

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

TE OGH 2002/4/9 50b62/02g

JUSLINE Entscheidung

② Veröffentlicht am 09.04.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Dr. Eveline S*****, 2.) Josef S*****, und 3.) Maria S*****, alle wohnhaft *****, alle vertreten durch Dr. Hans Georg Brunner, öffentlicher Notar in 5020 Salzburg, Leonhard von Keutschach-Straße Nr. 4-6, wegen Eintragungen ob der Liegenschaft EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 6. Februar 2002, AZ 22 R 389/01m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Hallein vom 10. Dezember 2001, TZ 3610/01, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden so abgeändert, dass die Entscheidung über das Eintragungsbegehren der Antragsteller unter Einbeziehung des bereits vom Erstgericht bewilligten Teils wie folgt zu lauten hat:

"Aufgrund der Urkunde Geschäftszahl 3742 vom 14. Dezember 2000, der beiden Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes Salzburg-Land je vom 25. Oktober 2001 zu Erfassungsnummer 319.999/2000, der Heiratsurkunde des Standesamtes Wien-Alsergrund vom 8. Jänner 1955, Nr. 4/1955, der Heiratsurkunde vom 2. August 1996 des Standesamtes der Stadtgemeinde Hallein, Nr. 75/1996, und der Geburtsurkunde vom 18. Jänner 1962 des Standesamtes Wien-Währing, Nr. 508/62, werden in der Einlage EZ ***** nachstehende Eintragungen bewilligt:

- 1. In der Aufschrift und im Gutsbestandsblatt die Löschung der Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum". In der Aufschrift und im Gutsbestandsblatt die Löschung der Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum".
- 2. Bei den 190/558 Anteilen der Maria S*****, die Berichtigung des Geburtsdatums gemäß 136 GBG auf 23. 7. 1934.2. Bei den 190/558 Anteilen der Maria S*****, die Berichtigung des Geburtsdatums gemäß Paragraph 136, GBG auf 23. 7. 1934.
- 3. Ob den je 190/558 Anteilen des Josef S***** und der Maria S*****, die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums an W 1 und die Löschung der Ersichtlichmachung der Verbindung gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975.3. Ob den je 190/558 Anteilen des Josef S**** und der Maria S*****, die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums an W 1 und die Löschung der Ersichtlichmachung der Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975.
- 4. Ob den 178/558 Anteilen der Dr. Eveline S*****, die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums an H 2.

- 5. Ob den der Dr. Eveline S*****, gehörenden 178/558 Anteilen die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots zugunsten des Josef S*****, und der Maria S***** (C-LNR 4).
- 6. Ob den dem Josef S*****, und der Maria S*****, gehörigen je 190/558 Anteilen, die Einverleibung des Eigentumsrechts für Dr. Eveline S*****, jedoch nur in Ansehung von je 50.238/391.716 Anteile, sodass dem Josef S*****, und der Maria S*****, noch je 149/702 Anteile bleiben.
- 7. Die Verbindung der zusammen 100.476/391.716 Anteile mit den der Dr. Eveline S****, bereits gehörenden 124.956/391.716 Anteilen zu zusammen 225.432/391.716 Anteilen = 404/702 Anteile.
- 8. In der Aufschrift und im Gutsbestand die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.
- 9. Ob den nunmehr 404/702 Anteilen der Dr. Eveline S*****, die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 2. Ob den je 149/702 Anteilen des Josef S*****, und der Maria S*****, die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 1 unter gleichzeitiger Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß § 12 WEG 1975.9. Ob den nunmehr 404/702 Anteilen der Dr. Eveline S*****, die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 2. Ob den je 149/702 Anteilen des Josef S*****, und der Maria S*****, die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 1 unter gleichzeitiger Anmerkung der Verbindung dieser Anteile gemäß Paragraph 12, WEG 1975.
- 10. Ob den nunmehr der Dr. Eveline S*****, 404/702 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 2, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots zugunsten des Josef S**** und der Maria S****.

