

TE OGH 2020/2/20 5Ob174/19b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin D***** GmbH, ***** , vertreten durch Dr. Gerhard Preisl, Dr. Helgar Schneider, Rechtsanwälte in Bregenz, wegen Grundbucheintragungen in EZ ***** KG ***** , über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 19. August 2019, AZ 3 R 186/19d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bezau vom 5. Juli 2019, TZ 1518/2019-3, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Beschluss des Rekursgerichts wird dahin abgeändert, dass die Entscheidung lautet:

Urkunden

1 Berichtigung des Wohnungseigentums vom 20. 5. 2019 samt Bescheinigung der
Grundverkehrs-Landeskommission für Vorarlberg vom 13. 06. 2019 (GVLK-
60- 037/005-2019)

2 Nutzwertgutachten vom 22. 1. 2019 samt Bestätigung gem. § 6 WEG 2002 vom 22. 1. 2019

Bewilligt wird

in EZ ***** KG *****

1 in B-LNR 2

2 ANTEIL: 68/426

D***** GmbH (FN *****)

c 1900/2016 Wohnungseigentum an W 1

die Berichtigung der Anteilsgröße auf 73/458

die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf W 1

2 in B-LNR 3

3 ANTEIL: 45/426

D***** GmbH (FN *****)

- c 1900/2016 Wohnungseigentum an W 2
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 52/458
die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf W 2
- 3 in B-LNR 4
4 ANTEIL: 111/426
D***** GmbH (FN *****)
- c 1900/2016 Wohnungseigentum an G 1
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 125/458
die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf G 1
- 4 in B-LNR 5
5 ANTEIL: 48/426
A***** eGen (FN *****)
- b 1900/2016 Wohnungseigentum an G 2
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 51/458
die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf G 2
- 5 in B-LNR 6
6 ANTEIL: 133/426
D***** GmbH (FN *****)
- c 1900/2016 Wohnungseigentum an P 1
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 136/458
die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf P 1
- 6 in B-LNR 7
7 ANTEIL: 6/426
D***** GmbH (FN *****)
- c 1900/2016 Wohnungseigentum an TG 1
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 6/458
die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf TG 1
- 7 in B-LNR 8
8 ANTEIL: 7/426
D***** GmbH (FN *****)
- c 1900/2016 Wohnungseigentum an TG 2
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 7/458
die Berichtigung der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts auf TG 2
- 8 in B-LNR 9
9 ANTEIL: 8/426
D***** GmbH (FN *****)
- c 1900/2016 Wohnungseigentum an TG 3
die Berichtigung der Anteilsgröße auf 8/458

die Berichtigung der Bezeichnung des

Wohnungseigentumsobjekts auf TG 3

Verständigt werden:

1. Dr. Gerhard Preisl, Dr. Helgar Georg Schneider
Rechtsanwälte, Haus am See, Reichsstraße 5a, 6900 Bregenz
2. D***** GmbH (FN 412815g) *****
3. A***** eGen
(FN *****), *****
4. Gemeinde S*****

5. Finanzamt B*****

6. R***** ***** reg.Gen.m.b.H. (FN *****),

7. R***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN *****), *****

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ ***** KG *****.

Das zur TZ 1900/2016 begründete Wohnungseigentum beruht auf einem Nutzwertgutachten vom 26. 5. 2015. Dieses Nutzwertgutachten weicht von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Die Kellerräume/-abteile im Untergeschoss wurden nicht wie in den ursprünglichen Planunterlagen errichtet; sie weisen andere Flächen auf. Die Zuordnung der Kellerräume/-abteile zu den Wohnungseigentumsobjekten wurde teilweise geändert. Einzelne Wohnungseigentumsobjekte im Erdgeschoss (Top G 1 und Top G 2) und im ersten Obergeschoss (Top P 1) weisen andere Nutzflächen auf. Im zweiten Obergeschoss wurden die Balkone/Terrassen der Wohnungen W 1 und W 2 nicht errichtet und stattdessen die Nutzfläche vergrößert.

Zum Zweck der entsprechenden Berichtigung der Miteigentumsanteile und des Wohnungseigentums ließ die Antragstellerin ein neues Nutzwertgutachten erstellen, das diese Änderungen berücksichtigt. Bei keinem der Miteigentumsanteile kommt es dadurch zu einer Änderung um mehr als 10%.

