

TE OGH 2025/12/18 50b133/25g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie den Vizepräsidenten Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, die Hofrätinnen und den Hofrat Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin S*, vertreten durch die Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH in Graz, wegen Einverleibung des Eigentums in EZ * KG *, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 27. Mai 2025, AZ 70 R 21/25k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 23. Jänner 2025, TZ 17883/2024, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie den Vizepräsidenten Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, die Hofrätinnen und den Hofrat Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin S*, vertreten durch die Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH in Graz, wegen Einverleibung des Eigentums in EZ * KG *, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 27. Mai 2025, AZ 70 R 21/25k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 23. Jänner 2025, TZ 17883 aus 2024,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung lautet:

„Urkunden

Kaufvertrag 19. 11. 2024

Bewilligt wird

in EZ * KG *

auf Anteil B-LNR 59

59 Anteil: 5/1505

T* GmbH *

ADR: *

c 6660/2024 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 01c 6660 aus 2024, Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 01

im Rang TZ 17883/2024 zu 1/1 (bezogen auf den Anteil)im Rang TZ 17883 aus 2024, zu 1/1 (bezogen auf den Anteil)

Einverleibung des Eigentumsrechts

für S*

GEB: * ADR: *

Verständigt werden:

1 Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH

2 S*

3 T* GmbH

4 Finanzamt

5 Magistrat der Stadt Graz"

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

[1] Ob der Liegenschaft EZ * KG * wurde im Jahr 2000 erstmals teilweise Wohnungseigentum begründet (TZ 16752/2000). Aufgrund eines Sachverständigengutachtens vom 21. 6. 2002 wurden drei KFZ-Abstellplätze als Wohnungseigentums-Zubehör der Wohnung W 3 zugeordnet. Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 6. 6. 2023 wurde aufgrund geplanter baulicher Änderungen und Nutzungsänderungen zum Zweck der Richtigstellung der Parifizierung das Wohnungseigentum durch einvernehmlichen Verzicht sämtlicher Wohnungseigentümer aufgehoben, Anteilsänderungen durch schenkungsweise Übertragung von schlichten Miteigentumsanteilen durchgeführt und Wohnungseigentum neu begründet (TZ 6659/2024 und TZ 6660/2024). [1] Ob der Liegenschaft EZ * KG * wurde im Jahr 2000 erstmals teilweise Wohnungseigentum begründet (TZ 16752 aus 2000,). Aufgrund eines Sachverständigengutachtens vom 21. 6. 2002 wurden drei KFZ-Abstellplätze als Wohnungseigentums-Zubehör der Wohnung W 3 zugeordnet. Mit Wohnungseigentumsvertrag vom 6. 6. 2023 wurde aufgrund geplanter baulicher Änderungen und Nutzungsänderungen zum Zweck der Richtigstellung der Parifizierung das Wohnungseigentum durch einvernehmlichen Verzicht sämtlicher Wohnungseigentümer aufgehoben, Anteilsänderungen durch schenkungsweise Übertragung von schlichten Miteigentumsanteilen durchgeführt und Wohnungseigentum neu begründet (TZ 6659 aus 2024, und TZ 6660 aus 2024,).

[2] Die T* GmbH ist unter anderem zu 5/1505-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz 01 verbunden (B-LNR 59). Die Antragstellerin ist weder Eigentümerin einer Wohnung noch eines selbständigen Geschäftsraums auf dieser Liegenschaft. Mit Kaufvertrag vom 19. 11. 2024 verkaufte die T* GmbH der Antragstellerin diese 5/1505-Anteile.

[3] Die Antragstellerin beehrte unter Vorlage des Kaufvertrags vom 19. 11. 2024 am 19. 12. 2024 die Einverleibung des Eigentumsrechts an dem KFZ-Abstellplatz 01.

[4] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Da vor dem 1. 7. 2002 kein Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz begründet worden sei, beginne die Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht am 1. 7. 2002, sondern erst ab dem Zeitpunkt der Bewilligung der Neuparifizierung am 28. 5. 2024 zu laufen. Die dreijährige Frist des § 5 Abs 2 WEG sei daher noch nicht abgelaufen. [4] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Da vor dem 1. 7. 2002 kein Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz begründet worden sei, beginne die Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 nicht am 1. 7. 2002, sondern erst ab dem Zeitpunkt der Bewilligung der Neuparifizierung am 28. 5. 2024 zu laufen. Die dreijährige Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG sei daher noch nicht abgelaufen.