Hievon werden verständigt:

- 1. 1)Ziffer eins und 2) Josef S**** und Maria S****;
- 2. 3)Ziffer 3

Dr. Eveline S****;

3. 4)Ziffer 4

Hon. Prof. Dr. Hans Georg Brunner, öffentlicher Notar, Leonhard von Keutschach-Straße 6, 5020 Salzburg, mit Originalbeilagen, zu AZ B0145/I;

- 5) Finanzamt Salzburg-Land, Aignerstraße 10, 5026 Salzburg zu ERFNR 319999/00;
- 6) Stadtgemeinde Hallein, 5400 Hallein." 6) Stadtgemeinde Hallein, 5400 Hallein."

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, an der Wohnungseigentum begründet ist. Josef und Maria S***** haben je 190/558-Anteile, mit denen Ehegatten-Wohnungseigentum an W 1 verbunden ist; Dr. Eveline S***** ist Miteigentümerin zu 178/558-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 2. Die Antragsteller begehrten auf Grund des Notariatsaktes vom 14. 12. 2000 (Geschäftszahl 3742), der die Aufhebung des (bestehenden) Wohnungseigentumsvertrages, einen Pflichtteilsverzichtsvertrag sowie einen Schenkungs- und (neuen) Wohnungseigentumsvertrag umfasst, und weiterer (hier nicht besonders zu erwähnender Urkunden) die aus dem Spruch ersichtlichen Eintragungen. Zu erwähnen ist lediglich, dass dem Notariatsakt ein Nutzwertgutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl. Ing. Michael H**** samt Nutzflächenaufstellung und behördlich genehmigten Bauplänen beigebunden ist, auf das im (neuen) Wohnungseigentumsvertrag mehrfach (als "integrierender Bestandteil" der Vereinbarung) Bezug genommen wurde.Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, an der Wohnungseigentum begründet ist. Josef und Maria S**** haben je 190/558-Anteile, mit denen Ehegatten-Wohnungseigentum an W 1 verbunden ist; Dr. Eveline S***** ist Miteigentümerin zu 178/558-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 2. Die Antragsteller begehrten auf Grund des Notariatsaktes vom 14. 12. 2000 (Geschäftszahl 3742), der die Aufhebung des (bestehenden) Wohnungseigentumsvertrages, einen Pflichtteilsverzichtsvertrag sowie einen Schenkungs- und (neuen) Wohnungseigentumsvertrag umfasst, und weiterer (hier nicht besonders zu erwähnender Urkunden) die aus dem Spruch ersichtlichen Eintragungen. Zu erwähnen ist lediglich, dass dem Notariatsakt ein Nutzwertgutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl. Ing. Michael H***** samt Nutzflächenaufstellung und behördlich genehmigten Bauplänen beigebunden ist, auf das im (neuen) Wohnungseigentumsvertrag mehrfach (als "integrierender Bestandteil" der Vereinbarung) Bezug genommen wurde.

