

TE OGH 1993/3/23 50b24/93

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Robert K*****, Kürschnermeister, ***** |***** M*****straße 1, vertreten durch Dr.Markus Zoller, Rechtsanwalt in Innsbruck, betreffend Eintragungen in der EZ ***** des Grundbuchs ***** |*****, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck vom 19.Jänner 1993, GZ 1 b R 248/92-5, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 19. November 1992, GZ 14222/92-2, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist mit einem Mindestanteil von 453/4350 Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** der KG |*****; damit verbunden ist Wohnungseigentum an der Wohnung VI des Hauses M*****straße 1.

Unter Berufung auf eine rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck vom 8.April 1991, die auf Grund einer beabsichtigten Teilung des Wohnungseigentumsobjektes in zwei selbständige Einheiten für top Vla einen Jahresmietwert 1914 von

2.650 Kronen und für top Vlb einen Jahresmietwert 1914 von 1.880 festsetzte, ohne daß sich dadurch die Gesamtsumme der Jahresmietwerte änderte, ersucht nunmehr der Antragsteller um die grundbürgerliche Eintragung der Umparifizierung dergestalt, daß 265/4350 Anteile auf das Geschäft Vla und 188/4350 Anteile auf das Büro Vlb entfallen. Er hat diesem Grundbuchsgesuch noch eine Bestätigung der Baubehörde vom 11. März 1991 angeschlossen, wonach die beiden Objekte laut Bestandplan zwei abgeschlossene Einheiten iSd § 12 WEG darstellen.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, daß für die Teilung des bestehenden Wohnungseigentumsobjektes die Zustimmung der übrigen Miteigentümer erforderlich sein könnte; da das Grundbuchsgericht hierüber nicht zu entscheiden habe, hätten dem Eintragungsgesuch entsprechende Zustimmungserklärungen angeschlossen werden müssen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

"Zunächst ist festzuhalten, daß es nicht von vorneherein rechtlich unmöglich ist, ein bestehendes

Wohnungseigentumsobjekt real in zwei oder mehrere Wohnungseigentumsobjekte zu teilen, sofern und insoweit die Teile jeder für sich den Voraussetzungen des § 1 Abs 1 WEG genügen (MietSlg. 35.611/26, Faistenberger-Barta-Call WEG Note 10 zu § 8).

Die Neufestsetzung des Nutzwertes ist im § 3 Abs 2 WEG geregelt. Eine bloße Berichtigung nach § 136 GBG ist nur im Fall des § 3 Abs 2 Z 1 (§ 12 Abs 3) leg.cit. vorgesehen (vgl. 1681 BlgNR 13. GP, 6; LG Innsbruck zu 1 b R 45/86 und 2 R 209/83; Würth in Rummel Rz 1 zu § 3 WEG), welcher hier zweifellos nicht vorliegt.

Für die Verbücherung anderer Änderungen des Nutzwertes gibt es eine derartige bloße Berichtigung nicht, weshalb eine Einigung sämtlicher Wohnungseigentümer über die betreffende Änderung und eine entsprechende verbücherungsfähige Urkunde notwendig ist. Ist eine solche nicht zu erlangen, dann bleibt nur der Weg eines außerstreitigen Verfahrens nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG.

Wenn gleich dem Wohnungseigentümer die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zukommt, so müssen aber doch die Bestimmungen des § 13 Abs 2 Z 1 bis 5 WEG beachtet und dürfen insbesondere schützwürdige Interessen der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden. Ob dies zutrifft, ist im Einzelfall unter Beachtung aller in Betracht kommenden Umstände einer Interessenbeeinträchtigung zu berücksichtigen, wobei es auch auf die Benützungssituation der gesamten Liegenschaft ankommen kann (MietSlg. 38.627 u.a.). So können schon durch die Teilung der Wohnung und die Vermehrung der Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten Erschwernisse bei der Verwaltung und eine wenn auch voraussichtlich eher geringe Erhöhung der Verwaltungskosten eintreten. Alle diese Umstände können aber im Grundbuchsverfahren, einem reinen Urkundenverfahren, in dem hier jedenfalls eine Anhörung der Beteiligten oder eine sonstige Zwischenerledigung nicht durchzuführen ist (§ 95 Abs 1 GBG), nicht geprüft werden (ebenso wie somit auch die im Rekurs aufgestellten Behauptungen über nicht ins Gewicht fallende Beeinträchtigungen der anderen Wohnungseigentümer). Das Erstgericht hat daher zu Recht die fehlende Zustimmung der übrigen Miteigentümer als Abweisungsgrund des gestellten Antrages herangezogen.