[5] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Durch den Verzicht der Wohnungseigentümer auf das Wohnungseigentum sei dieses im Jahr 2024 mit dem Einlangen des Grundbuchsgesuchs erloschen. Mit dem Zeitpunkt der Neubegründung des Wohnungseigentums habe die dreijährige Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002 neu zu laufen begonnen. Die Wartefrist sei für die Antragstellerin daher noch nicht abgelaufen. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung zur Frage vorhanden sei, ob die Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002 im Falle des Erlöschens von Wohnungseigentum durch die neuerliche Begründung von Wohnungseigentum neu in Gang gesetzt werde. [5] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Durch den Verzicht der Wohnungseigentümer auf das

Wohnungseigentum sei dieses im Jahr 2024 mit dem Einlangen des Grundbuchsgesuchs erloschen. Mit dem Zeitpunkt der Neubegründung des Wohnungseigentums habe die dreijährige Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 neu zu laufen begonnen. Die Wartefrist sei für die Antragstellerin daher noch nicht abgelaufen. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung zur Frage vorhanden sei, ob die Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 im Falle des Erlöschens von Wohnungseigentum durch die neuerliche Begründung von Wohnungseigentum neu in Gang gesetzt werde.

[6] Dagegen wendet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem sie die Abänderung des angefochtenen Beschlusses in eine Antragsstattgebung begehrt; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

[7] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslagezulässig. Er ist auchberechtigt.

[8] 1. Nach § 5 Abs 2 Satz 1 und 2 WEG 2002 BGBl I 2006/124 kann Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. [8] 1. Nach Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 und 2 WEG 2002 BGBl I 2006/124 kann Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen.

[9] 1.1. Mit diesen Erwerbsbeschränkungen setzte der Gesetzgeber des WEG 2002 (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124) das Ziel um, den auf der Liegenschaft „wohnenden“ (oder geschäftlich tätigen) Wohnungseigentümern beim Erwerb von KFZ-Abstellplätzen Vorrang einzuräumen. Ihnen soll nach dem Willen des Gesetzgebers als Eigentümern von Bedarfsobjekten eine prioritäre Stellung zukommen. Auch der Schutz vor „Überfremdung“ wurde als Zweck dieser Bestimmung erkannt (5 Ob 99/05b; 5 Ob 19/19h; 5 Ob 121/22p; 5 Ob 124/22d). [9] 1.1. Mit diesen Erwerbsbeschränkungen setzte der Gesetzgeber des WEG 2002 (BGBl I 2002/70 in der Fassung BGBl I 2006/124) das Ziel um, den auf der Liegenschaft „wohnenden“ (oder geschäftlich tätigen) Wohnungseigentümern beim Erwerb von KFZ-Abstellplätzen Vorrang einzuräumen. Ihnen soll nach dem Willen des Gesetzgebers als Eigentümern von Bedarfsobjekten eine prioritäre Stellung zukommen. Auch der Schutz vor „Überfremdung“ wurde als Zweck dieser Bestimmung erkannt (5 Ob 99/05b; 5 Ob 19/19h; 5 Ob 121/22p; 5 Ob 124/22d).

[10] Zur Umsetzung dieses Ziels wählte der Gesetzgeber die Konstruktion einer Wartefrist und beschränkte für diese Frist den Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz in zweifacher Hinsicht: Erstens sind „liegenschaftsfremde“ Personen vom Erwerb ausgeschlossen, zweitens können Wohnungseigentümer eines oder mehrerer Bedarfsobjekte nur die entsprechende Anzahl von Abstellplätzen erwerben. Erst nach Ablauf von drei Jahren sollen auch „liegenschaftsfremde“ Personen Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz erwerben können (ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 40). [10] Zur Umsetzung dieses Ziels wählte der Gesetzgeber die Konstruktion einer Wartefrist und beschränkte für diese Frist den Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz in zweifacher Hinsicht: Erstens sind „liegenschaftsfremde“ Personen vom Erwerb ausgeschlossen, zweitens

können Wohnungseigentümer eines oder mehrerer Bedarfsobjekte nur die entsprechende Anzahl von Abstellplätzen erwerben. Erst nach Ablauf von drei Jahren sollen auch „liegenschaftsfremde“ Personen Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz erwerben können (ErläutRV 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 40,).