Das Erstgericht bewilligte lediglich die Berichtigung des Geburtsdatums der Maria S*****, wies jedoch das Mehrbegehren ab. Es vertrat die Auffassung, dass kein Fall einer Neubegründung von Wohnungseigentum vorliege, sodass es einer gerichtlichen Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs 2 WEG bedurft hätte. Die Löschung des Wohnungseigentums und gleichzeitige Neubegründung sei eine Umgehung dieser Bestimmung und die Vorlage eines Gutachtens über die Festsetzung der Nutzwerte durch einen Ziviltechniker oder Sachverständigen daher nicht ausreichend. Die teilweise Bewilligung, nämlich Löschung des Wohnungseigentums sowie des Belastungs- und Veräußerungsverbotes erscheine nicht sinnvoll, weil eine Liegenschaft mit Wohnungseigentum einen anderen Wert darstelle als bloß ideelle Anteile daran. Das Erstgericht bewilligte lediglich die Berichtigung des Geburtsdatums der Maria S*****, wies jedoch das Mehrbegehren ab. Es vertrat die Auffassung, dass kein Fall einer Neubegründung von Wohnungseigentum vorliege, sodass es einer gerichtlichen Festsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 3, Absatz 2, WEG bedurft hätte. Die Löschung des Wohnungseigentums und gleichzeitige Neubegründung sei eine Umgehung dieser Bestimmung und die Vorlage eines Gutachtens über die Festsetzung der Nutzwerte durch einen Ziviltechniker oder Sachverständigen daher nicht ausreichend. Die teilweise Bewilligung, nämlich Löschung des Wohnungseigentums sowie des Belastungs- und Veräußerungsverbotes erscheine nicht sinnvoll, weil eine Liegenschaft mit Wohnungseigentum einen anderen Wert darstelle als bloß ideelle Anteile daran.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Nach § 12 Abs 1 WEG werde das Wohnungseigentum durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es sei im Eigentumsblatt auf den Mindestanteil einzutragen; bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten seien ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum einverleibt, sei in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen. Nach dem zweiten Absatz dieser Gesetzesstelle seien dem Antrag auf Einverleibung ua jedenfalls beizulegen die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs 2 Z 1 WEG sowie das Gutachten über die Nutzwertberechnung (§ 3 Abs 1 zweiter Satz WEG), in den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs 2 WEG die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes. Das Gesetz lege damit für den Bereich des Wohnungseigentums besondere Voraussetzungen für Eintragungen im Grundbuch fest. Daneben gelte die allgemeine Bestimmung des § 94 Abs 1 GBG, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen hat und eine grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Z 4). Nach Paragraph 12, Absatz eins, WEG werde das Wohnungseigentum durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es sei im Eigentumsblatt auf den Mindestanteil einzutragen; bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten seien ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum einverleibt, sei in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen. Nach dem zweiten Absatz dieser Gesetzesstelle seien dem Antrag auf Einverleibung ua jedenfalls beizulegen die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, WEG sowie das Gutachten über die Nutzwertberechnung (Paragraph 3, Absatz eins, zweiter Satz WEG), in den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 3, Absatz 2, WEG die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes. Das Gesetz lege damit für den Bereich des Wohnungseigentums besondere Voraussetzungen für Eintragungen im Grundbuch fest. Daneben gelte die allgemeine Bestimmung des Paragraph 94, Absatz eins, GBG, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen hat und eine grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3,) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Ziffer 4,).

Nach § 3 Abs 1 WEG sei der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte seien von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu berechnen; dessen Gutachten sei - abgesehen von den Fällen der

Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Abs 2) - der Einverleibung des Wohnungseigentums zu Grunde zu legen. Mit dieser Fassung des § 3 Abs 1 WEG durch Art II des BTVG (BGBI I 1997/7) sei das Ziel verfolgt worden, bei erstmaligen Bestimmungen der Nutzwerte eine Verfahrensvereinfachung durch eine Entlastung der Gerichte und Gemeindeschlichtungsstellen zu bewirken. Eine Neufestsetzung der Nutzwerte, die der Gesetzgeber eher vermeiden wollte, bedürfe hingegen weiter eines besonderen Grundes (vgl Illeditz, Das Wohnungseigentum, Rz 157). Die Umparifizierungsgründe ergäben sich aus § 3 Abs 2 WEG, dessen Einleitungssatz das dritte WÄG im Sinne einer nur demonstrativen Aufzählung modifiziert habe. Für eine derartige Änderung der Nutzwerte sei aber in den dort genannten und aus sonstigen besonderen Gründen weiterhin das Gericht zuständig. Dabei sei auch zu beachten, dass die selbst rechtsgrundabhängige Festsetzung oder Änderung der Nutzwerte keinen eigenen Titel für Bestandsänderungen bilde und daher nicht ohne weiteres zu einer dem Nutzwertfestsetzungsbeschluss entsprechenden Angleichung der mit Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Miteigentumsanteile führe. Änderungen der Eigentumsverhältnisse bedürften vielmehr einer Einverleibung im Grundbuch (§§ 435, 431 ABGB), die wiederum nur auf Grund eines gültigen Titels (§ 424 ABGB iVm § 26 Abs 2 GBG) erfolgen könne (5 Ob 51/99g ua).Nach Paragraph 3, Absatz eins, WEG sei der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte seien von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu berechnen; dessen Gutachten sei - abgesehen von den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Absatz 2,) - der Einverleibung des Wohnungseigentums zu Grunde zu legen. Mit dieser Fassung des Paragraph 3, Absatz eins, WEG durch Art römisch II des BTVG (BGBI römisch eins 1997/7) sei das Ziel verfolgt worden, bei erstmaligen Bestimmungen der Nutzwerte eine Verfahrensvereinfachung durch eine Entlastung der Gerichte und Gemeindeschlichtungsstellen zu bewirken. Eine Neufestsetzung der Nutzwerte, die der Gesetzgeber eher vermeiden wollte, bedürfe hingegen weiter eines besonderen Grundes vergleiche Illeditz, Das Wohnungseigentum, Rz 157). Die Umparifizierungsgründe ergäben sich aus Paragraph 3, Absatz 2, WEG, dessen Einleitungssatz das dritte WÄG im Sinne einer nur demonstrativen Aufzählung modifiziert habe. Für eine derartige Änderung der Nutzwerte sei aber in den dort genannten und aus sonstigen besonderen Gründen weiterhin das Gericht zuständig. Dabei sei auch zu beachten, dass die selbst rechtsgrundabhängige Festsetzung oder Änderung der Nutzwerte keinen eigenen Titel für Bestandsänderungen bilde und daher nicht ohne Nutzwertfestsetzungsbeschluss entsprechenden weiteres einer dem Angleichung Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Miteigentumsanteile führe. Änderungen der Eigentumsverhältnisse bedürften vielmehr einer Einverleibung im Grundbuch (Paragraphen 435,, 431 ABGB), die wiederum nur auf Grund eines gültigen Titels (Paragraph 424, ABGB in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, GBG) erfolgen könne (5 Ob 51/99g ua).