Darüberhinaus muß aber auch die Zustimmung der Pfandgläubiger vorliegen, da deren Rechte allenfalls beeinträchtigt werden könnten, was ebenfalls nicht im Rahmen des Grundbuchsverfahrens geprüft werden kann. Deren Zustimmung kann unter Umständen allerdings im Rechtsweg erzwungen werden (Würth aaO)."

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Frage der Verbücherung von Nutzwertänderungen eine höchstgerichtliche Judikatur fehle.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs vertritt der Antragsteller den Standpunkt, daß durch die reale Teilung seines Wohnungseigentumsobjektes die Interessen der übrigen Miteigentümer gar nicht berührt würden. Auch eine Schmälerung des Haftungsfonds allfälliger Pfandgläubiger sei auszuschließen, sodaß seinem Eintragungsbegehrn stattzugeben sei. Der Revisionsrekurs enthält einen darauf abzielenden Abänderungsantrag.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der erkennende Senat teilt die zutreffend belegte Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß ein Wohnungseigentumsobjekt in mehrere selbständige Einheiten zerlegt werden kann. Es ist auch keineswegs ausgeschlossen, aus diesem Anlaß eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu verlangen, weil § 3 Abs 2 WEG, der sinngemäß auch auf Objekte anzuwenden ist, für die § 2 WEG 1948 weiterhin gilt (§ 29 Abs 1 Z 1 WEG 1975), die Möglichkeiten einer Um- oder Neuparifizierung nicht taxativ aufzählt (EvBl 1980/84 ua, zuletzt 5 Ob 1106/92; Würth in Rummel2, Rz 5 zu § 3 WEG; Feil, Wohnungseigentum, 134). Eine solche Teilung eines Wohnungseigentumsobjektes stellt jedoch immer eine Änderung dar, deren Zulässigkeit - auch bei Altobjekten (MietSlg 35.606) - nach § 13 Abs 2 WEG zu beurteilen ist (vgl. Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG 1975, RN 11 zu § 3; MietSlg 39.616). Eine Angleichung der im Grundbuch eingetragenen Mindestanteile an beabsichtigte oder bereits durchgeführte Bestandsänderungen hat daher auch diesen Umstand zu berücksichtigen.

Das Begehrn des Antragstellers, die von der Schlichtungsstelle gemäß § 26 Abs 1 Z 1 WEG iVm Abs 3 leg. cit beschlossene Neufestsetzung der Nutzwerte ins Grundbuch einzutragen, nimmt die Änderung des ihm gehörigen Wohnungseigentumsobjektes mit allen dem Grundbuch eigenen Publizitätswirkungen vorweg, obwohl der

Schlichtungsstelle insoweit gar keine Entscheidungskompetenz zukommt (vgl. WoBl 1990, 80/44 mit Anmerkung von Call). Zu Recht haben daher die Vorinstanzen in Zweifel gezogen, ob das Eintragungsbegehren durch die vorgelegten Urkunden, die jeglichen Hinweis auf eine Erfüllung der in § 13 Abs 2 WEG normierten Änderungsvoraussetzungen vermissen lassen, gedeckt ist.

Derartige Zweifel bilden auch bei öffentlichen Urkunden ein Eintragungshindernis iSd§ 94 Abs 1 Z 3 GBG (RPflgSlgG 1517 u.a.; zuletzt etwa NZ 1991, 320 mit Anmerkung von Hofmeister). Um das Grundbuchsgesuch bewilligen zu können, hätte daher der urkundliche Nachweis erbracht werden müssen, daß alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschuß des Außerstreitrichters gemäß § 26 Abs 1 Z 2 WEG ersetzt wurde.

Nicht festzuhalten wäre hingegen für den Fall eines neuen Eintragungsgesuches an der Forderung des Rekursgerichtes, daß auch die von der Teilung ihres Pfandobjektes betroffenen Hypothekargläubiger der Neuparifizierung zustimmen müßten. Anders als in dem zu 5 Ob 7/82 (SZ 55/91 = MietSlg 34/22) entschiedenen Fall einer drohenden Anteilsverschiebung bei der erstmaligen Schaffung von Mindestanteilen kommt nämlich hier eine Schmälerung der Pfandsicherheit gar nicht in Betracht. Den Hypothekargläubigern blieben nach dem Grundsatz der Unteilbarkeit des Pfandrechts ohnehin beide neu entstandenen Miteigentumsanteile verhaftet (vgl. 6 Ob 339/68), deren Nutzwertsumme noch dazu dem derzeitigen Nutzwert ihres Pfandobjektes entspricht. Es würden schlicht Verhältnisse entstehen, die denen einer Simultanhypothek nahekommen (vgl. SZ 30/12 mwN).

Anmerkung

E34634

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00024.93.0323.000

Dokumentnummer

JJT_19930323_OGH0002_0050OB00024_9300000_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