

TE OGH 2023/7/4 5Ob185/22z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.07.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei J*, vertreten durch die Dr. Alexander Klaus Rechtsanwalts GmbH in Klagenfurt am Wörthersee, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. O* A*, *, vertreten durch die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Klagenfurt am Wörthersee, 2. Drin. S* F*, *, vertreten durch die Tschurtschenthaler Walder Fister Rechtsanwälte GmbH in Klagenfurt am Wörthersee, 3. DDrin. H*e R*, **, vertreten durch Dr. Walter Brunner, Rechtsanwalt in Klagenfurt am Wörthersee, 4. C* M*, *, 5. C* Z*, *, beide vertreten durch die Dr. Philipp Pelz Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Streitwert 57.000 EUR), über den Rekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 19. Juli 2022, GZ 3 R 79/22w-105, mit dem das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 21. Februar 2022, GZ 77 Cg 92/18b-93, aufgehoben wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und es wird in der Sache dahin erkannt, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens hat das Erstgericht zu entscheiden.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Der Kläger war zu 2/12 außerbücherlicher Miteigentümer einer direkt am Wörthersee gelegenen Liegenschaft. Während des Verfahrens veräußerte er seinen Miteigentumsanteil an einen am Verfahren nicht beteiligten Dritten.

[2] Der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte sind jeweils zu 3/12, die Drittbeklagte zu 2/12 und die Viert- und Fünftbeklagte jeweils zu 1/12 Miteigentümer dieser Liegenschaft.

[3] In dem (einzigen) als Bauland gewidmeten Bereich der Liegenschaft steht ein in den 1930er Jahren in Holzbauweise errichtetes Gebäude. Dieses Gebäude besteht aus zwei Geschossen sowie einem Dachraum unter einem Satteldach mit First in Nord-Süd-Richtung. Das Erdgeschoss weist insgesamt eine Fläche von 58,29 m², das Obergeschoss eine Fläche von 34,44 m² auf. In jedem Geschoss gibt es ein seeseitiges und ein bergseitiges Zimmer, im Erdgeschoss zusätzlich ein Nord-West-Zimmer. Vor dem seeseitigen Zimmer im Erdgeschoss befindet sich eine Veranda, im Obergeschoss ein Balkon. Das Nord-West-Zimmer und das bergseitige Zimmer im Erdgeschoss können

jeweils durch eine Verbindungstüre aus dem seeseitigen Zimmer erreicht werden. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über einen im Freien situierten Stiegenaufgang, der sich teilt und so eine getrennte Erschließung der beiden Räume im Obergeschoss ermöglicht.

[4] Das Gebäude verfügt über keine Sanitäreanlagen und kein Waschbecken; es wird nicht für Wohnzwecke, sondern nur zum Umkleiden und Lagern von Badeutensilien genutzt. Der Abort (kein WC) befindet sich im Erdgeschoss auf der Westseite und ist frei von außen begehbar.

[5] Nach dem Teilungsvorschlag des vom Erstgericht bestellten Sachverständigen könnten in dem Gebäude durch Teilung des Nord-West-Zimmers im Erdgeschoss und Schaffung eigener Zugänge sechs Wohnungseigentumsobjekte geschaffen werden. Die sich aus der Teilung des Nord-West-Zimmers ergebenden zwei Räume hätten eine Nutzfläche von je etwa 5,90 m² (jedenfalls aber weniger als 8,74 m²). Diese neu gebildeten Räume sind in Anbetracht ihrer geringen Nutzfläche kein Wohnraum und könnten allenfalls als Lagerfläche oder Werkstatt genutzt werden. Die übrigen Räumlichkeiten könnten hingegen allenfalls auch als Wohnraum genutzt werden.

[6] Der Teilungsvorschlag des Erst- und der Zweitbeklagten sieht unter Berücksichtigung ihrer Erklärung, eine Eigentümerpartnerschaft zu begründen, die Schaffung von (nur) fünf Wohnungseigentumsobjekten vor. Die sich aus der Teilung des Nord-West-Zimmers ergebenden zwei Räume hätten danach eine Nutzfläche von je 6,84 m². Diese (und die weitere, 14,12 m² umfassende Top im Erdgeschoss) könnten lediglich als qualitativ höherwertige Lagerflächen, somit auch als Umkleidekabinen, genutzt werden.