Das WEG regle im § 21 auch das Erlöschen des Wohnungseigentums und die Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums. Nach dessen Abs 1 erlösche das Wohnungseigentum durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes bedürfe der Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten. Diese Bestimmung sei nicht nur Ausdruck der Vertragsfreiheit, sondern diene der Umsetzung der sich aus § 354 ABGB ergebenden Befugnisse des Eigentümers, und zwar unter Bedachtnahme auf die bei Bestehen von Wohnungseigentum gegebene besondere Interessenslage. Die einverständliche Aufhebung, die im Gesetz als Verzicht auf das Wohnungseigentums bezeichnet wird, stelle nämlich keinen bloßen Verzicht auf ein Recht dar, sondern die Dissolution eines mehrseitig verbindlichen Rechtsverhältnisses, das auch Pflichten des Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft umfasst (vgl auch Würth in Rummel 2. Aufl, Rz 4 zu § 21 WEG). Dazu trete aus sachenrechtlichen Gründen die Zustimmung der Buchberechtigten, deren Rechte den Anteil belasten. Das Erlöschen des Wohnungseigentums führe zu schlichten Miteigentumsanteilen, wodurch nicht nur Rechte aufgegeben, sondern auch erlangt würden (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG, Rz 13 zu § 21 WEG).Das WEG regle im Paragraph 21, auch das Erlöschen des Wohnungseigentums und die Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums. Nach dessen Absatz eins, erlösche das Wohnungseigentum durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes bedürfe der Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil

belasten. Diese Bestimmung sei nicht nur Ausdruck der Vertragsfreiheit, sondern diene der Umsetzung der sich aus Paragraph 354, ABGB ergebenden Befugnisse des Eigentümers, und zwar unter Bedachtnahme auf die bei Bestehen von Wohnungseigentum gegebene besondere Interessenslage. Die einverständliche Aufhebung, die im Gesetz als Verzicht auf das Wohnungseigentums bezeichnet wird, stelle nämlich keinen bloßen Verzicht auf ein Recht dar, sondern die Dissolution eines mehrseitig verbindlichen Rechtsverhältnisses, das auch Pflichten des Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft umfasst vergleiche auch Würth in Rummel 2. Aufl, Rz 4 zu Paragraph 21, WEG). Dazu trete aus sachenrechtlichen Gründen die Zustimmung der Buchberechtigten, deren Rechte den Anteil belasten. Das Erlöschen des Wohnungseigentums führe zu schlichten Miteigentumsanteilen, wodurch nicht nur Rechte aufgegeben, sondern auch erlangt würden (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG, Rz 13 zu Paragraph 21, WEG).

