinne einer Abweisung der Klagebegehren abzuändern.Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht den Klagen jeweils stattgegeben. Es stellte dabei den Eingangs dargelegten (unbekämpfbaren, vergleiche unten) Sachverhalt fest und vertrat in rechtlicher Hinsicht, dass sich die Tragung von Aufwendungen nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 an der Größe des Miteigentumsanteiles, welcher sich aus dem Grundbuch ergebe, richten würde, soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart worden sei. Eine ausdrückliche Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssel im Sinne des Paragraph 19, WEG 1975 liege nicht vor. Insbesondere liege keine stillschweigende Zustimmung bzw. ein konkludentes Anerkenntnis vor. Die Kläger hätten somit irrtümlich jeweils Euro 1.184,66 an die beklagte Partei ohne Rechtsgrundlage bezahlt, wobei derartige Ansprüche nach Paragraph 1479, ABGB erst nach 30 Jahren verjähren würden. Die im Jahre 2002 nachträglich erfolgte Änderung der Miteigentumsanteile im Grundbuch entsprechend den tatsächlich errichteten Wohneinheiten ändere an der rechtlichen Beurteilung nichts, da sie keine rückwirkende Kraft entfalte. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der beklagten Parteien wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung, unrichtiger Tatsachenfeststellung und im Kostenpunkt mit dem Antrag, das Urteil dahin abzuändern, dass die Klagen abgewiesen werden, hilfsweise dahin, dass nur ein Kapitalbetrag von jeweils Euro 1.178,31 zuzusprechen sei. In eventu wird beantragt, die Kosten des Verfahrens jeweils mit lediglich Euro 648,99 zu bemessen. Auch die Nebenintervenienten fechten das Urteil wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung an und beantragen, es im Sinne einer Abweisung der Klagebegehren abzuändern.

Die Kläger beantragen, jeweils den Berufungen nicht Folge zu geben. Die Berufungen sind nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Eingangs ist darauf hinzuweisen, dass eine Prozessverbindung nur faktische Konsequenzen hat und keine Streitgenossenschaft schafft (JBl 1957, 321; MietSlg. 48.604). Zur Beurteilung, ob vorliegend § 501 ZPO Anwendung findet, ist somit für die Berechnung des Streitgegenstandes die Verbindung außer Acht zu lassen (vgl. Stohanzl, JN.ZPO15, E 105, 106 zu § 502 ZPO). Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Erstgericht über einen Streitgegenstand entschieden hat, der an Geld Euro 2.000,-- jeweils nicht übersteigt, sodass die Tatsachenfeststellungen nicht bekämpft werden können. Die Geltendmachung einer unrichtige Beweiswürdigung, einer unrichtigen Anwendung von Erfahrungssätzen und einer Aktenwidrigkeit ist somit ausgeschlossen (LGZ Wien EFSlg. 52.225). Insoweit die beklagte Partei in ihrer Berufung die (in der rechtlichen Beurteilung getroffene) Feststellung