[7] Der Kläger begehrte die Zivilteilung der Liegenschaft. Eine Realteilung sei untunlich und/oder faktisch unmöglich. Der Begründung von Wohnungseigentum stünden die gesetzlichen Anforderungen an die Wohnungseigentumstauglichkeit von Objekten entgegen, die durch die Begründung von Wohnungseigentum entstehenden Teile wären, weil nicht alle für Wohnzwecke geeignet, auch nicht gleichwertig und gleichartig. Ein etwaiger finanzieller Ausgleich überschreite die durch die Rechtsprechung gezogene Grenze von maximal 20 %. Die Begründung von Wohnungseigentum bewirke außerdem eine erhebliche Wertvernichtung der einzelnen Miteigentumsanteile im Ausmaß von rund 90 % und erfordere einen unverhältnismäßig hohen Investitionsaufwand.

[8] Der Erst- und die Zweitbeklagte entgegneten, dass eine Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum ohne beträchtliche Verminderung des Werts und ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich und tunlich sei. Die Nutzwerte der zu bildenden Wohnungseigentumsobjekte entsprächen im Wesentlichen den derzeitigen Miteigentumsanteilen und seien sowohl gleichartig als auch gleichwertig. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen stünden nicht außer Verhältnis zum Wert der Liegenschaft und die Werte der Wohnungseigentumsanteile entsprächen jenen der Gesamtliegenschaft.

[9] Auf ihren in erster Instanz erhobenen Einwand, die Zivilteilung würde zudem wider Treu und Glauben, zur Unzeit und zum Nachteil aller anderen Miteigentümer erfolgen, kamen der Erst- und die Zweitbeklagte im Rechtsmittelverfahren nicht mehr zurück (vgl. RS0043352; RS0043338; RS0041570). [9] Auf ihren in erster Instanz erhobenen Einwand, die Zivilteilung würde zudem wider Treu und Glauben, zur Unzeit und zum Nachteil aller anderen Miteigentümer erfolgen, kamen der Erst- und die Zweitbeklagte im Rechtsmittelverfahren nicht mehr zurück vergleiche RS0043352; RS0043338; RS0041570).

[10] Die Drittbeklagte anerkannte das Klagebegehren und beantragte Kostenersatz, weil sie keine Veranlassung zur Klageführung gegeben habe. Die Viert- und Fünftbeklagten bestritten und beantragten kostenpflichtige Klageabweisung, brachten letztlich aber vor, die Klage gemäß § 45 ZPO nicht veranlasst zu haben. [10] Die Drittbeklagte anerkannte das Klagebegehren und beantragte Kostenersatz, weil sie keine Veranlassung zur Klageführung gegeben habe. Die Viert- und Fünftbeklagten bestritten und beantragten kostenpflichtige Klageabweisung, brachten letztlich aber vor, die Klage gemäß Paragraph 45, ZPO nicht veranlasst zu haben.

[11] Das Erstgericht gab der Klage statt und hob die Miteigentumsgemeinschaft der Streitteile an der Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung auf.

[12] Die Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum in Anwendung der Bestimmungen § 843 ABGB und § 2 Abs 2 WEG 2002 sei (aus rechtlichen Gründen) nicht möglich. Beide Teilungsvorschläge sähen für zwei Räume jeweils nur eine Nutzfläche von 5,90 m² und/oder 6,84 m² vor. Aufgrund der geringen Nutzfläche dieser Räume und ihrer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (als Lager- und Umkleideräume) hätten diese selbst unter

Berücksichtigung des Umstands, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Seegrundstück handle, keine selbständige wirtschaftliche Bedeutung. Zudem mangle es an der Gleichartigkeit der geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte. Während die seeseitigen Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss potentiell als Wohnräumlichkeiten genutzt werden könnten, seien die verbleibenden Räume aufgrund ihrer Nutzfläche nur als qualitativ höherwertige Lager- und Umkleideräumlichkeiten nutzbar. Bei beiden Teilungs-

vorschlägen würde durch die Begründung von Wohnungseigentum außerdem ein Wertverlust von mehr als 50 % der einzelnen Miteigentumsanteile eintreten. [12] Die Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum in Anwendung der Bestimmungen Paragraph 843, ABGB und Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 sei (aus rechtlichen Gründen) nicht möglich. Beide Teilungsvorschläge sähen für zwei Räume jeweils nur eine Nutzfläche von 5,90 m² und/oder 6,84 m² vor. Aufgrund der geringen Nutzfläche dieser Räume und ihrer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (als Lager- und Umkleideräume) hätten diese selbst unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Seegrundstück handle, keine selbständige wirtschaftliche Bedeutung. Zudem mangle es an der Gleichartigkeit der geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte. Während die seeseitigen Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss potentiell als Wohnräumlichkeiten genutzt werden könnten, seien die verbleibenden Räume aufgrund ihrer Nutzfläche nur als qualitativ höherwertige Lager- und Umkleideräumlichkeiten nutzbar. Bei beiden Teilungs-, vorschlägen würde durch die Begründung von Wohnungseigentum außerdem ein Wertverlust von mehr als 50 % der einzelnen Miteigentumsanteile eintreten.