Mit der Problematik der Löschung und gleichzeitigen Neubegründung von Wohnungseigentum habe sich bislang soweit überblickbar - nur das Landesgericht Feldkirch in seiner Rekursentscheidung vom 16. 11. 1998 auseinandergesetzt (RPflSlgG 2000/2650). Es sei dabei zur Auffassung gelangt, dass als Eintragungsgrundlage nur noch eine rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes (Schlichtungsstelle) über die Festsetzung der Nutzwerte in Betracht komme, wenn bereits einmal Wohnungseigentum an einer Liegenschaft begründet worden ist und sich in der Folge der Nutzwert im Sinne des § 3 Abs 2 WEG ändert. Dieser Auffassung sei beizupflichten, auch wenn auf den ersten Blick die von den Antragstellern gewählte Konstruktion als ökonomisch und kostensparend erscheinen mag. Damit könnte jedoch die im Gesetz vorgesehene gerichtliche Nutzwertfestsetzung nach § 3 Abs 2 WEG außer Kraft gesetzt werden, was mit der Intention des Gesetzgebers, eine gerichtliche Überprüfung der Nutzwerte bei deren Änderung, auf welche Art auch immer, vorzunehmen, nicht vereinbar sei. Eine Umgehung der Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrages auf Neufestsetzung der Nutzwerte wäre damit auch in jenen Fällen möglich, in denen kein wichtiger Grund vorliegt oder das Gesetz dafür ausdrücklich bestimmte Schwellenwerte festlegt. Mit der Problematik der Löschung und gleichzeitigen Neubegründung von Wohnungseigentum habe sich bislang - soweit überblickbar - nur das Landesgericht Feldkirch in seiner Rekursentscheidung vom 16. 11. 1998 auseinandergesetzt (RPflSlgG 2000/2650). Es sei dabei zur Auffassung gelangt, dass als Eintragungsgrundlage nur noch eine rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes (Schlichtungsstelle) über die Festsetzung der Nutzwerte in Betracht komme, wenn bereits einmal Wohnungseigentum an einer Liegenschaft begründet worden ist und sich in der Folge der Nutzwert im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, WEG ändert. Dieser Auffassung sei beizupflichten, auch wenn auf den ersten Blick die von den Antragstellern gewählte Konstruktion als ökonomisch und kostensparend erscheinen mag. Damit könnte jedoch die im Gesetz vorgesehene gerichtliche Nutzwertfestsetzung nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG außer Kraft gesetzt werden, was mit der Intention des Gesetzgebers, eine gerichtliche Überprüfung der Nutzwerte bei deren Änderung, auf welche Art auch immer, vorzunehmen, nicht vereinbar sei. Eine Umgehung der Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrages auf Neufestsetzung der Nutzwerte wäre damit auch in jenen Fällen möglich, in denen kein wichtiger Grund vorliegt oder das Gesetz dafür ausdrücklich bestimmte Schwellenwerte festlegt.

Im Besonderen sei bei der gewählten Konstruktion zu berücksichtigen, dass von einem ernstlichen Verzicht auf das Wohnungseigentum dann nicht gesprochen werden könne, wenn dieses zwar vereinbarungsgemäß aufgehoben, zugleich aber mit einer bloßen Verschiebung der Anteile neu begründet werden soll. Damit unterscheide sich der vorliegende Fall auch grundlegend von dem durch das Höchstgericht zu 5 Ob 376/61 (MietSlg 9175/48 - offenbar gemeint Nr. 49) behandelten, dem der Abschluss gesonderter Verträge und ein Wechsel in der Person der Wohnungseigentümer zugrundelag. Das Grundbuchsgericht sei nicht nur berechtigt zu prüfen, ob die für die Urkunde geltenden Formvorschriften eingehalten wurden und der begehrten Eintragung kein Hindernis im Grundbuch entgegensteht; es sei vielmehr seine Aufgabe, auch zu prüfen, ob der Urkundeninhalt derart ist, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen irgendwelche Zweifel nicht aufkommen lässt (vgl Dietrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht 4. Aufl E 6 zu § 94 GBG). Gerade bei einem Verzicht der Wohnungseigentümer bestünden Bedenken, wenn dieser letztlich nur zur Verschiebung von Anteilen führen soll.Im Besonderen sei bei der gewählten Konstruktion zu berücksichtigen, dass von einem ernstlichen Verzicht auf das Wohnungseigentum dann nicht gesprochen werden könne, wenn dieses zwar vereinbarungsgemäß aufgehoben, zugleich aber mit einer bloßen Verschiebung der Anteile neu begründet werden soll. Damit unterscheide sich der vorliegende Fall auch grundlegend von dem durch das Höchstgericht zu 5 Ob 376/61 (MietSlg 9175/48 offenbar gemeint Nr. 49) behandelten, dem der Abschluss gesonderter Verträge und ein Wechsel in der Person der Wohnungseigentümer zugrundelag. Das Grundbuchsgericht sei nicht nur berechtigt zu prüfen, ob die für die Urkunde