des Erstgerichtes releviert, wonach die Kläger jeweils Euro 1.184,66 irrtümlich bezahlt hätten und ihrerseits die Feststellung beantragt, dass dieser Betrag 1.178,31 Euro beträgt, war auf diesen Punkt der Berufung somit nicht näher einzugehen. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass auf Seiten der beklagten Partei die Höhe der Forderung substantiiert nicht bestritten wurde und deshalb als zugestanden gilt (vgl. § 267 ZPO). Bei der Behandlung der Rechtsrüge in der Berufung der beklagten Partei ist deshalb vom unbekämpfbaren festgestellten Sachverhalt des Erstgerichtes auszugehen.Eingangs ist darauf hinzuweisen, dass eine Prozessverbindung nur faktische Konsequenzen hat und keine Streitgenossenschaft schafft (JBl 1957, 321; MietSlg. 48.604). Zur Beurteilung, ob vorliegend Paragraph 501, ZPO Anwendung findet, ist somit für die Berechnung des Streitgegenstandes die Verbindung außer Acht zu lassen vergleiche Stohanzl, JN.ZPO15, E 105, 106 zu Paragraph 502, ZPO). Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass das Erstgericht über einen Streitgegenstand entschieden hat, der an Geld Euro 2.000,-- jeweils nicht übersteigt, sodass die Tatsachenfeststellungen nicht bekämpft werden können. Die Geltendmachung einer unrichtige Beweiswürdigung, einer unrichtigen Anwendung von Erfahrungssätzen und einer Aktenwidrigkeit ist somit ausgeschlossen (LGZ Wien EFSlg. 52.225). Insoweit die beklagte Partei in ihrer Berufung die (in der rechtlichen Beurteilung getroffene) Feststellung des Erstgerichtes releviert, wonach die Kläger jeweils Euro 1.184,66 irrtümlich bezahlt hätten und ihrerseits die Feststellung beantragt, dass dieser Betrag 1.178,31 Euro beträgt, war auf diesen Punkt der Berufung somit nicht näher einzugehen. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass auf Seiten der beklagten Partei die Höhe der Forderung substantiiert nicht bestritten wurde und deshalb als zugestanden gilt vergleiche Paragraph 267, ZPO). Bei der Behandlung der Rechtsrüge in der Berufung der beklagten Partei ist deshalb vom unbekämpfbaren festgestellten Sachverhalt des Erstgerichtes auszugehen.

Der Einfachheit halber wird im Folgenden auch die (lediglich aus einer Rechtsrüge bestehenden) Berufung der Nebenintervenienten mitbehandelt, zumal in beiden Schriftsätzen ähnlich argumentiert wird. Die Rechtsmittelwerber vertreten, dass der mit Sachbeschluss vom 19.1.1987 neu festgesetzte Aufteilungsschlüssel spätestens ab dem Jahre 1987 zur Anwendung hätte gelangen müssen. Der vormalige Aufteilungsschlüssel besitze keinerlei Relevanz.

Die Anordnung des § 19 Abs. 1 WEG 1975 (in der hier anzuwendenden Fassung des BGBl I 22/1997), wonach Aufwendungen für eine Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet wurde, von den Miteigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis ihres Anteiles zu tragen sind, entspricht der im § 839 ABGB enthaltenen Regelung für schlichte Miteigentumsgemeinschaften. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel kann zwar vereinbart werden (LGZ Wien MietSlg. 38.655), sofern aber kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, hat der von jedem Gemeinschaftsmitglied zu tragende Anteil an den Liegenschaftsaufwendungen der Größe seines Miteigentumsanteiles zu entsprechen (Würth in Rummel² Rz 4 zu § 19 WEG 1975). Die Größe der Miteigentumsanteile, die immer in einem Verhältnis zur ganzen Liegenschaft auszudrücken ist (§ 10 GBG), ergibt sich aus dem Grundbuch. Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse kann nämlich, sieht man von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen eines originären Eigentumserwerbes ab, nur durch eine Einverleibung im Grundbuch (§ 425, 431 ABGB) aufgrund eines gültigen Titels (§ 424 ABGB iVm § 26 Abs. 2 GBG) erfolgen. Die Festsetzung oder Änderung der Nutzwerte, die selbst rechtsgrundabhängig ist, (vgl. Call zu Wobl 1994, 173/120), führt daher nicht ohne weiteres zu einer entsprechenden Angleichung der mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile (vgl. 5 Ob 2298/96v). Die sogenannten „Mindestanteile", also jene ideellen Miteigentumsanteile, auf denen Wohnungseigentum an bestimmten Objekten einverleibt ist, sollen zwar in ihrer Größenbezeichnung den jeweiligen Anteil der Nutzwerte der mit ihnen verbundenen Objekte am Gesamtnutzwert der selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen nutzbaren Räumlichkeiten der Liegenschaft wiedergeben, doch tritt durch die Nutzwertfeststellung - wie dies im vorliegenden Fall 1987 geschehen ist - selbst keine Änderung der Miteigentumsanteile ein. Grundsätzlich bewirkt damit die Änderung der Nutzwerte für sich alleine (ohne bzw. vor Änderung der Mindestanteile) keine Veränderung des Verteilungsschlüssels (Würth in Rummel I², Rz 1 zu § 3 WEG 1975; Illedits, Wohnungseigentum² Rz 274).Die Anordnung des Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 (in der hier anzuwendenden Fassung des Bundesgesetzblatt Teil eins, 22 aus 1997,), wonach Aufwendungen für eine Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet wurde, von den Miteigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis ihres Anteiles zu tragen sind, entspricht der im Paragraph 839, ABGB enthaltenen Regelung für schlichte Miteigentumsgemeinschaften. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel kann zwar vereinbart werden (LGZ Wien MietSlg. 38.655), sofern aber kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, hat der von jedem Gemeinschaftsmitglied zu tragende Anteil an den Liegenschaftsaufwendungen der Größe seines Miteigentumsanteiles zu entsprechen (Würth in Rummel² Rz 4 zu Paragraph 19, WEG 1975). Die Größe der Miteigentumsanteile, die immer in einem Verhältnis zur ganzen Liegenschaft auszudrücken ist (Paragraph 10, GBG),

