jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/12/9 5Ob245/08b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin Ulrike H*****, vertreten durch Dr. Kurt Fassl, Rechtsanwalt in Graz, wegen Änderung der Mindestanteile ob der EZ ***** GB *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 30. Juli 2008, AZ 4 R 49/08t, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 9. Jänner 2008, TZ 20307/07, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Ob der EZ ***** GB ***** sind nachgenannte Mit- und Wohnungseigentumsrechte einverleibt:

B-LNR 8: Anteil 91/996

DI Axel L***** Wohnungseigentum an W 2

B-LNR 9: Anteil 91/996

Adelheid L***** Wohnungseigentum an W 2

B-LNR 10: Anteil 64/498

Antragstellerin Wohnungseigentum an W 3

B-LNR 11: Anteil 63/498

Mag. Friederike F***** Wohnungseigentum an W 4

B-LNR 12: Anteil 63/498

DI Hubert W***** Wohnungseigentum an W 5

B-LNR 14: Anteil 63/498

Dr. Reinhard J***** Wohnungseigentum an W 7

B-LNR 15: Anteil 91/498

Christine T***** Wohnungseigentum an W 1

B-LNR 16: Anteil 63/996

DI Axel L***** Wohnungseigentum an W 6

B-LNR 17: Anteil 63/996

Adelheid L***** Wohnungseigentum an W 6

Der Magistrat Graz - Amt für Wohnungsangelegenheiten - Schlichtungsstelle (§ 39 Abs 2 und§ 50 MRG in Verbindung mit § 52 Abs 3 WEG 2002) sprach mit Bescheid vom 20. 9. 2007, GZ A 21/II-KNW-021570/2007 gemäß 9 Abs 2 WEG 2002 in Verbindung mit § 52 Abs 1 Z 1 WEG 2002 aus:

„Die Nutzwerte für die Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten in dem auf der Liegenschaft EZ *****, KG *****, errichteten Hause (...) werden gemäß § 52 Abs 3 in Verbindung mit § 9 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), (...) neu festgesetzt, (...).

Der Nutzwert ... Top Nr 1 beträgt nunmehr 91 NW.

Der Nutzwert ... Top Nr 2 beträgt nunmehr 91 NW.

Der Nutzwert ... Top Nr 3 beträgt nunmehr 118 NW.

Der Nutzwert ... Top Nr 4 beträgt nunmehr 63 NW.

Der Nutzwert ... Top Nr 5 beträgt nunmehr 63 NW.

Der Nutzwert ... Top Nr 6 beträgt nunmehr 63 NW.

Der Nutzwert ... Top Nr 7 beträgt nunmehr 63 NW.

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft ... beträgt nunmehr neu 552 NW."

Die Antragstellerin begehrte aufgrund des zuvor auszugsweise wiedergegebenen Bescheids des Magistrats Graz - Amt für Wohnungsangelegenheiten - Schlichtungsstelle vom 20. 9. 2007, GZ A 21/II-KNW-021570/2007, und dem zugrundeliegenden Nutzwertgutachten vom (richtig:) 15. 6. 2007, GZ 0504, den Grundbuchsstand durch folgende Verschiebungen von 94,1204819/1104 Anteilen an die Antragstellerin dahin zu berichtigen, dass die neuen Anteile wie folgt lauten:

Christine T*****, Top Nr 1:

Altbestand 91/498

Übertragung -19,7349384/1104

Neubestand 91/552

DI Axel L*****, Top Nr 2:

Altbestand 91/996

Übertragung -9,8674699/1104

Neubestand 91/1104

Adelheid L*****, Top Nr 2:

Altbestand 91/996

Übertragung -9,8674699/1104

Neubestand 91/1104

Antragstellerin, Top Nr 3:

Altbestand 64/498,

Übertragung + 94,1204819/1104

Neubestand 118/552

Mag. Friederike F*****, Top Nr 4:

Altbestand 63/498

Übertragung -13,6626506/1104

Neubestand 63/552

DI Hubert W*****, Top Nr 5:

Altbestand 63/498

Übertragung -13,6626506/1104

Neubestand 63/552

DI Axel L*****, Top Nr 6:

Altbestand 63/996

Übertragung -6,8313253/1104

Neubestand 63/1104

Adelheid L*****, Top Nr 6:

Altbestand 63/996

Übertragung -6,8313253/1104

Neubestand 63/1104

Dr. Reinhard J*****, Top Nr 7:

Altbestand 63/996

Übertragung -13,6626506/1104

Neubestand 63/552

Das Erstgericht wies das Gesuch ab. Die Änderung der Miteigentumsanteile könne nur in Form einer Eigentumsrechtseinverleibung erfolgen. Die Voraussetzungen des § 10 Abs 3 WEG 2002 (idF WRN 2006) lägen nicht vor.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Auszugehen sei von § 10 Abs 3 und 4 WEG 2002 (idF WRN 2006). Die Antragstellerin verkenne dabei, dass sich ihr Anteil um mehr als 10 % vergrößere. Dieser habe zuvor 64/498 (12,85 % der Gesamtliegenschaft) und solle künftig 118/552 (21,38 % der Gesamtliegenschaft) betragen. Auch wenn sich der Anteil an der Gesamtliegenschaft, auf den es hier aber nicht ankomme, „nur" um 8,53 % vermehre, so handle es sich bezogen auf den Anteil um einen Zuwachs von 66,38 %. Es komme damit weder eine Anteilsberichtigung nach § 10 Abs 3 WEG 2002 (idF WRN 2006) noch ein Vorgehen nach § 10 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 (idF WRN 2006) in Betracht.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil bislang eine höchstgerichtliche Judikatur zu § 10 Abs 3 WEG 2002 (idF WRN 2006) und der damit eingeführten „Bagatellgrenze" (für Veränderungen von 10 %) fehle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung ihres Grundbuchsgesuchs. Die Antragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs geltend, dass hier - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - § 10 Abs 3 WEG 2002 (idF WRN 2006) anzuwenden sei, weil das Ausmaß der Änderung des einzelnen Anteils nicht im Verhältnis zu diesem, sondern im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft zu errechnen sei, wonach hier keine 10 % übersteigende Änderung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Die Vorinstanzen sind zutreffend davon ausgegangen, dass hier zufolge§ 58 Abs 4 WEG 2002 bereits § 10 Abs 3 WEG 2002 idF WRN 2006 anzuwenden ist. § 10 Abs 3 WEG 2002 idF WRN 2006 lautet:

„(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile."

In den ErläutRV (1183 BlgNR 22. GP 14 f) heißt es dazu auszugsweise:

„... Im künftigen Recht soll daher nicht mehr zwischen den einzelnen Fällen des § 9 Abs 2 WEG 2002 unterschieden werden, sondern soll es für die Zulässigkeit einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 ausschließlich darauf ankommen, ob eine explizit festgesetzte quantitative Grenze überschritten wird oder nicht. Diese Grenze wird mit zehn Prozent, bezogen auf jeden einzelnen Miteigentumsanteil, festgesetzt. Wenn sich also durch die grundbücherliche Umsetzung der gerichtlichen oder der - nun neu eingeführten - einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung auch nur ein Miteigentumsanteil in seiner Größe um mehr als zehn Prozent (gleich ob nach oben oder nach unten) veränderte, ist eine Berichtigung nach § 136 GBG 1955 - mit Ausnahme des im Folgenden am Ende von Punkt c) noch zu besprechenden „Kombinationsfalls" - nicht mehr zulässig. ..."

2. Nach Ansicht des erkennenden Senats ist nach dem Gesetzeswortlaut und den wiedergegebenen Erläuterungen, wonach die Batagellgrenze „mit zehn Prozent, bezogen auf jeden einzelnen Miteigentumsanteil, festgesetzt" wird, eindeutig klargestellt, dass das Ausmaß der Anteilsveränderung im Verhältnis zum betreffenden Anteil und - entgegen der Ansicht der Antragstellerin - nicht im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft zu ermitteln ist. In diesem Sinn beträgt das Ausmaß der Änderung des Anteils der Antragstellerin (deutlich) mehr als 10 % und übersteigt damit die Bagatellgrenze des § 10 Abs 3 WEG 2002 (idF WRN 2006), was die dort vorgesehene Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG ausschließt.

3. Es liegen hier aber auch die Voraussetzungen des § 10 Abs 4 vierter Satz WEG 2002 (idF WRN 2006) nicht vor. Dieser Satz sieht für den Fall des Überschreitens der Bagatellgrenze bei einem (einzelnen) Anteil vor:

„Jedoch können auch in diesem Fall die Anteile derjenigen Miteigentümer nach Abs 3 berichtigt werden, die im Verhältnis zu keinem Miteigentümer, dessen Anteil um mehr als 10 vH geändert wird, Miteigentumsanteile zu übertragen oder zu übernehmen haben."

Da hier alle Miteigentümer zur - die Bagatellgrenze überschreitenden - Änderung des Anteils der Antragstellerin beitragen, ist auch § 10 Abs 4 vierter Satz WEG 2002 (idF WRN 2006) nicht anwendbar.

3. Im Fall der Nichtanwendbarkeit des § 136 Abs 1 GBG zur Änderung der Miteigentumsanteile bedarf es einer grundbuchsfähigen Urkunde, die insbesondere entsprechende Aufsandungserklärungen und einen Rechtsgrund enthalten muss (5 Ob 78/08v = wobl 2008/91, 271 [zust Call] = bbl 2008/177 = Zak 2008/432, 256; Kralik/Benedikt, Berichtigung nach § 136 GBG im Anwendungsbereich des WEG 2002, NetV 2008, 10 [11]). Eine solche Urkunde liegt hier nicht vor.

Der Revisionsrekurs muss somit erfolglos bleiben.

Textnummer

E89645

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00245.08B.1209.000

Im RIS seit

08.01.2009

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

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