

Unzulässige grundbücherliche Berichtigung der Mindestanteile nach § 136 GBG in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 WEG 2002 (5 Ob 70/08t, OGH vom 1.4.2008):

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Bescheid der Schlichtungsstelle vom Mai 2006 wurden die Nutzwerte der Liegenschaft gemäß § 9 Abs. 2 WEG 2002 für die Wohnungen Top Nr. 10 und Top Nr. 11 neu festgesetzt. In Folge wurde auch der Gesamtnutzwert der Liegenschaft von 780 auf 739 vermindert. Die Nutzwerte der übrigen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte sollten von dieser Änderung nicht berührt werden.

Grundlage dieses Bescheids war ein Sachverständigengutachten vom Mai 2005, das wegen einer von den Grundlagen der Nutzwertermittlung vom Jänner 2003 abweichenden Bauführung um mehr als 3 % (§ 9 Abs. 2 Z 3 WEG 2002) die Nutzwerte für sämtliche WE-Objekte neu ermittelte.

Die Antragsteller beehrten in ihrem Grundbuchsgesuch die Berichtigung der Anteile für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte.

rechtliche Ausführung:

Die Festsetzung der Änderung der Nutzwerte selbst stellt keinen Titel für die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch dar. Daher liegt kein Anwendungsfall einer vereinfachten Berichtigung nach § 136 Abs. 1 GBG vor.

Nach der Übergangsbestimmung des § 58 Abs. 4 WEG 2002 idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) ist § 10 Abs. 3 und 4 WEG 2002 idF der WRN 2006 anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30.9.2006 geendet hat (maßgebend ist der Eintritt der Rechtskraft) oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30.9.2006 erstattet wurde.

Diese Voraussetzungen treffen hier nicht zu, weshalb das Grundbuchsgesuch auf Berichtigung der Anteile nach der Rechtslage vor der WRN 2006 zu beurteilen ist.

§ 10 Abs. 3 Satz 4 (idF vor der WRN 2006) sieht einen unmittelbar wirksamen Grundbuchsberichtigungsantrag nach § 136 GBG in den Fällen vor, in denen die Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z 1 bis 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 WEG 2002 neu festzusetzen gewesen sind.

Somit wäre grundsätzlich eine Berichtigung nach § 136 GBG, welcher ausdrücklich auf den § 10 Abs. 3 letzter Satz WEG 2002 verweist, zulässig, wenn die Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 WEG 2002 wegen einer von den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichenden Bauführung um mehr als 3 % geändert wurden.