ergibt sich aus dem Grundbuch. Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse kann nämlich, sieht man von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen eines originären Eigentumserwerbes ab, nur durch eine Einverleibung im Grundbuch (Paragraph 425,, 431 ABGB) aufgrund eines gültigen Titels (Paragraph 424, ABGB in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, GBG) erfolgen. Die Festsetzung oder Änderung der Nutzwerte, die selbst rechtsgrundabhängig ist, vergleiche Call zu Wobl 1994, 173/120), führt daher nicht ohne weiteres zu einer entsprechenden Angleichung der mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile vergleiche 5 Ob 2298/96v). Die sogenannten „Mindestanteile", also jene ideellen Miteigentumsanteile, auf denen Wohnungseigentum an bestimmten Objekten einverleibt ist, sollen zwar in ihrer Größenbezeichnung den jeweiligen Anteil der Nutzwerte der mit ihnen verbundenen Objekte am Gesamtnutzwert der selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen nutzbaren Räumlichkeiten der Liegenschaft wiedergeben, doch tritt durch die Nutzwertfeststellung - wie dies im vorliegenden Fall 1987 geschehen ist - selbst keine Änderung der Miteigentumsanteile ein. Grundsätzlich bewirkt damit die Änderung der Nutzwerte für sich alleine (ohne bzw. vor Änderung der Mindestanteile) keine Veränderung des Verteilungsschlüssels (Würth in Rummel I², Rz 1 zu Paragraph 3, WEG 1975; Illedits, Wohnungseigentum² Rz 274).