geltenden Formvorschriften eingehalten wurden und der begehrten Eintragung kein Hindernis im Grundbuch entgegensteht; es sei vielmehr seine Aufgabe, auch zu prüfen, ob der Urkundeninhalt derart ist, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen irgendwelche Zweifel nicht aufkommen lässt vergleiche Dietrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht 4. Aufl E 6 zu Paragraph 94, GBG). Gerade bei einem Verzicht der Wohnungseigentümer bestünden Bedenken, wenn dieser letztlich nur zur Verschiebung von Anteilen führen soll.

Das im Notariatsakt eingebundene Nutzwertgutachten entspreche darüber hinaus nicht der Bestimmung des§ 87 Abs 1 GBG. Danach seien die Urkunden, auf Grund deren eine Einhaltung erfolgen soll, im Original beizulegen. Dies gelte auch für das im § 12 Abs 2 Z 2 WEG genannte Gutachten, mag auch bei öffentlichen Urkunden dem Erfordernis der Vorlage des Originales in der Regel durch Vorlage einer Ausfertigung der Urschrift entsprochen werden. Ausfertigungen eines Nutzwertgutachtens müssten die Unterschrift und das Amtssiegel des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers oder gerichtlichen Sachverständigen tragen (so auch RPflSlgG 2001/2693). Im vorliegenden Fall handle es sich jedoch nur um eine Kopie dieses Nutzwertgutachtens, das in die Ausfertigung eines Notariatsaktes eingebunden wurde. Das im Notariatsakt eingebundene Nutzwertgutachten entspreche darüber hinaus nicht der Bestimmung des Paragraph 87, Absatz eins, GBG. Danach seien die Urkunden, auf Grund deren eine Einhaltung erfolgen soll, im Original beizulegen. Dies gelte auch für das im Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 2, WEG genannte Gutachten, mag auch bei öffentlichen Urkunden dem Erfordernis der Vorlage des Originales in der Regel durch Vorlage einer Ausfertigung der Urschrift entsprochen werden. Ausfertigungen eines Nutzwertgutachtens müssten die Unterschrift und das Amtssiegel des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers oder gerichtlichen Sachverständigen tragen (so auch RPflSlgG 2001/2693). Im vorliegenden Fall handle es sich jedoch nur um eine Kopie dieses Nutzwertgutachtens, das in die Ausfertigung eines Notariatsaktes eingebunden wurde.

Damit habe das Erstgericht das Grundbuchsgesuch, soweit es über die Berichtigung des Geburtsdatums der Maria S***** hinausging, zutreffend abgewiesen. Eine teilweise Stattgebung des weiteren Eintragungsbegehrens komme im Zusammenhang mit der Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums und aller darauf Bezug habenden Eintragungen sowie der begehrten Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes nicht in Betracht, weil es an einem unbedenklichen Verzicht der Antragsteller als Wohnungseigentümer fehle. Die Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes müsste auch daran scheitern, dass der Notariatsakt insoweit keine Aufsandungserklärung enthalte.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich im Zusammenhang mit den aufgezeigten Rechtsfragen der Löschung und Neubegründung von Wohnungseigentum an einer oberstgerichtlichen Rechtsprechung.