[13] Das Berufungsgericht gab den Berufungen des Erst- und der Zweitbeklagten Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Sache an das Prozessgericht erster Instanz zur Verhandlung und Urteilsfällung zurück.

[14] Bei der gerichtlichen Begründung von Wohnungseigentum sei jedem Miteigentümer entsprechend seinem Anteil Wohnungseigentum einzuräumen. Voraussetzung dafür sei, dass wohnungseigentumsfähige Objekte in ausreichender Zahl vorhanden seien oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand geschaffen werden könnten sowie dass die Miteigentümer auch über ausreichende Mindestanteile verfügten, die die Zuweisung der konkreten Objekte erlaubten. Eine die Zahl von möglichen Wohnungseigentumsobjekten übersteigende Anzahl von Miteigentümern, eine zu große Divergenz zwischen Mindestanteil und Miteigentumsanteil oder unverhältnismäßige Umbaukosten seien daher faktische und rechtliche Hindernisse für die Begründung von Wohnungseigentum.

[15] Wohnungseigentumsobjekte seien gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet worden sei. Eine demnach wohnungseigentumstaugliche sonstige selbständige Räumlichkeit sei ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukomme (§ 2 Abs 2 Satz 3 WEG 2002). Darunter fielen insbesondere selbständige Geschäftsräume, wie Verkaufslokale, Lager oder Magazine, aber auch Garagen. Wesentliches Definitionsmerkmal sei das Erfordernis der (wegen seiner Art und Größe) erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung im Sinn einer selbständigen Bewirtschaftungsmöglichkeit, widrigenfalls lediglich Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden könne. Die geforderte „erhebliche wirtschaftliche Bedeutung“ der Räumlichkeit schließe es aus, an ganz kleinen Objekten, zum Beispiel Kellerräumlichkeiten mit nur wenigen Quadratmetern Nutzfläche, selbständig Wohnungseigentum zu begründen. Vielmehr seien eine gewisse Mindestgröße und Mindestausstattung erforderlich. [15] Wohnungseigentumsobjekte seien gemäß Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet worden sei. Eine demnach wohnungseigentumstaugliche sonstige selbständige Räumlichkeit sei ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukomme (Paragraph 2, Absatz 2, Satz 3 WEG 2002). Darunter fielen insbesondere selbständige Geschäftsräume, wie Verkaufslokale, Lager oder Magazine, aber auch Garagen. Wesentliches Definitionsmerkmal sei das Erfordernis der (wegen seiner Art und Größe) erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung im Sinn einer selbständigen Bewirtschaftungsmöglichkeit, widrigenfalls lediglich Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden könne. Die geforderte „erhebliche wirtschaftliche Bedeutung“ der Räumlichkeit schließe es aus, an ganz kleinen Objekten, zum Beispiel Kellerräumlichkeiten mit nur wenigen Quadratmetern Nutzfläche, selbständig Wohnungseigentum zu begründen. Vielmehr seien eine gewisse Mindestgröße und Mindestausstattung erforderlich.

[16] Die Wohnungseigentumstauglichkeit sei letztlich nach der Verkehrsauffassung und nach der Lage des

konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sei sehr einzelfallbezogen, klare Abgrenzungskriterien ließen sich daraus und insbesondere durch das Abstellen auf die Verkehrsauffassung nicht gewinnen. Ausgehend von den getroffenen Feststellungen würden nach dem Teilungsvorschlag des Sachverständigen zwei Räume mit einer Nutzfläche von nur je rund 5,90 m² entstehen, bei dem von dem Erst- und der Zweitbeklagten erstellten Teilungsvorschlag zwei Räume mit einer Nutzfläche von jeweils nur 6,84 m². Diese kleineren Räume könnten anders als die anderen (größeren) Räumlichkeiten nicht als Wohnraum, sondern nur als Lagerfläche oder Werkstätte, beispielsweise für Bootsbesitzer, genutzt werden. Je kleiner das Objekt sei, umso strenger falle die Beurteilung der selbständigen Bedeutung aus. In der Regel sei in der Vergangenheit dem Versuch, für derart kleine Objekte Wohnungseigentum zu begründen, das Interesse zugrunde gelegen, diesen Kfz-Abstellplätze als Wohnungseigentums-Zubehör zuordnen zu können, um wirtschaftlich die Kfz-Abstellplätze selbständig verwerten zu können. Eine solche Umgehungs konstruktion liege hier aber nicht vor. Auf die Größe der Räumlichkeiten könne es hier daher nicht ankommen. Die vorliegende Situation – ein Seegrundstück am Wörthersee und Nutzung des Objekts als Badehaus/Badehütte – sei mit einer bloßen Nutzung als Lager nicht vergleichbar. Das Gebäude werde zur Zeit nicht für Wohnzwecke, sondern nur zum Umkleiden und Lagern von Badeutensilien genutzt. Eine Absicht, das Objekt zukünftig als Wohnraum nutzen zu wollen, stehe nicht fest. Vor dem Hintergrund dieser Nutzung des Objekts zu Lager- und Umkleidezwecken unmittelbar am Ufer eines (beliebten) Sees könne in Anbetracht dessen, dass dem (generell) beschränkten Seezugang und der mangelnden Verfügbarkeit von Grundstücken eine große Nachfrage gegenübersteht, auch einer Räumlichkeit von nur rund 6 m² nach der Verkehrsauffassung ein Mindestmaß an wirtschaftlicher Bedeutung nicht abgesprochen werden. Vielmehr handle es sich um – wenn auch zum Teil kleine – selbständige Räume, die mit einer Seegrundnutzung in exklusiver Lage verbunden seien. Die essentielle Bedeutung liege gerade – anders als bei Umgehungs konstruktionen – in den Räumlichkeiten selbst, nämlich darin, das Seegrundstück tagsüber zu Erholungszwecken zu nutzen und die Räume als Badekabine zur Umkleide und Lagerung von Badeutensilien zu verwenden.

[17] Die zu schaffenden Räume seien – auch unter Zugrundelegung der erforderlichen Umbauarbeiten – gleich beschaffen und gleichartig, wenn auch – wie in vielen Wohnungseigentumsanlagen – unterschiedlich groß. Die Größe der Räume sei für die Frage der Gleichartigkeit unbedeutend, komme es doch primär auf die Bademöglichkeit auf einem Privatgrund am Wörthersee an.

[18] Wenn daher das Erstgericht bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit undifferenziert auf die zu geringe Nutzfläche von zwei Wohnungseigentumsobjekten abstelle, sei dies im konkreten Fall unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und der konkreten örtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu kurz gegriffen. Vielmehr sei von einer vorteilhaften Nutzung der verfügbaren Räume auszugehen, an denen aufgrund ihrer (Nutzungs-)Art und damit verbundenen erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung ungeachtet ihrer zum Teil geringen Größe grundsätzlich Wohnungseigentum begründet werden könne. Ob der Begründung von Wohnungseigentum eines der anderen vom Kläger behaupteten und vom Erstgericht bejahten faktischen und/oder rechtlichen Teilungshindernisse entgegenstehe, könne auf Basis der unzureichenden und/oder mit Verfahrensfehlern behafteten Feststellungen des Erstgerichts noch nicht beurteilt werden. Sollte auch nur ein Teilungshindernis vorliegen, wäre der Klage auf Zivilteilung stattzugeben.

[19] Das Berufungsgericht ließ den Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluss zu. Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Räumlichkeiten könne grundsätzlich zwar nur nach der Lage des konkreten Einzelfalls beurteilt werden. Hier stelle sich aber die iSd § 502 Abs 1 ZPO erhebliche Frage, inwieweit an Räumlichkeiten in Badehütten/Badehäusern aufgrund ihrer exklusiven Lage auf einem Grundstück mit Seezugang ungeachtet der Größe der einzelnen Objekte Wohnungseigentum in Form von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten begründet werden könne. [19] Das Berufungsgericht ließ den Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluss zu. Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Räumlichkeiten könne grundsätzlich zwar nur nach der Lage des konkreten Einzelfalls beurteilt werden. Hier stelle sich aber die iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erhebliche Frage, inwieweit an Räumlichkeiten in Badehütten/Badehäusern aufgrund ihrer exklusiven Lage auf einem Grundstück mit Seezugang ungeachtet der Größe der einzelnen Objekte Wohnungseigentum in Form von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten begründet werden könne.