[11] Konsequenz dieser Rechtslage und der in den Materialien dazu dokumentierten Überlegungen ist, dass nur der in § 5 Abs 2 WEG 2002 näher beschriebene „Erwerb“ eines KFZ-Abstellplatzes während der Wartefrist unzulässig ist, ansonsten aber keine Einschränkungen vorgesehen sind. Insbesondere gibt diese Bestimmung den Eigentümern von Bedarfsobjekten keinen Anspruch darauf, dass ihnen ein KFZ-Abstellplatz innerhalb der Wartefrist zum Erwerb angeboten werde (5 Ob 121/22p Rz 31). [11] Konsequenz dieser Rechtslage und der in den Materialien dazu dokumentierten Überlegungen ist, dass nur der in Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 näher beschriebene „Erwerb“ eines KFZ-Abstellplatzes während der Wartefrist unzulässig ist, ansonsten aber keine Einschränkungen vorgesehen sind. Insbesondere gibt diese Bestimmung den Eigentümern von Bedarfsobjekten keinen Anspruch darauf, dass ihnen ein KFZ-Abstellplatz innerhalb der Wartefrist zum Erwerb angeboten werde (5 Ob 121/22p Rz 31).

[12] 1.2. Die dreijährige Wartefrist des § 5 Abs 2 WEG 2002 beginnt mit der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu laufen (ErläutRV 989 BlgNR 21. GP 40; 5 Ob 164/12x ua; vgl auch Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 5 WEG Rz 27). Das Gesetz stellt nicht auf die Wohnungseigentumsbegründung am konkreten Objekt ab (5 Ob 164/12x). [12] 1.2. Die dreijährige Wartefrist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 beginnt mit der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu laufen (ErläutRV 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 40, ; 5 Ob 164/12x ua; vergleiche auch Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 5, WEG Rz 27). Das Gesetz stellt nicht auf die Wohnungseigentumsbegründung am konkreten Objekt ab (5 Ob 164/12x).

[13] 1.3. Die Erwerbsbeschränkungen des § 5 Abs 2 Satz 1 und 2 WEG 2002 gelten sowohl für die erstmalige (konstitutive) Begründung von Wohnungseigentum als auch für derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist (RS0129132). [13] 1.3. Die Erwerbsbeschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 und 2 WEG 2002 gelten sowohl für die erstmalige (konstitutive) Begründung von Wohnungseigentum als auch für derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist (RS0129132).

[14] 2. Nach § 56 Abs 13 WEG 2002 ist dieses Bundesgesetz – soweit keine Sonderregelungen vorliegen – grundsätzlich auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Sämtliche Verbücherungen nach dem 1. Juli 2002 müssen den Vorschriften des WEG 2002 entsprechen (RS0118469). [14] 2. Nach Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 ist dieses Bundesgesetz – soweit keine Sonderregelungen vorliegen –grundsätzlich auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Sämtliche Verbücherungen nach dem 1. Juli 2002 müssen den Vorschriften des WEG 2002 entsprechen (RS0118469).

[15] 2.1. Als Übergangsbestimmung sieht § 56 Abs 6 WEG 2002 im vorliegenden Zusammenhang vor, dass bei Liegenschaften, an denen schon vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, die dreijährige Frist nach § 5 Abs 2 WEG erst mit 1. Juli 2002 zu laufen beginnt. Sonstige praxisorientierte Übergangsbestimmungen für den Erwerb von Wohnungseigentum an Abstellplätzen im Sinne der Neuregelung des § 5 Abs 2 WEG 2002 hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen (5 Ob 99/05b). [15] 2.1. Als Übergangsbestimmung sieht Paragraph 56, Absatz 6, WEG 2002 im vorliegenden Zusammenhang vor, dass bei Liegenschaften, an denen schon vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, die dreijährige Frist nach Paragraph 5, Absatz 2, WEG erst mit 1. Juli 2002 zu laufen beginnt. Sonstige praxisorientierte Übergangsbestimmungen für den Erwerb von Wohnungseigentum an Abstellplätzen im Sinne der Neuregelung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen (5 Ob 99/05b).