Rechtliche Beurteilung

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs streben die Antragsteller die Stattgebung ihres gesamten Eintragungsbegehrens an. Er ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig und erweist sich aus den im Rechtsmittel vorgetragenen Argumenten auch als berechtigt. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, dass das an einer Liegenschaft begründete Wohnungseigentum gemäß § 21 WEG durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers beendet wird und dass die Verbücherung einer das Wohnungseigentum auflösenden Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer (die wegen der notwendigen Zustimmung aller Miteigentümer letztlich immer zu fordern ist: vgl Oberhofer im Schwimann2, Rz 11 zu § 21 WEG) den Zustand schlichten Miteigentums herbeiführt. Folglich ist die "Wiederbegründung" von Wohnungseigentum an der betreffenden Liegenschaft ein Fall des Neuerwerbs von Wohnungseigentum iSd § 2 Abs 2 WEG, für den - abgesehen von sonstigen Voraussetzungen - die Vorlage eines Gutachtens über die Nutzwertberechnung genügt, wie es in § 12 Abs 2 Z 3 WEG vorgesehen ist. Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs streben die Antragsteller die Stattgebung ihres gesamten Eintragungsbegehrens an. Er ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig und erweist sich aus den im Rechtsmittel vorgetragenen Argumenten auch als berechtigt. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, dass das an einer Liegenschaft begründete Wohnungseigentum gemäß Paragraph 21, WEG durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers beendet wird und dass die Verbücherung einer das Wohnungseigentum auflösenden Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer (die wegen der notwendigen Zustimmung aller Miteigentümer letztlich immer zu fordern ist: vergleiche Oberhofer im Schwimann2, Rz 11 zu Paragraph 21, WEG) den Zustand schlichten Miteigentums herbeiführt. Folglich ist die

"Wiederbegründung" von Wohnungseigentum an der betreffenden Liegenschaft ein Fall des Neuerwerbs von Wohnungseigentum iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG, für den - abgesehen von sonstigen Voraussetzungen - die Vorlage eines Gutachtens über die Nutzwertberechnung genügt, wie es in Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 3, WEG vorgesehen ist.

Warum die Verbindung der Auflösungsvereinbarung mit der Neu- bzw Wiederbegründung von Wohnungseigentum Bedenken erwecken sollte, die gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG einer Verbücherung entgegenstehen, ist nicht einzusehen. Gerade dieser Weg bietet sich an, wenn Wohnungseigentum aufgelöst und anschließend in modifizierter Form neu begründet werden soll (vgl Oberhofer aaO, Rz 14). Darin liegt kein verpöntes Motiv, sodass sich auch kein Verdacht auf ein nach § 879 ABGB ungültiges Umgehungsgeschäft aufdrängt, zu dessen Verhinderung die Bestimmung des§ 12 Abs 2 Z 3 WEG teleologisch reduziert werden sollte. Im Übrigen sind schon die Voraussetzungen einer Auflösung und Neubegründung von Wohnungseigentum - einvernehmliches Vorgehen aller Miteigentümer und dazu gegebenenfalls noch die Zustimmung der Buchberechtigten - schwer genug, um Bedenken zu zerstreuen, das alles nur geschähe, um die gerichtliche Kompetenz für die Überprüfung einer Neufestsetzung von Nutzwerten auszuschalten. Der Gesetzgeber hat sich mit der "Privatisierung" der Nutzwertberechnung durch Art II Z 3 BTVG selbst dazu bekannt, dass ihm nur durch die Kontrolle von Nutzwertänderungen in den Fällen des § 3 Abs 2 WEG, also auf Grund eines Antrags bei fortdauerndem Wohnungseigentum ein Anliegen ist. Das von den Vorinstanzen aus der Verbindung von Auflösungs- und Neugründungsvereinbarung abgeleitete Eintragungshindernis liegt daher nicht vor.Warum die Verbindung der Auflösungsvereinbarung mit der Neu- bzw Wiederbegründung von Wohnungseigentum Bedenken erwecken sollte, die gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG einer Verbücherung entgegenstehen, ist nicht einzusehen. Gerade dieser Weg bietet sich an, wenn Wohnungseigentum aufgelöst und anschließend in modifizierter Form neu begründet werden soll vergleiche Oberhofer aaO, Rz 14). Darin liegt kein verpöntes Motiv, sodass sich auch kein Verdacht auf ein nach Paragraph 879, ABGB ungültiges Umgehungsgeschäft aufdrängt, zu dessen Verhinderung die Bestimmung des Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 3, WEG teleologisch reduziert werden sollte. Im Übrigen sind schon die Voraussetzungen einer Auflösung und Neubegründung von Wohnungseigentum - einvernehmliches Vorgehen aller Miteigentümer und dazu gegebenenfalls noch die Zustimmung der Buchberechtigten - schwer genug, um Bedenken zu zerstreuen, das alles nur geschähe, um die gerichtliche Kompetenz für die Überprüfung einer Neufestsetzung von Nutzwerten auszuschalten. Der Gesetzgeber hat sich mit der "Privatisierung" der Nutzwertberechnung durch Art römisch II Ziffer 3, BTVG selbst dazu bekannt, dass ihm nur durch die Kontrolle von Nutzwertänderungen in den Fällen des Paragraph 3, Absatz 2, WEG, also auf Grund eines Antrags bei fortdauerndem Wohnungseigentum ein Anliegen ist. Das von den Vorinstanzen aus der Verbindung von Auflösungs- und Neugründungsvereinbarung abgeleitete Eintragungshindernis liegt daher nicht vor.