[20] Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs des Klägers aus den Rekursgründen der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung. Er beantragt, den angefochtenen Beschluss „ersatzlos aufzuheben“, also erkennbar das Ersturteil wiederherzustellen. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

[21] Der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte beantragen in ihren Rekursbeantwortungen, dem Rekurs nicht Folge zu geben, diesen als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise den angefochtenen Beschluss zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

[22] Der Rekurs ist zulässig und im Sinn einer Abänderung des Aufhebungsbeschlusses berechtigt.

[23] 1. Die Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft an einer Liegenschaft durch Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 Abs 1 Z 3 WEG 2002) ist eine Sonderform der Realteilung (5 Ob 110/18i). Wegen des Vorrangs auch dieser Form der Realteilung gegenüber der Zivilteilung (§ 843 ABGB) ist die Unmöglichkeit oder Untunlichkeit der Begründung von Wohnungseigentum Voraussetzung für die Berechtigung eines Zivilteilungsbegehrens (5 Ob 26/21s; RS0013236 [T7]). [23] 1. Die Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft an einer Liegenschaft durch Begründung von Wohnungseigentum (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 2002) ist eine Sonderform der Realteilung (5 Ob 110/18i). Wegen des Vorrangs auch dieser Form der Realteilung gegenüber der Zivilteilung (Paragraph 843, ABGB) ist die Unmöglichkeit oder Untunlichkeit der Begründung von Wohnungseigentum Voraussetzung für die Berechtigung eines Zivilteilungsbegehrens (5 Ob 26/21s; RS0013236 [T7]).

[24] 2. Die Realteilung durch gerichtliche Wohnungseigentumsbegründung hat jedem Miteigentümer entsprechend seinem Anteil Wohnungseigentum einzuräumen. Es müssen daher wohnungseigentumstaugliche Objekte in ausreichender Zahl vorhanden sein oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand geschaffen werden können. Die Miteigentümer müssen auch über ausreichend große Miteigentumsanteile verfügen, welche die Zuweisung von Wohnungseigentum an konkreten Objekten erlauben. Gibt es mehr Miteigentümer als (mögliche) Wohnungseigentumsobjekte, so ist die Realteilung durch richterliche Wohnungseigentumsbegründung nur möglich, wenn ein Miteigentümer auf ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt verzichtet oder zwei Miteigentümer eine Eigentümerpartnerschaft gründen wollen (5 Ob 110/18i; 5 Ob 130/18f; RS0101771).

[25] 3.1. Nach den Verfahrensergebnissen können hier nur dann Wohnungseigentumsobjekte in ausreichender Zahl geschaffen werden, wenn auch jene Räume, die nur eine Nutzfläche von rund 5,90 m² oder 6,84 m² aufweisen, als sonstige selbständige Räumlichkeit iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 wohnungseigentumstauglich sind. [25] 3.1. Nach den Verfahrensergebnissen können hier nur dann Wohnungseigentumsobjekte in ausreichender Zahl geschaffen werden, wenn auch jene Räume, die nur eine Nutzfläche von rund 5,90 m² oder 6,84 m² aufweisen, als sonstige selbständige Räumlichkeit iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 wohnungseigentumstauglich sind.

[26] 3.2. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Schon im WEG 1975 war anerkannt, dass als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt nur Räume in Betracht kommen, denen die Verkehrsauffassung selbständige wirtschaftliche Bedeutung zuerkennt (RS0082876). Der Gesetzgeber des WEG 2002 hat diese Judikatur in die gesetzliche Begriffsbestimmung übernommen (5 Ob 225/18a). [26] 3.2. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Schon im WEG 1975 war anerkannt, dass als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt nur Räume in Betracht kommen, denen die Verkehrsauffassung selbständige wirtschaftliche Bedeutung zuerkennt (RS0082876). Der Gesetzgeber des WEG 2002 hat diese Judikatur in die gesetzliche Begriffsbestimmung übernommen (5 Ob 225/18a).

[27] Die Wohnungseigentumstauglichkeit einer selbständigen Räumlichkeit kann nur nach den Umständen des konkreten Einzelfalls beurteilt werden (RS0082876 [T5]). Entscheidend ist dabei die Verkehrsauffassung (RS0082876; RS0111284); auf bloß subjektive Merkmale wie ein besonderes persönliches Interesse (nur) eines Wohnungseigentumsbewerbers ist dabei nicht abzustellen (5 Ob 205/17h).