In der als „Berichtigung des Wohnungseigentums“ bezeichneten und öffentlich beglaubigt unterfertigten Vereinbarung vom 20. 5. 2019 erklärten die Antragstellerin und die weitere Mit- und Wohnungseigentümerin (als Eigentümer sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft), dass sie im Sinne des § 9 Abs 6 WEG 2002 mit den Ergebnissen dieses neuen Nutzwertgutachtens vom 22. 1. 2019 einverstanden sind und den Ergebnissen dieses Gutachtens ausdrücklich zustimmen. Die beiden Mit- und Wohnungseigentümer erklärten zudem ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft aufgrund dieser Urkunde und des Nutzwertgutachtens vom 22. 1. 2019 das berichtigte Eigentumsrecht und das berichtigte Wohnungseigentum an den Objekten einverleibt werden kann (Aufsandungserklärung). Die Mit- und Wohnungseigentümer stellten weiters ausdrücklich fest, dass es dafür nicht der Zustimmung der Buchberechtigten bedürfe, weil sich deren Rechte ohnedies nach wie vor auf sämtliche Anteile bezögen bzw (an anderer Stelle) weil die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 % führe.

Auf Grund dieser „Berichtigung des Wohnungseigentums“ vom 20. 5. 2019 (samt Negativbescheinigung der Grundverkehrs-Landeskommission für Vorarlberg) und des Nutzwertgutachtens vom 22. 1. 2019 begehrte die Antragstellerin die dieses Nutzwertgutachten nachvollziehende Änderung der Wohnungseigentumsobjekte durch Berichtigung der Anteilsgröße.

Das Erstgericht wies den Antrag ab.

Zu Top G 1 solle an einer Außenfläche mit 44,20 m² Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden. Diese Außenfläche sei zwar nicht im vorliegenden Gutachten, aber im Gutachten der ursprünglichen Wohnungseigentumsbegründung zu erkennen. Nach der nunmehr bekannten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sei die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an dieser mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich verbundenen Außenfläche nicht zulässig.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge.

Nach dem mit der WRN 2015 BGBl I 2014/100 geänderten § 5 Abs 3 WEG erstreckte sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf dessen Zubehörobjekte (§ 2 Abs 3 WEG), soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung in Verbindung mit der Nutzwertermittlung oder Nutzwertfestsetzung eindeutig ergebe.

Die (Zubehör-)Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts habe das Grundbuchsgericht selbständig zu prüfen. Dieser Prüfung stehe hier die Rechtskraft der Eintragungsbewilligung nicht entgegen. Entscheidungen im Grundbuchsverfahren würden zwar in (formelle) Rechtskraft erwachsen, nachträglichen Sachverhaltsänderungen halte diese aber nicht stand. Von einer solchen Sachverhaltsänderung sei nach dem Inhalt des Nutzwertgutachtens auszugehen, in welchem bauliche Änderungen und eine geänderte Zuordnung zu den Wohnungseigentumsobjekten als Anlass für die Neubewertung angeführt seien. Das Zubehör-Wohnungseigentum fließe gemäß § 8 Abs 1 WEG in den Gesamtnutzwert der jeweiligen Einheit ein und sei daher Teil des Mindestanteils. Die Frage der Tauglichkeit einer Außenfläche als Zubehör-Wohnungseigentum habe daher Auswirkungen auf den hier zu beurteilenden Antrag. Im Übrigen bewirke der Verstoß gegen zwingende Parifizierungsgrundsätze die Nichtigkeit darauf beruhender Grundbucheintragungen.