Auch die vom Rekursgericht im Hinblick auf§ 87 Abs 1 GBG gegen die Eignung des Nutzwertgutachtens als Eintragungsgrundlage vorgebrachten Bedenken bestehen nicht zu Recht. Die Ausfertigung eines Notariatsaktes hat nämlich, wenn sie - wie hier - mit dem Beglaubigungsvermerk des Notars versehen ist, die Qualität eines Originals iSd § 87 Abs 1 GBG. Das bezieht sich auch auf beigebundene Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil des Notariatsakts bilden und wird dadurch nicht in Frage gestellt, dass als Ausfertigung eine mit dem Beglaubigungsvermerk versehene Fotokopie des Notariatsaktes verwendet wurde, dessen Urschrift (so auch der gegenständliche Beglaubigungsvermerk) bei den Akten des Notars liegt (vgl NZ 1993, 43/255). Auch die vom Rekursgericht im Hinblick auf Paragraph 87, Absatz eins, GBG gegen die Eignung des Nutzwertgutachtens als Eintragungsgrundlage vorgebrachten Bedenken bestehen nicht zu Recht. Die Ausfertigung eines Notariatsaktes hat nämlich, wenn sie - wie hier - mit dem Beglaubigungsvermerk des Notars versehen ist, die Qualität eines Originals iSd Paragraph 87, Absatz eins, GBG. Das bezieht sich auch auf beigebundene Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil des Notariatsakts bilden und wird dadurch nicht in Frage gestellt, dass als Ausfertigung eine mit dem Beglaubigungsvermerk versehene Fotokopie des Notariatsaktes verwendet wurde, dessen Urschrift (so auch der gegenständliche Beglaubigungsvermerk) bei den Akten des Notars liegt vergleiche NZ 1993, 43/255).

Was schließlich die vom Rekursgericht vermisste Aufsandungserkärung für die Einverleibung der Löschung des auf den Anteilen der Dr. Eveline S**** eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbots betrifft, ergibt sie sich aus Punkt III Drittens des Notariatsakts, wonach die Ehegatten Josef und Maria S***** die ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung und Löschung dieses Verbots (BLNR 4) erteilt haben. Was schließlich die vom Rekursgericht vermisste Aufsandungserkärung für die Einverleibung der Löschung des auf den Anteilen der Dr. Eveline S***** eingetragenen

Veräußerungs- und Belastungsverbots betrifft, ergibt sie sich aus Punkt römisch III Drittens des Notariatsakts, wonach die Ehegatten Josef und Maria S**** die ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung und Löschung dieses Verbots (BLNR 4) erteilt haben.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E65448 5Ob62.02g

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00062.02G.0409.000

Dokumentnummer

JJT_20020409_OGH0002_0050OB00062_02G0000_000

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

© 2025 JUSLINE

 ${\tt JUSLINE @ ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.}$ ${\tt www.jusline.at}$