[28] 3.3. Nach den Feststellungen des Erstgerichts sehen die Teilungsvorschläge zur Begründung von Wohnungseigentum im Erdgeschoss zwei Räumlichkeiten mit einer Nutzfläche von je rund 5,90 m² (Teilungsvorschlag des Sachverständigen) oder von je 6,84 m² (Teilungsvorschlag des Erst- und der Zweitbeklagten) vor.

[29] Damit Räume, die ihrer Ausstattung nach weder für Wohn- noch für Geschäftszwecke geeignet sind und typischerweise Nebenräume (Zubehör) zu einem Wohnungseigentumsobjekt sind, als wohnungseigentumstauglich angesehen werden können, müssen sie eine eminente wirtschaftliche Bedeutung haben (5 Ob 287/98m; vgl Würth in Rummel ABGB3 § 2 WEG 2002 Rz 9). [29] Damit Räume, die ihrer Ausstattung nach weder für Wohn- noch für Geschäftszwecke geeignet sind und typischerweise Nebenräume (Zubehör) zu einem Wohnungseigentumsobjekt sind, als wohnungseigentumstauglich angesehen werden können, müssen sie eine eminente wirtschaftliche Bedeutung haben (5 Ob 287/98m; vergleiche Würth in Rummel ABGB3 Paragraph 2, WEG 2002 Rz 9).

[30] Im Falle einer Widmung als „Lageraum“ stellt die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere auf die Größe des Objekts ab (Ofner in GeKo Wohnrecht II § 2 WEG Rz 18). Lagerräume im Ausmaß von 1,30 bis 6,53 m² – bei denen nach den Planunterlagen nicht gesichert war, dass sie baulich nach allen Seiten abgeschlossen waren – wurden als nicht wohnungseigentumstauglich beurteilt (RS0105677), ebenso wenig ein ca 12 m² großes Kellerabteil (5 Ob 287/98m), baulich abgeschlossene Kellerabteile mit einer Größe von 3,53 m² bis 7,43 m² (5 Ob 326/99y), Magazinräumlichkeiten im Ausmaß von 1,11 bis 6,32 m² (5 Ob 47/00y), ein 3,36 m² großer Abstellraum (5 Ob 129/07t) und als Lager bezeichnete Objekte mit Größen von 4 m², 4,46 m² und 3,24 m² (5 Ob 175/07g) bzw 6,44 m² (5 Ob 228/13k). In jüngerer Zeit hat der Senat die selbständige wirtschaftliche Bedeutung eines Keller- bzw Lagerraums im Ausmaß von 8,74 m² (5 Ob 205/17h) und eines Abstellraums mit einer Größe von 2,03 m² (5 Ob 225/18a) verneint und diese Räume daher als nicht wohnungseigentumstauglich beurteilt. Bejaht wurde die Wohnungseigentumstauglichkeit hingegen bei Lagern in der Größe von 37,30 m² und 76,10 m² (5 Ob 2220/96y) oder bei einem Bankomatraum im Ausmaß von 3,06 m² (5 Ob 196/01m). [30] Im Falle einer Widmung als „Lageraum“ stellt die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere auf die Größe des Objekts ab (Ofner in GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 2, WEG Rz 18). Lagerräume im Ausmaß von 1,30 bis 6,53 m² – bei denen nach den Planunterlagen nicht gesichert war, dass sie baulich nach allen Seiten abgeschlossen waren – wurden als nicht wohnungseigentumstauglich beurteilt (RS0105677), ebenso wenig ein ca 12 m² großes Kellerabteil (5 Ob 287/98m), baulich abgeschlossene Kellerabteile mit einer Größe von 3,53 m² bis 7,43 m² (5 Ob 326/99y), Magazinräumlichkeiten im Ausmaß von 1,11 bis 6,32 m² (5 Ob 47/00y), ein 3,36 m² großer Abstellraum (5 Ob 129/07t) und als Lager bezeichnete Objekte mit Größen von 4 m², 4,46 m² und 3,24 m² (5 Ob 175/07g) bzw 6,44 m² (5 Ob 228/13k). In jüngerer Zeit hat der Senat die selbständige wirtschaftliche Bedeutung eines Keller- bzw Lagerraums im Ausmaß von 8,74 m² (5 Ob 205/17h) und eines Abstellraums mit einer Größe von 2,03 m² (5 Ob 225/18a) verneint und diese Räume daher als nicht wohnungseigentumstauglich beurteilt. Bejaht wurde die Wohnungseigentumstauglichkeit hingegen bei Lagern in der Größe von 37,30 m² und 76,10 m² (5 Ob 2220/96y) oder bei einem Bankomatraum im Ausmaß von 3,06 m² (5 Ob 196/01m).

