

TE OGH 2010/6/22 50b15/10g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.06.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Werner G*****, 2. Karin G*****, und 3. Paula C*****, alle vertreten durch Proksch & Partner Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Grundbucheintragungen in der EZ *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. November 2009, GZ 46 R 382/09f, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 126 Abs 3 GBG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Den Antragstellern gelingt es angesichts ohnehin bestehender Judikatur und klarer Rechtslage aus folgenden Gründen nicht, eine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen:

1. Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). Es stellt im Verhältnis zum schlichten Miteigentum kein quantitatives „Mehr“, sondern ein aliud dar (RIS-Justiz RS0081766 [T3] = RS0110336 [T1], zuletzt 5 Ob 11/10v). Es kann ua auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) begründet werden (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG), das ist eine Vereinbarung über die Veränderung der dinglichen Rechtsposition, die zumindest das Recht auf ausschließliche Nutzung bestimmter Gebäudeteile und der alleinigen Verfügung darüber umfassen muss (RIS-Justiz RS0082712 [T5]; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 3 WEG Rz 7). Nach § 5 Abs 1 WEG muss der Miteigentumsanteil dem (bei Eigentumspartnerschaften: halben) Mindestanteil entsprechen. Die Größe der Miteigentumsanteile, die immer in einem Verhältnis zur ganzen Liegenschaft auszudrücken ist, ergibt sich aus dem Grundbuch; eine Änderung der Eigentumsverhältnisse kann 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, also keinen eigenen Titel für Bestandsänderungen bildet, führt daher nicht ohne weiteres zu einer entsprechenden Angleichung der mit Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Miteigentumsanteile. Die Nutzwert-(neu-)festsetzung stellt (nur) die Grundlage für eine nachfolgende (erforderliche) Änderung der Mindestanteile dar. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile im Grundbuch erfordert daher einen

eigenen Titel (RIS-Justiz RS0106054 [T2, T3 und T9]). Darin hat der einzelne Miteigentümer bestimmte Miteigentumsanteile an bestimmte andere Miteigentümer zu übertragen, es müssen Aufsandungserklärungen vorliegen und ein Rechtsgrund angegeben werden (vgl RIS-Justiz RS0123506). Es genügt, wenn die Voraussetzungen für die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts (spätestens) zum Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsgesuchs vorliegen oder durch gleichzeitige Verbücherung hergestellt werden (vgl RIS-Justiz RS0020065 [T3] = RS0013410 [T2]).

2. Da die vertragliche Begründung von Wohnungseigentum eine Veränderung von Miteigentumsanteilen gar nicht zum Gegenstand hat, sondern entsprechende Anteile voraussetzt, war eine weitere Vereinbarung notwendig, mit der die Zweitantragstellerin unter Angabe eines tauglichen Rechtsgrundes jene Miteigentumsanteile an den Erstantragsteller überträgt, die erforderlich sind, um die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile der beiden mit den zwischen ihnen vereinbarten Mindestanteilen herzustellen. Diese Vereinbarung konnte selbstverständlich in den Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen werden.

In diesem Sinn findet sich im vorliegenden Vertrag allerdings nur die Formulierung: „Demgemäß erklären sich die Vertragsparteien mit der Veränderung ihrer Liegenschaftsanteile nach Maßgabe dieses Vertrages einverstanden ...“

3. Nach § 32 Abs 1 lit a GBG müssen Privaturkunden, aufgrund deren eine Einverleibung stattfinden soll, außer den Erfordernissen der §§ 26, 27 GBG die genaue Angabe der Liegenschaft oder des Rechts, in betreff deren Einverleibung erfolgen soll, enthalten. Es hätte daher eine exakte Nennung jener Miteigentumsanteile erfolgen müssen, die auf den Erstantragsteller übergehen, um die Voraussetzungen des § 5 Abs 1 WEG herzustellen. Die oben erwähnte Formulierung im Wohnungseigentumsvertrag wird diesen Anforderungen nicht gerecht; der Vertrag (samt Nachtrag) enthält auch an keiner anderen Stelle das exakte Ausmaß dieser Miteigentumsanteile (ebenso wenig findet sich eine Aufsandungserklärung der Zweitantragstellerin dazu).

Wenn daher das Rekursgericht als (zweiten) Abweisungsgrund annahm, dem Wohnungseigentumsvertrag seien die zu übertragenden Anteile nicht zu entnehmen, so stellt dies keinesfalls eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung dar. Nach der Rechtsprechung müssen nämlich die nach § 32 Abs 1 GBG notwendigen Angaben unzweifelhaft aus dem Inhalt der betreffenden Grundbuchsurkunden hervorgehen, ohne dass vom Grundbuchsgericht weitergehende Schlussfolgerungen anzustellen sind (RIS-Justiz RS0108861 [T3]; RS0060878 [T4]). Das Grundbuchsgericht darf daher auch nicht auf mehr oder weniger komplizierte Rechenoperationen angewiesen sein, um den exakten Gegenstand der Begründung von Wohnungseigentum notwendig vorausgehenden Eigentumsübertragung ermitteln zu können. Vielmehr bedarf es der genauen und unmittelbaren urkundlichen Dokumentation des Gegenstands der Veräußerungsvereinbarung.

4. Da die Antragstellung auf der Basis der hier geltend gemachten vertraglichen Grundlagen nicht erfolgreich wiederholt werden kann, war auf allfällige weitere Abweisungsgründe nicht einzugehen (stRsp vgl RIS-Justiz RS0060544). Einer weitergehenden Begründung bedarf diese Zurückweisung sohin nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Schlagworte

7 Grundbuchsachen,

Textnummer

E94513

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:00500B00015.10G.0622.000

Im RIS seit

19.08.2010

Zuletzt aktualisiert am

04.10.2019

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