An Teilen der Liegenschaft, die mit dem betreffenden Wohnungseigentumsobjekt baulich verbunden seien, könne kein Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden. Die Antragstellerin strebe die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum für die Teilfläche im Ausmaß von 44,20 m² an, welche dem Wohnungseigentumsobjekt G 1 an drei Seiten vorgelagert sei. Das lasse sich dem zu TZ 1900/2016 erliegenden Nutzwertgutachten vom 26. 5. 2015 entnehmen. Die Beschaffenheit der Außenfläche sei in diesem Gutachten zwar nicht angeführt, die Antragstellerin räume in ihrem Rekurs aber ein, es handle sich dabei um eine asphaltierte Fläche. Ein derartiger einer Garage unmittelbar angrenzender vorgelagerter Vorplatz, über den die Garage durch das Garagentor befahren und begangen werden könne, sei nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs mit der Garage iSd § 2 Abs 3 Satz 1 WEG baulich verbunden und daher kein tauglicher Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum. Die Eintragung der dem Wohnungseigentumsobjekt G 1 vorgelagerten asphaltierten Fläche als Zubehör sei daher unzulässig.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil es im Hinblick auf die im Schrifttum wiederholt geäußerte Kritik an dieser Auslegung des Begriffs der baulichen Verbindung der Klarstellung der Rechtslage durch den Obersten Gerichtshof bedürfe.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und das Grundbuchsgesuch auf Berichtigung nach § 10 Abs 3 WEG 2002 zu bewilligen. Die Revisionsrekurswerberin macht zusammengefasst geltend, der angefochtene Beschluss verletze die Rechtskraft des zu TZ 1900/2016 ergangenen Beschlusses und entscheide in der Begründung über etwas, was gar nicht beantragt worden sei. Der Antrag umfasse keine Neu- oder Wiederbegründung des bereits zu TZ 1900/2016 begründeten Wohnungseigentums. Damit stehe rechtskräftig fest, dass es sich bei der Außenfläche um Zubehör-Wohnungseigentum zu Top G 1 handle. Die Außenfläche sei gar nicht Gegenstand des Verfahrens. Im neuen Gutachten ändere sich weder deren Flächenausmaß noch deren Lage oder Zuordnung.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht den Prüfraum bei einer Berichtigung nach § 10 Abs 3 WEG überschritten hat; er ist daher auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.1. Wohnungseigentum wird gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 grundsätzlich durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Daher bedarf auch jede Änderung von Anteilen (§ 2 Abs 9 WEG 2002) zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung. Die Nutzwertneufestsetzung allein bewirkt keine unmittelbare

Eigentumsveränderung, insbesondere keine Änderung der Anteilsverhältnisse der Mit- und Wohnungseigentümer; sie bildet vielmehr (nur) die Grundlage für eine nachfolgende Änderung der Mindestanteile (5 Ob 229/17p mwN).

1.2. Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung neu festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen (§ 9 Abs 6 WEG 2002). Dieses Einvernehmen aller kann dem Grundbuchsgericht beispielsweise durch eine separate, grundbuchsfähige Urkunde nachgewiesen werden (5 Ob 229/17p mwN).

1.3. Zur Erleichterung der Änderung von Mindestanteilen normiert § 10 Abs 3 WEG 2002 unter bestimmten restriktiven Bedingungen die Möglichkeit, Anteilsverschiebungen im Grundbuch durch bloße Berichtigung vorzunehmen. Sollen die Miteigentumsanteile aufgrund einer gerichtlichen (§ 9 Abs 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG geschehen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 % führt, ist sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es in diesem Fall nicht. Wird hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 % geändert, so ist die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile (5 Ob 229/17p).

2.1. Gegenstand dieses Verfahrens ist das auf § 10 Abs 3 1. und 2. Satz WEG 2002 gestützte Begehren der Antragstellerin, die Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend dem Gutachten zur Neufestsetzung der Nutzwerte vom 22. 1. 2019 grundbücherlich durch Berichtigung nach § 136 Abs 1 GBG durchzuführen.

2.2. Nach § 136 Abs 1 GBG ist auf Ansuchen eine zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne dass die sonst für eine solche Eintragung von diesem Bundesgesetz geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergibt und die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Die Anwendung des § 136 Abs 1 GBG erfolgt nach ständiger Rechtsprechung in der Regel nur dann, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten ist (RS0079847 [T1]; RS0060992 [T1]; RS0061010 [T23]) und mit der Grundbuchsberichtigung die Nachführung des Grundbuchstands an die wahre außerbücherlich eingetretene Rechtslage vorgenommen wird (RS0060992 [T3]; RS0061010). Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des § 136 GBG der „Nachweis der Unrichtigkeit“; er tritt an die Stelle der sonst (§§ 31 ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen. Dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (RS0061010 [T20]).