[31] 3.4. Das Berufungsgericht verkennt nun nicht, dass vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs den hier zu beurteilenden Räumen die erforderliche Mindestausstattung und Mindestgröße fehlt, um ihnen etwa als Lager erhebliche wirtschaftliche Bedeutung beizumessen. Das Berufungsgericht verweist jedoch darauf, dass mit diesen Räumlichkeiten die Möglichkeit einer Seegrundnutzung in exklusiver Lage, konkret die Bademöglichkeit auf einem Privatgrund am Wörthersee, verbunden wäre, und leitet daraus deren (ausreichende) wirtschaftliche Bedeutung ab.

[32] Diesem Standpunkt liegt der Gedanke zugrunde, dass bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit eines Gebäudeteils auch die mit einem – und zwar mit jedem – Wohnungseigentumsobjekt verbundene Möglichkeit zur Mitbenutzung von Allgemeinflächen berücksichtigt werden darf oder gar muss. Gegen diese Auffassung spricht schon der insoweit klare Gesetzeswortlaut. Nach § 2 Abs 2 dritter Satz WEG ist eine sonstige selbständige Räumlichkeit ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger „Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt“. Das Erfordernis der wirtschaftlichen Bedeutung bezieht sich daher auf die in Frage stehende Räumlichkeit selbst und nicht auf die aus der Miteigentümerstellung resultierende (Mit-)Nutzungsmöglichkeit der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Die in § 2 Abs 2 dritter Satz WEG geforderte erhebliche wirtschaftliche Bedeutung muss also der selbständigen Räumlichkeit selbst und nicht den Allgemeinflächen

zukommen. [32] Diesem Standpunkt liegt der Gedanke zugrunde, dass bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit eines Gebäudeteils auch die mit einem – und zwar mit jedem – Wohnungseigentumsobjekt verbundene Möglichkeit zur Mitbenutzung von Allgemeinflächen berücksichtigt werden darf oder gar muss. Gegen diese Auffassung spricht schon der insoweit klare Gesetzeswortlaut. Nach Paragraph 2, Absatz 2, dritter Satz WEG ist eine sonstige selbständige Räumlichkeit ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger „Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt“. Das Erfordernis der wirtschaftlichen Bedeutung bezieht sich daher auf die in Frage stehende Räumlichkeit selbst und nicht auf die aus der Miteigentümerstellung resultierende (Mit-)Nutzungs-, möglichkeit der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Die in Paragraph 2, Absatz 2, dritter Satz WEG geforderte erhebliche wirtschaftliche Bedeutung muss also der selbständigen Räumlichkeit selbst und nicht den Allgemeinflächen zukommen.

[33] Auch Würth/Zingher/Kovanyi, (in Miet- und Wohnrecht II 23 § 2 WEG Rz 12), verstehen das Definitionsmerkmal der (wegen Art und Größe) erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung als Erfordernis einer selbständigen „Bewirtschaftungsmöglichkeit“ der Räume und verlangt Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, WEG 4 § 2 WEG Rz 15) ein gewisses Mindestmaß an „wirtschaftlicher Autarkie“ der Räumlichkeit. Die Argumentation Ofners (in GeKo Wohnrecht II § 2 WEG Rz 18), durch das Abstellen auf die Verkehrsauffassung sei auf die konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nahebereich der Objekte abzustellen, bezieht sich, wie sein Beispiel der Bedeutung auch kleiner Lagerräume in innerstädtischer Lage zeigt, ebenfalls auf die Bedeutung und Funktion der Räumlichkeiten selbst. [33] Auch Würth/Zingher/Kovanyi, (in Miet- und Wohnrecht II 23 Paragraph 2, WEG Rz 12), verstehen das Definitionsmerkmal der (wegen Art und Größe) erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung als Erfordernis einer selbständigen „Bewirtschaftungsmöglichkeit“ der Räume und verlangt Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, WEG 4 Paragraph 2, WEG Rz 15) ein gewisses Mindestmaß an „wirtschaftlicher Autarkie“ der Räumlichkeit. Die Argumentation Ofners (in GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 2, WEG Rz 18), durch das Abstellen auf die Verkehrsauffassung sei auf die konkreten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nahebereich der Objekte abzustellen, bezieht sich, wie sein Beispiel der Bedeutung auch kleiner Lagerräume in innerstädtischer Lage zeigt, ebenfalls auf die Bedeutung und Funktion der Räumlichkeiten selbst.