[16] 2.2. § 56 Abs 6 WEG 2002 erfasst alle Fälle einer vor dem In-Kraft-Treten des WEG 2002 – wenn auch nur an Teilen der Liegenschaft – durchgeführten Wohnungseigentumsbegründung (AB 1050 BlgNR 21. GP 13). Dadurch soll auch in jenen Fällen, in denen die – erstmalige – Begründung von Wohnungseigentum bei In-Kraft-Treten des WEG 2002 schon mehr als drei Jahre zurückliegt, gewährleistet werden, dass jedenfalls die gesamte dreijährige

Vorbehaltsfrist zur Verfügung steht und somit die privilegierte Stellung der auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen Wohnungseigentümer nicht verkürzt wird (Schernthanner, Die Übergangsbestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz 2002, wobl 2002, 154 ff). [16] 2.2. Paragraph 56, Absatz 6, WEG 2002 erfasst alle Fälle einer vor dem In-Kraft-Treten des WEG 2002 – wenn auch nur an Teilen der Liegenschaft – durchgeführten Wohnungseigentumsbegründung Ausschussbericht 1050, BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 13,). Dadurch soll auch in jenen Fällen, in denen die – erstmalige – Begründung von Wohnungseigentum bei In-Kraft-Treten des WEG 2002 schon mehr als drei Jahre zurückliegt, gewährleistet werden, dass jedenfalls die gesamte dreijährige Vorbehaltsfrist zur Verfügung steht und somit die privilegierte Stellung der auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen Wohnungseigentümer nicht verkürzt wird (Schernthanner, Die Übergangsbestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz 2002, wobl 2002, 154 ff).

[17] 3. An der Liegenschaft wurde im Jahr 2000 teilweise Wohnungseigentum begründet. Nach der Übergangsregelung des § 56 Abs 6 WEG 2002, die allein darauf abstellt, ob an der Liegenschaft – so wie hier – vor dem 1. 7. 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, begann die dreijährige Wartefrist des § 5 Abs 2 WEG 2002 mit 1. 7. 2002 zu laufen. Unerheblich ist, wie das Erstgericht meint, dass vor dem 1. 7. 2002 Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz noch nicht begründet war, weil der Beginn der Frist nach § 5 Abs 2 WEG 2002 an die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum und nicht an die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum am konkreten KFZ-Abstellplatz anknüpft. [17] 3. An der Liegenschaft wurde im Jahr 2000 teilweise Wohnungseigentum begründet. Nach der Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 6, WEG 2002, die allein darauf abstellt, ob an der Liegenschaft – so wie hier – vor dem 1. 7. 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, begann die dreijährige Wartefrist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 mit 1. 7. 2002 zu laufen. Unerheblich ist, wie das Erstgericht meint, dass vor dem 1. 7. 2002 Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz noch nicht begründet war, weil der Beginn der Frist nach Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 an die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum und nicht an die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum am konkreten KFZ-Abstellplatz anknüpft.

[18] 3.1. Die Antragstellerin ist nicht Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft. Als „liegenschaftsfremde“ Person kann sie Wohnungseigentum an dem KFZ-Abstellplatz nach dem WEG 2002 erst nach Ablauf der dreijährigen Wartefrist erwerben. Das setzt voraus, dass die Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002 entgegen der Ansicht des Rekursgerichts im Jahr 2024 nicht (neuerlich) in Lauf gesetzt wurde. [18] 3.1. Die Antragstellerin ist nicht Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft. Als „liegenschaftsfremde“ Person kann sie Wohnungseigentum an dem KFZ-Abstellplatz nach dem WEG 2002 erst nach Ablauf der dreijährigen Wartefrist erwerben. Das setzt voraus, dass die Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 entgegen der Ansicht des Rekursgerichts im Jahr 2024 nicht (neuerlich) in Lauf gesetzt wurde.

