

# TE OGH 2001/10/23 5Ob176/01w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Margareta E\*\*\*\*\*, 2. Dr. Karl L\*\*\*\*\*, und 3. Maria L\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Hajek & Boss & Wagner, Rechtsanwälte OEG in 7000 Eisenstadt, wegen Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Mai 2001, AZ 47 R 113/01t, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. Februar 2001, TZ 321/01, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Erstantragstellerin ist zu 126/17523-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch \*\*\*\*\*, womit das Wohnungseigentum an den Wohnungen W 36/39 Stiege IV des Hauses \*\*\*\*\* verbunden ist (B-LNR 322). Die Erstantragstellerin ist zu 126/17523-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch \*\*\*\*\*, womit das Wohnungseigentum an den Wohnungen W 36/39 Stiege römisch IV des Hauses \*\*\*\*\* verbunden ist (B-LNR 322).

Die Erstantragstellerin schloss mit dem Zweitantragsteller und der Drittantragstellerin einen Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnung 36 ab. Es wird nun die Einverleibung von je 79/35046-Anteilen für den Zweitantragsteller und der Drittantragstellerin unter Verbindung der Anteile gemäß § 12 Abs 1 WEG verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 36 Stiege IV und von 47/17523-Anteilen für die Erstantragstellerin verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 39 Stiege IV beantragt. Die Erstantragstellerin schloss mit dem Zweitantragsteller und der Drittantragstellerin einen Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnung 36 ab. Es wird nun die Einverleibung von je 79/35046-Anteilen für den Zweitantragsteller und der Drittantragstellerin unter Verbindung der Anteile gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 36 Stiege römisch IV und von 47/17523-Anteilen für die Erstantragstellerin verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 39 Stiege römisch IV beantragt.

Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, dass der Nutzwert vom Gericht (in Wien-Schlichtungsstelle) festzusetzen sei.

Dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsteller gab das Rekursgericht nicht Folge. Es führte aus, dass der Wohnungseigentumsvertrag und der Parifizierungsbescheid neuerlich vorgelegt werden müssten, wenn eine grundbücherliche Aufteilung des Miteigentumsanteils eines Mit- und Wohnungseigentümers auf Teilanteilen, mit denen das Wohnungseigentum an bestimmten Objekten verbunden ist, bisher nicht erfolgt sei. Es komme darauf an, ob eine derartige Aufspaltung des Miteigentumsanteils im Hauptbuch bereits erfolgt sei, nicht, ob diese aus den in der Urkundensammlung des Grundbuches erliegende Urkunden abgeleitet werden könne. Die Urkunden, auf welche die Antragsteller im erstinstanzlichen Antrag Bezug genommen haben, erlügen nicht im Original in der Urkundensammlung. Darüber hinaus gehe eine Aufteilung der Nutzwerte auf die beiden Wohnungen wie behauptet aus den Urkunden gerade nicht hervor.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit einem Abänderungsantrag.

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Revisionsrekurswerber machen geltend, dass schon anlässlich der Begründung von Wohnungseigentum die beiden Wohnungen W 36 und W 39, im Objekt \*\*\*\*\* Stiege IV, getrennt parifiziert worden seien. Auf die Wohnung Nr 36 entfalle ein Mindestanteil von 79/17523, auf die Wohnung Nr 39 einer von 47/17523. Anlässlich der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der Erstantragstellerin seien die Anteile mit 126/17523 zusammengefasst worden. Jene Urkunden, aus denen dieser Sachverhalt ersichtlich sei, seien bei der Begründung des Wohnungseigentums vorgelegen. Einer Vorlage von Originalurkunden zur Nutzwertfestsetzung anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung im Sinne des § 87 GBG bedürfe es nun bei Übertragung eines Teils des Anteils deshalb nicht, weil die Urkunden, aus denen die Nutzwertfestsetzung hervorgehe, keine Eintragungsgrundlage für den Eigentumserwerb des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin seien. Es genüge die Vorlage des Kaufvertrages. Die Revisionsrekurswerber machen geltend, dass schon anlässlich der Begründung von Wohnungseigentum die beiden Wohnungen W 36 und W 39, im Objekt \*\*\*\*\* Stiege römisch IV, getrennt parifiziert worden seien. Auf die Wohnung Nr 36 entfalle ein Mindestanteil von 79/17523, auf die Wohnung Nr 39 einer von 47/17523. Anlässlich der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der Erstantragstellerin seien die Anteile mit 126/17523 zusammengefasst worden. Jene Urkunden, aus denen dieser Sachverhalt ersichtlich sei, seien bei der Begründung des Wohnungseigentums vorgelegen. Einer Vorlage von Originalurkunden zur Nutzwertfestsetzung anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung im Sinne des Paragraph 87, GBG bedürfe es nun bei Übertragung eines Teils des Anteils deshalb nicht, weil die Urkunden, aus denen die Nutzwertfestsetzung hervorgehe, keine Eintragungsgrundlage für den Eigentumserwerb des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin seien. Es genüge die Vorlage des Kaufvertrages.