Im Hinblick auf § 136 GBG hat der OGH in 5 Ob 2298/96v die Frage gestellt, ob eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu einer äußerbücherlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse (entsprechend dem Nutzwertbescheid bzw. Sachbeschluss) führt und die in § 4 Abs. 2 WEG - auch für den Fall einer Neufestsetzung der Nutzwerte nach§ 3 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 - normierte Übernahms- bzw. Übertragungsverpflichtung zur Schaffung bzw. Wiederherstellung wohnungseigentumstauglicher Mindestanteile nur mehr die Basis für den finanziellen Ausgleich zwischen den betroffenen Miteigentümern schaffen soll (vgl. dazu Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975 Rz 37 ff zu § 3 WEG). Im Hinblick auf die Rechtsicherheit hat der OGH jedoch ausgesprochen, dass ein Festhalten am formalem Grundbuchsstand geboten ist (vgl. schon LGZ Wien MietSlg. 38.555). Um eine sichere Basis für die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage (z.B. zwecks Ermittlung des Gewichtes des Stimmrechtes) zu schaffen, muss der geänderte Anteil vielmehr erst im Grundbuch einverleibt werden. Erst mit der Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses wirkt sich deshalb der geänderte gesetzliche Verteilungsschlüssel aus. Daraus ist zu folgen, dass eine behördliche Nutzwertfestsetzung somit eine schwächere Wirkung hat als ein von § 19 Abs. 1 WEG 1975 abweichender, von den Mit- und Wohnungseigentümern beschlossener schriftlicher Verteilungsschlüssel (vgl. Illedits, Wohnungseigentum² Rz 274). Auch im gegenständlichen Fall ist mit Blick auf die Rechtssicherheit davon auszugehen. Die Miteigentumsanteilsverhältnisse sind nämlich nicht nur für die Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen von Bedeutung, sondern auch für die Verteilung der Liegenschaftserträgnisse und für die Ausübung der Stimmrechte bei der Willensbildung der Gemeinschaft. Es würde erhebliche Rechtsunsicherheit verursachen, müsste bei Abweichungen des Grundbuchsstandes vom aktuellen Nutzwertfestsetzungsbeschluss bzw. Sachbeschluss jeweils geprüft werden, ob eine für die Mehrheitsbildung relevante Änderung der Nutzwerte bereits zu einer außerbücherlichen Anteilsänderung geführt hat oder nicht. Letztendlich entscheidet über die Zulässigkeit eines Berichtigungsbeschlusses nach § 12 Abs. 3 WEG 1975 iVm § 136 Abs. 1 GBG das Grundbuchsgericht. Vor Rechtskraft (und Vollzug) eines diesbezüglichen Grundbuchsbeschlusses wäre demnach vor jeder Verwaltungsmaßnahme zu prüfen, ob bereits die neue Entscheidung über die Änderung der Nutzwerte oder noch der davon abweichende Grundbuchsstand für die Mehrheitsbildung maßgeblich ist, und zwar unter dem Gesichtspunkt der keineswegs leicht zu beantwortenden Frage, ob das Grundbuchsgericht einen echten Berichtigungsfall annehmen oder die Erfüllung der Voraussetzungen für die konstitutive Einverleibung einer Rechtsänderung verlangen wird (vgl. Wobl 1998/176). Die Nichterwähnung der Nutzwertänderung bei den möglichen Abweichungen vom gesetzlichen - strikt antragsbezogenen - Verteilungsschlüssel im § 19 Abs. 1 WEG stellt sich so gesehen als keine ungewollte Gesetzeslücke dar, die durch Analogie geschlossen werden könnte; sie ist vielmehr durchaus sinnvoll und systemgerecht. Nachteile, wie sie hier durch jahrelange Versäumnisse bei der Verbücherung einer Nutzwertänderung entstanden sein mögen, lassen sich nicht dadurch beseitigen, dass entgegen Wortlaut und Zweck des § 19 Abs. 2 WEG 1975 die Nutzwertanteile - mögen sie auch rechtskräftig festgesetzt sein und den späteren Erwerber eines Mindestanteiles binden (Würth in Rummel I², Rz 2 zu § 3 WEG) - mit den Mindestanteilen gleichgesetzt werden. Aus all den Erwägungen erweist sich das erstrichterliche Urteil als zutreffend, sodass den Berufungen nicht Folge zu geben war.Im Hinblick auf Paragraph 136, GBG hat der OGH in 5 Ob 2298/96v die Frage gestellt, ob eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu einer äußerbücherlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse (entsprechend dem Nutzwertbescheid bzw. Sachbeschluss) führt und die in Paragraph 4, Absatz 2, WEG - auch für den Fall einer Neufestsetzung der Nutzwerte nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 - normierte Übernahms- bzw. Übertragungsverpflichtung zur Schaffung bzw.