[19] 3.2. Nach § 35 Abs 1 WEG 2002 erlischt das Wohnungseigentum mit der Einverleibung der Löschung aufgrund eines Verzichts des Wohnungseigentümers. Dementsprechend wird das an einer Liegenschaft begründete Wohnungseigentum durch die Einverleibung der Löschung aufgrund eines gleichzeitigen Verzichts aller Wohnungseigentümer beendet, womit eine schlichte Miteigentümergeinschaft verbleibt (zum WEG 1975: 5 Ob 62/02g; R. Oberhofer, wobl 2003/55 [Glosse zu 5 Ob 62/02g]; Punt in GeKo Wohnrecht II² § 35 WEG Rz 63 [Stand 15. 1. 2024, rdb.at]). In einem solchen Fall fällt die Wiederbegründung von Wohnungseigentum an der betreffenden Liegenschaft unter § 3 Abs 1 WEG (Punt in GeKo Wohnrecht II² § 35 WEG Rz 63 [Stand 15. 1. 2024, rdb.at]). [19] 3.2. Nach Paragraph 35, Absatz eins, WEG 2002 erlischt das Wohnungseigentum mit der Einverleibung der Löschung aufgrund eines Verzichts des Wohnungseigentümers. Dementsprechend wird das an einer Liegenschaft begründete Wohnungseigentum durch die Einverleibung der Löschung aufgrund eines gleichzeitigen Verzichts aller Wohnungseigentümer beendet, womit eine schlichte Miteigentümergeinschaft verbleibt (zum WEG 1975: 5 Ob 62/02g; R. Oberhofer, wobl 2003/55 [Glosse zu 5 Ob 62/02g]; Punt in GeKo Wohnrecht II² Paragraph 35, WEG Rz 63 [Stand 15. 1. 2024, rdb.at]). In einem solchen Fall fällt die Wiederbegründung von Wohnungseigentum an der betreffenden Liegenschaft unter Paragraph 3, Absatz eins, WEG (Punt in GeKo Wohnrecht II² Paragraph 35, WEG Rz 63 [Stand 15. 1. 2024, rdb.at]).

[20] 3.3. Der Fachsenat hat bereits ausgesprochen, dass der Verbindung einer (allseitigen) Auflösungsvereinbarung mit der Neu- bzw Wiederbegründung von Wohnungseigentum keine Bedenken gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG entgegenstehen (5 Ob 62/02g). Auch im vorliegenden Fall haben sämtliche Wohnungseigentümer im

Wohnungseigentumsvertrag vom 6. 6. 2023 einvernehmlich auf das Wohnungseigentum verzichtet und sich Wohnungseigentum entsprechend dem geänderten Nutzwertgutachten neu eingeräumt. Mit der Einverleibung der Löschung des Verzichts auf das Wohnungseigentum unter dessen gleichzeitiger Neubegründung reduziert sich das Ent- bzw Bestehen einer schlichten Miteigentumsgemeinschaft gleichsam auf einen „juristischen Augenblick“ (R. Oberhofer, wobl 2003/55 [Glosse zu 5 Ob 62/02g]), sodass dieser Vorgang im Ergebnis auf eine Nutzwertermittlung nach § 9 Abs 1 WEG anstelle von deren Neufestsetzung im Sinn von Abs 2 leg cit hinausläuft. Für die Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 9 Abs 2 WEG 2002 hat der Fachsenat zu 5 Ob 164/12x aber bereits klargestellt, dass sie einer erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum nicht gleich gehalten werden kann und die Dreijahresfrist des § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht (neuerlich) auslöst. [20] 3.3. Der Fachsenat hat bereits ausgesprochen, dass der Verbindung einer (allseitigen) Auflösungsvereinbarung mit der Neu- bzw Neubegründung von Wohnungseigentum keine Bedenken gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG entgegenstehen (5 Ob 62/02g). Auch im vorliegenden Fall haben sämtliche Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsvertrag vom 6. 6. 2023 einvernehmlich auf das Wohnungseigentum verzichtet und sich Wohnungseigentum entsprechend dem geänderten Nutzwertgutachten neu eingeräumt. Mit der Einverleibung der Löschung des Verzichts auf das Wohnungseigentum unter dessen gleichzeitiger Neubegründung reduziert sich das Ent- bzw Bestehen einer schlichten Miteigentumsgemeinschaft gleichsam auf einen „juristischen Augenblick“ (R. Oberhofer, wobl 2003/55 [Glosse zu 5 Ob 62/02g]), sodass dieser Vorgang im Ergebnis auf eine Nutzwertermittlung nach Paragraph 9, Absatz eins, WEG anstelle von deren Neufestsetzung im Sinn von Absatz 2, leg cit hinausläuft. Für die Neufestsetzung der Nutzwerte nach Paragraph 9, Absatz 2, WEG 2002 hat der Fachsenat zu 5 Ob 164/12x aber bereits klargestellt, dass sie einer erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum nicht gleich gehalten werden kann und die Dreijahresfrist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 nicht (neuerlich) auslöst.