Dazu ist zu erwägen:

Im Hauptbuch ist ein Mindestanteil für die Erstantragstellerin einverleibt. Auch wenn zwei Wohnungsnummern, nämlich 36 und 39, angeführt sind, ist der Grundbuchseintragung nur ein einheitliches Objekt zu entnehmen. Gerade aus den vorgelegten Urkunden, nämlich dem Kaufvertrag und Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum vom 3.7. 1986 (Beilage ./H) und dem Gutachten über die Neufestsetzung der Nutzwerte vom 5. 6. 2000 (Beilage ./B) geht entgegen dem Vorbringen der Revisionsrekurswerber hervor, dass die beiden Wohnungen gemeinsam parifiziert wurden und ein Mindestanteil von 126/17523 festgesetzt wurde (Beilage ./H, S 28, Ehegattenwohnungseigentum). Im Gutachten Beilage./ B ist angeführt, dass top Nr 36/39 nur eine Wohnung ist (Beilage ./B, S 3). Erst durch Umbauarbeiten, die nach November 1999 durchgeführt wurden (Datum des Einreichplans über den Abbruch der Wendeltreppe für die Wohnungstrennung top Nr 36 und 39) wurde eine Wohnung durch Errichtung von Trennwänden über einen Vorraum und ein Bad/WC umgestaltet, sodass zwei selbständige Wohnungen geschaffen wurden.

Ein Wohnungseigentumsobjekt kann in mehrere selbständige Einheiten zerlegt werden. Es ist auch keineswegs ausgeschlossen, aus diesem Anlass eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu verlangen, weil § 3 Abs 2 WEG die Möglichkeit einer Um- oder Neuparifizierung nicht taxativ aufzählt (5 Ob 24/93, EvBl 1980/84, 5 Ob 1106/92, Würth in

Rummel2 Rz 5 zu § 3 WEG). Eine Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes stellt jedoch immer eine Änderung dar, deren Zulässigkeit - auch bei Altobjekten (5 Ob 24/93, MietSlg 35.606) nach § 13 Abs 2 WEG zu beurteilen ist (MietSlg 39.616; 5 Ob 24/93; JBl 1994, 51; NZ 1999, 175/441 mit Anm von Hoyer). Eine Angleichung der im Grundbuch eingetragenen Mindestanteile an beabsichtigte oder bereits durchgeführte Bestandsänderung hat daher auch diesen Umstand zu berücksichtigen. Ein Wohnungseigentumsobjekt kann in mehrere selbständige Einheiten zerlegt werden. Es ist auch keineswegs ausgeschlossen, aus diesem Anlass eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu verlangen, weil Paragraph 3, Absatz 2, WEG die Möglichkeit einer Um- oder Neuparifizierung nicht taxativ aufzählt (5 Ob 24/93, EvBl 1980/84, 5 Ob 1106/92, Würth in Rummel2 Rz 5 zu Paragraph 3, WEG). Eine Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes stellt jedoch immer eine Änderung dar, deren Zulässigkeit - auch bei Altobjekten (5 Ob 24/93, MietSlg 35.606) nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG zu beurteilen ist (MietSlg 39.616; 5 Ob 24/93; JBl 1994, 51; NZ 1999, 175/441 mit Anmerkung von Hoyer). Eine Angleichung der im Grundbuch eingetragenen Mindestanteile an beabsichtigte oder bereits durchgeführte Bestandsänderung hat daher auch diesen Umstand zu berücksichtigen.

Durch die Nutzwertneufestsetzung tritt noch keine Änderung der Miteigentumsanteile ein, da diese selbst rechtsgrundabhängig ist (5 Ob 272/00m, 5 Ob 51/99g) und keinen eigenen Titel für Bestandsänderungen bildet. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse bedarf vielmehr einer Einverleibung im Grundbuch, die wiederum nur auf Grund eines gültigen Titels (§ 424 ABGB iVm § 26 Abs 2 GBG) erfolgen kann (5 Ob 51/99g). Durch die Nutzwertneufestsetzung tritt noch keine Änderung der Miteigentumsanteile ein, da diese selbst rechtsgrundabhängig ist (5 Ob 272/00m, 5 Ob 51/99g) und keinen eigenen Titel für Bestandsänderungen bildet. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse bedarf vielmehr einer Einverleibung im Grundbuch, die wiederum nur auf Grund eines gültigen Titels (Paragraph 424, ABGB in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, GBG) erfolgen kann (5 Ob 51/99g).

Für das Grundbuchsverfahren wird daher der urkundliche Nachweis gefordert, dass alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitrichters gemäß § 26 Abs 1 Z 2 WEG ersetzt wurde. Solange eine solche Urkunde nicht vorliegt, besteht ein Eintragungshindernis im Sinne des § 94 Abs 1 Z 1 GBG, weil Zweifel an der Erfüllung der in § 13 Abs 2 WEG normierten Änderungsvoraussetzungen bestehen (vgl 5 Ob 241/98x). Für das Grundbuchsverfahren wird daher der urkundliche Nachweis gefordert, dass alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitrichters gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG ersetzt wurde. Solange eine solche Urkunde nicht vorliegt, besteht ein Eintragungshindernis im Sinne des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG, weil Zweifel an der Erfüllung der in Paragraph 13, Absatz 2, WEG normierten Änderungsvoraussetzungen bestehen vergleiche 5 Ob 241/98x).

Im Hinblick auf das nach § 122 Abs 2 GBG geltende Neuerungsverbot im Grundbuchsverfahren kann auf neues Vorbringen oder auf die Vorlage neuer Urkunden nicht weiter eingegangen werden. Im Hinblick auf das nach Paragraph 122, Absatz 2, GBG geltende Neuerungsverbot im Grundbuchsverfahren kann auf neues Vorbringen oder auf die Vorlage neuer Urkunden nicht weiter eingegangen werden.

Die Vorinstanzen haben - im Ergebnis richtig - den Antrag abgewiesen.

#### **Anmerkung**

E63600 05A01761

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00176.01W.1023.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20011023\_OGH0002\_0050OB00176\_01W0000\_000

**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](http://www.jusline.at)