Wiederherstellung wohnungseigentumstauglicher Mindestanteile nur mehr die Basis für den finanziellen Ausgleich zwischen den betroffenen Miteigentümern schaffen soll vergleiche dazu Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975 Rz 37 ff zu Paragraph 3, WEG). Im Hinblick auf die Rechtsicherheit hat der OGH jedoch ausgesprochen, dass ein Festhalten am formalem Grundbuchsstand geboten ist vergleiche schon LGZ Wien MietSlg. 38.555). Um eine sichere Basis für die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage (z.B. zwecks Ermittlung des Gewichtes des Stimmrechtes) zu schaffen, muss der geänderte Anteil vielmehr erst im Grundbuch einverleibt werden. Erst mit der Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses wirkt sich deshalb der geänderte gesetzliche Verteilungsschlüssel aus. Daraus ist zu folgen, dass eine behördliche Nutzwertfestsetzung somit eine schwächere Wirkung hat als ein von Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 abweichender, von den Mit- und Wohnungseigentümern beschlossener schriftlicher Verteilungsschlüssel vergleiche Illedits, Wohnungseigentum² Rz 274). Auch im gegenständlichen Fall ist mit Blick auf die Rechtssicherheit davon auszugehen. Die Miteigentumsanteilsverhältnisse sind nämlich nicht nur für die Verteilung der Liegenschaftsaufwendungen von Bedeutung, sondern auch für die Verteilung der Liegenschaftserträgnisse und für die Ausübung der Stimmrechte bei der Willensbildung der Gemeinschaft. Es würde erhebliche Rechtsunsicherheit verursachen, müsste bei Abweichungen des Grundbuchsstandes vom aktuellen Nutzwertfestsetzungsbeschluss bzw. Sachbeschluss jeweils geprüft werden, ob eine für die Mehrheitsbildung relevante Änderung der Nutzwerte bereits zu einer außerbücherlichen Anteilsänderung geführt hat oder nicht. Letztendlich entscheidet über die Zulässigkeit eines Berichtigungsbeschlusses nach Paragraph 12, Absatz 3, WEG 1975 in Verbindung mit Paragraph 136, Absatz eins, GBG das Grundbuchsgericht. Vor Rechtskraft (und Vollzug) eines diesbezüglichen Grundbuchsbeschlusses wäre demnach vor jeder Verwaltungsmaßnahme zu prüfen, ob bereits die neue Entscheidung über die Änderung der Nutzwerte oder noch der davon abweichende Grundbuchsstand für die Mehrheitsbildung maßgeblich ist, und zwar unter dem Gesichtspunkt der keineswegs leicht zu beantwortenden Frage, ob das Grundbuchsgericht einen echten Berichtigungsfall annehmen oder die Erfüllung der Voraussetzungen für die konstitutive Einverleibung einer Rechtsänderung verlangen wird vergleiche Wobl 1998/176). Die Nichterwähnung der Nutzwertänderung bei den möglichen Abweichungen vom gesetzlichen - strikt antragsbezogenen - Verteilungsschlüssel im Paragraph 19, Absatz eins, WEG stellt sich so gesehen als keine ungewollte Gesetzeslücke dar, die durch Analogie geschlossen werden könnte; sie ist vielmehr durchaus sinnvoll und systemgerecht. Nachteile, wie sie hier durch jahrelange Versäumnisse bei der Verbücherung einer Nutzwertänderung entstanden sein mögen, lassen sich nicht dadurch beseitigen, dass entgegen Wortlaut und Zweck des Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 die Nutzwertanteile - mögen sie auch rechtskräftig festgesetzt sein und den späteren Erwerber eines Mindestanteiles binden (Würth in Rummel I², Rz 2 zu Paragraph 3, WEG) - mit den Mindestanteilen gleichgesetzt werden. Aus all den Erwägungen erweist sich das erstrichterliche Urteil als zutreffend, sodass den Berufungen nicht Folge zu geben war.