[2 1] 3.4. Die der Entscheidung 5 Ob 164/12x zugrunde liegende Wertung ist auch auf den vorliegenden Fall zu übertragen:

[22] Die Dreijahresfrist des § 5 Abs 2 WEG 2002 beginnt mit der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu laufen. Mit der Einverleibung der Löschung des Verzichts aller Teilhaber auf das Wohnungseigentum entsteht zwar (formell) eine schlichte Miteigentumsgemeinschaft. Wird – wie im vorliegenden Fall – gleichzeitig dessen Neubegründung vereinbart, zielt der Vorgang letztlich aber nicht auf eine (endgültige) Beendigung des Wohnungseigentums, sondern auf dessen Fortsetzung in modifizierter Form ab (hier: wegen baulicher und Nutzungsänderungen). Damit kann dessen „Wiederbegründung“ keinesfalls der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung im Sinn von § 5 Abs 2 WEG 2002 gleich gehalten werden. Dieses Ergebnis steht auch im Einklang mit dem Wortlaut der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 6 WEG 2002, der allein auf die erfolgte Wohnungseigentumsbegründung vor dem 1. 7. 2002 abstellt, und dem vom Gesetzgeber mit der Wartefrist des § 5 Abs 2 WEG 2002 und der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 6 WEG 2002 verfolgten Zweck. [22] Die Dreijahresfrist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 beginnt mit der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu laufen. Mit der Einverleibung der Löschung des Verzichts aller Teilhaber auf das Wohnungseigentum entsteht zwar (formell) eine schlichte Miteigentumsgemeinschaft. Wird – wie im vorliegenden Fall – gleichzeitig dessen Neubegründung vereinbart, zielt der Vorgang letztlich aber nicht auf eine (endgültige) Beendigung des Wohnungseigentums, sondern auf dessen Fortsetzung in modifizierter Form ab (hier: wegen baulicher und Nutzungsänderungen). Damit kann dessen „Wiederbegründung“ keinesfalls der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung im Sinn von Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 gleich gehalten werden. Dieses Ergebnis steht auch im Einklang mit dem Wortlaut der Übergangsvorschrift des Paragraph 56, Absatz 6, WEG 2002, der allein auf die erfolgte Wohnungseigentumsbegründung vor dem 1. 7. 2002 abstellt, und dem vom Gesetzgeber mit der Wartefrist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 und der Übergangsbestimmung des Paragraph 56, Absatz 6, WEG 2002 verfolgten Zweck.

[23] 4. Ergebnis: Das an einer Liegenschaft begründete Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung der Löschung aufgrund eines allseitigen Verzichts der Wohnungseigentümer zwar formell beendet. Wird aber zugleich die Neubegründung von Wohnungseigentum vereinbart (und verbüchert), liegt keine erstmalige Begründung von Wohnungseigentum vor, sodass dieser Vorgang die Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht (neuerlich) auslöst. [23] 4. Ergebnis: Das an einer Liegenschaft begründete Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung der Löschung

aufgrund eines allseitigen Verzichts der Wohnungseigentümer zwar formell beendet. Wird aber zugleich die Neubegründung von Wohnungseigentum vereinbart (und verbüchert), liegt keine erstmalige Begründung von Wohnungseigentum vor, sodass dieser Vorgang die Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 nicht (neuerlich) auslöst.

[24] 5. In Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen ist daher das Einverleibungsgesuch der Antragstellerin zu bewilligen; weitere Abweisungsgründe liegen nicht vor.

Textnummer

E146456

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00133.25G.1218.000

Im RIS seit

26.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

25.06.2026

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