2.3. Auch Grundbuchsbeschlüsse erwachsen formell und materiell in Rechtskraft (5 Ob 11/19g mwN; RS0041483 [T3]). Mit § 136 GBG beabsichtigte der Gesetzgeber keine Durchbrechung dieser Rechtskraft (5 Ob 138/16d); es geht vielmehr um die Berücksichtigung nachträglicher, nicht von den zeitlichen Grenzen der Rechtskraft erfassten Änderungen (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 136 Rz 9).

3.1. Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage nicht irgendeine Zweifel aufkommen lässt (RS0060878).

3.2. Im Fall der Berichtigung nach § 136 Abs 1 GBG ist Gegenstand dieser Prüfung (nur) der außerbücherliche Eintritt einer Rechtsänderung, die mangels Offenkundigkeit durch öffentliche Urkunden nachzuweisen ist. Auf das vereinfachte Berichtigungsverfahren nach § 10 Abs 3 WEG 2002 sinngemäß übertragen, bedeutet dies, dass das Grundbuchsgericht die Eintragungsvoraussetzungen nur in Bezug auf die der Nutzwertneufestsetzung zu Grunde liegenden faktischen und rechtlichen Änderungen zu prüfen hat. Entsprechend dem Zweck und der Systematik dieser

Regelung hindern von diesen Änderungen losgelöste Bedenken an der Zulässigkeit schon der ursprünglichen Wohnungseigentumsbegründung, etwa wegen eines Verstoßes gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung (vgl 5 Ob 229/17p mwN), die Bewilligung einer Berichtigung hingegen nicht.

3.3 Ein solches Aufgreifen der materiellen Unrichtigkeit des Grundbuchs in Durchbrechung der Rechtskraft des Eintragungsbeschlusses ist vielmehr an die Voraussetzungen des § 130 GBG und an das dafür vorgesehene Verfahren geknüpft. § 130 GBG sieht die amtswegige Beseitigung abstrakt unzulässiger Eintragungen vor (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 130 GBG Rz 1, 6; 5 Ob 260/04b; RS0060300). Diese Handhabe bezieht sich aber lediglich auf schon ursprünglich abstrakt unzulässige Eintragungen, nicht auf abstrakt zulässige Eintragungen, die nur im konkreten Fall zu Unrecht bewilligt wurden (5 Ob 20/18d; 5 Ob 114/17a; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 130 GBG Rz 4/1 mwN). Grundbuchswidrige Eintragungen im Sinn des § 130 GBG sind nur solche Eintragungen, die ihres Gegenstandes wegen nicht hätten stattfinden dürfen. Es muss sich um Eintragungen handeln, die ein Recht zum Gegenstand haben, das der geltenden Rechtsordnung überhaupt fremd ist oder dessen Eintragung weder im Grundbuchsgesetz noch in anderen Gesetzen zugelassen ist, und die einen physisch oder rechtlich unmöglichen Grundbuchsstand, dem die materielle Rechtsgrundlage nicht entsprechen kann, schaffen (RS0060300 [T1]). Eine Eintragung ist nur dann gemäß § 130 GBG amtswegig zu löschen, wenn sich deren Grundbuchwidrigkeit unmittelbar aus der Eintragung selbst und ohne Rückgriff auf die Eintragungsgrundlagen ergibt (RS0126488). § 130 GBG bietet keine Handhabe dafür, eine nach dem Gesetz abstrakt zulässige Eintragung, für die im konkreten Fall die Eintragungsvoraussetzungen fehlten, zu löschen (RS0060300 [T2]; RS0126488 [T3]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 130 GBG Rz 5).

4. Die materiell-rechtlichen Bedenken der Vorinstanzen im Sinn des § 94 Abs 1 Z 3 GBG beziehen sich nicht auf die der Nutzwertneufestsetzung zu Grunde liegenden faktischen und rechtlichen Änderungen. Das von diesen angenommene Eintragungshindernis liegt damit nicht vor; andere sind nicht ersichtlich. In Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen war das Grundbuchsgesuch daher antragsgemäß zu bewilligen.

Textnummer

E127833

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:00500B00174.19B.0220.000

Im RIS seit

17.05.2020

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2021

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