Auch die Berufung im Kostenpunkt geht fehl. Eine aus§ 41 ZPO ableitbare Verbindungspflicht kann bei Klagehäufung durch Streitgenossen im Gegensatz zu Klagen einer Partei, die nicht von der Möglichkeit der Verbindung mehrerer Ansprüche gemäß § 227 ZPO Gebrauch gemacht hat, nicht angenommen werden (vgl. LGZ Wien, AnwBl 1985, 496; M. Bydlinski in Fasching/Konecny, II/1² Rz 21 zu § 41). Zu bedenken ist, dass die gemeinsame Einklagung das Einverständnis beider Kläger voraussetzt. Es kann nun einem der Kläger nicht zur Last fallen, sollte der andere Streitgenosse sich gegen die gemeinsame Einklagung aussprechen. Entgegen der Auffassung der Beklagten erscheint auch der 20 %-ige Streitgenossenzuschlag nicht unberechtigt. Vom Gesetz wird kein Unterschied gemacht, ob die den Prozessgegner darstellende Personenmehrheit Streitgenossen nach den Vorschriften der ZPO sind, oder ob diese Personenmehrheit durch die Verbindung mehrerer Rechtsstreite zur gemeinsamen Verhandlung entstanden ist. Nach § 15 RATG gebührt dem Rechtsanwalt eine Erhöhung seiner Entlohnung, wenn er in einer Rechtssache mehrere Personen vertritt oder mehreren Personen gegenüber steht. Nachdem die Klagevertreter beide Kläger vertreten und ihnen die beklagten Parteien sowie zwei Nebenintervenienten gegenüberstehen, ist ein 20 %-iger Streitgenossenzuschlag nicht zu beanstanden. Beiden Berufungen war deshalb keine Folge zu geben. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens gründet sich auf die §§ 40, 41 und 50 ZPO iVm § 12 RATG. Aufgrund der Anwendung des § 501 ZPO kommt jedoch nur ein einfacher Einheitssatz in Betracht. Den Klägern steht gegenständlich nur ein anteiliger Kostenersatzanspruch zu (vgl. Fucik in Rechberger, ZPO² Rz 2 zu § 46 mwN).Auch die Berufung im Kostenpunkt geht fehl. Eine aus Paragraph 41, ZPO ableitbare Verbindungspflicht kann bei Klagehäufung durch Streitgenossen im Gegensatz zu Klagen einer Partei, die nicht von der Möglichkeit der Verbindung mehrerer Ansprüche gemäß Paragraph 227, ZPO Gebrauch gemacht hat, nicht angenommen werden vergleiche LGZ Wien, AnwBl 1985, 496; M. Bydlinski in Fasching/Konecny, II/1² Rz 21 zu Paragraph 41,). Zu bedenken ist, dass die

gemeinsame Einklagung das Einverständnis beider Kläger voraussetzt. Es kann nun einem der Kläger nicht zur Last fallen, sollte der andere Streitgenosse sich gegen die gemeinsame Einklagung aussprechen. Entgegen der Auffassung der Beklagten erscheint auch der 20 %-ige Streitgenossenzuschlag nicht unberechtigt. Vom Gesetz wird kein Unterschied gemacht, ob die den Prozessgegner darstellende Personenmehrheit Streitgenossen nach den Vorschriften der ZPO sind, oder ob diese Personenmehrheit durch die Verbindung mehrerer Rechtsstreite zur gemeinsamen Verhandlung entstanden ist. Nach Paragraph 15, RATG gebührt dem Rechtsanwalt eine Erhöhung seiner Entlohnung, wenn er in einer Rechtssache mehrere Personen vertritt oder mehreren Personen gegenüber steht. Nachdem die Klagevertreter beide Kläger vertreten und ihnen die beklagten Parteien sowie zwei Nebenintervenienten gegenüberstehen, ist ein 20 %-iger Streitgenossenzuschlag nicht zu beanstanden. Beiden Berufungen war deshalb keine Folge zu geben. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 40,, 41 und 50 ZPO in Verbindung mit Paragraph 12, RATG. Aufgrund der Anwendung des Paragraph 501, ZPO kommt jedoch nur ein einfacher Einheitssatz in Betracht. Den Klägern steht gegenständlich nur ein anteiliger Kostenersatzanspruch zu vergleiche Fucik in Rechberger, ZPO^2 Rz 2 zu Paragraph 46, mwN).

Eine Kostenersatzpflicht der (einfachen) Nebenintervenienten liegt trotz Unterliegens nicht vor, weil es dafür an einer entsprechenden Bestimmung mangelt (vgl. Schubert in Fasching/Konecny II/1^2 Rz 16 zu § 19 mwN).Eine Kostenersatzpflicht der (einfachen) Nebenintervenienten liegt trotz Unterliegens nicht vor, weil es dafür an einer entsprechenden Bestimmung mangelt vergleiche Schubert in Fasching/Konecny II/1^2 Rz 16 zu Paragraph 19, mwN).

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision beruht auf den §§ 502 Abs. 2, 500 Abs. 2 Z 2 ZPODer Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision beruht auf den Paragraphen 502, Absatz 2,, 500 Absatz 2, Ziffer 2, ZPO.

Landesgericht Eisenstadt

Anmerkung

EES00045 13R275.04w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00309:2004:01300R00275.04W.1123.000

Dokumentnummer

JJT_20041123_LG00309_01300R00275_04W0000_000

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