[34] Ausgehend von diesem Verständnis hat der Senat zu 5 Ob 196/01m die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Bankomatraums im Ausmaß von 3,06 m² (nur) deshalb bejaht, weil dieser Raum dazu dienen sollte, mittels eines elektronischen Geräts Bankgeschäfte zu tätigen, und somit ein Geschäftsraum sei. Umgekehrt hat er zu 5 Ob 4/06h die selbständige Begründung von Wohnungseigentum an Vitrinen als unzulässig qualifiziert, weil diese keine zur Begründung von Wohnungseigentum rechtlich geeigneten selbständigen Räumlichkeiten bildeten, und dabei dem Bedeutungsgewinn durch deren Nutzung im Zusammenspiel mit den auf dieser Liegenschaft befindlichen Geschäftsräumlichkeiten erkennbar keine Relevanz zuerkannt.

[35] 3.5. Für den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass die Möglichkeit der Nutzung der im Außenbereich gelegenen Allgemeinflächen, konkret die Möglichkeit der Nutzung der Freiflächen und des Stegs zu Badezwecken, in die Beurteilung der Frage, ob den in den Teilungsvorschlägen vorgesehenen Räumlichkeiten mit Nutzflächen von je rund 5,90 m² oder 6,84 m² iSd § 2 Abs 2 dritter Satz WEG erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, nicht miteinzubeziehen ist. Die vom Berufungsgericht grundsätzlich zutreffend konstatierte erhebliche Werthaltigkeit der Nutzung der Liegenschaft ist aber eben nur der im Freien gelegenen Allgemeinfläche beizumessen, die nach den Teilungsvorschlägen auch allgemeiner Teil der Liegenschaft bleiben soll. Die Bedeutung (jedenfalls) der kleinen eigentlichen Räumlichkeiten tritt demgegenüber vollkommen in den Hintergrund. Die Wohnungseigentumstauglichkeit eines (nur) als Umkleidekabine und Lager für Badeutensilien zu nutzenden Raums kann nicht allein daraus abgeleitet werden, dass mit der Stellung als Mit- und Wohnungseigentümer die exklusive Bademöglichkeit am Wörthersee verbunden ist. An der Möglichkeit der (Mit-)Nutzung dieser Allgemeinflächen mag zwar – auch nach der Verkehrsanschauung – ein immenses, auch wirtschaftlich bedeutsames Interesse bestehen. Aus diesem Interesse ist aber nicht auf eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung einer bloßen Nebeneinrichtung, wie einer Umkleidekabine, zu schließen (vgl 6 Ob 755/80 MietSlg 33.451/26 [Garderoben und Sanitäranlagen zu einem Freischwimmbecken]). Eine Wohnungseigentumstauglichkeit käme vielmehr nur dann in Frage, wenn der jeweiligen Räumlichkeit eine selbstständige, also von dieser Bademöglichkeit losgelöste Bedeutung beizumessen wäre. Das ist hier aufgrund der

geringen Größe dieser Räumlichkeiten und ihrer Ausstattung aber gerade nicht der Fall. [35] 3.5. Für den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass die Möglichkeit der Nutzung der im Außenbereich gelegenen Allgemeinflächen, konkret die Möglichkeit der Nutzung der Freiflächen und des Stegs zu Badezwecken, in die Beurteilung der Frage, ob den in den Teilungsvorschlägen vorgesehenen Räumlichkeiten mit Nutzflächen von je rund 5,90 m² oder 6,84 m² iSd Paragraph 2, Absatz 2, dritter Satz WEG erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, nicht miteinzubeziehen ist. Die vom Berufungsgericht grundsätzlich zutreffend konstatierte erhebliche Werthaltigkeit der Nutzung der Liegenschaft ist aber eben nur der im Freien gelegenen Allgemeinfläche beizumessen, die nach den Teilungsvorschlägen auch allgemeiner Teil der Liegenschaft bleiben soll. Die Bedeutung (jedenfalls) der kleinen eigentlichen Räumlichkeiten tritt demgegenüber vollkommen in den Hintergrund. Die Wohnungseigentumstauglichkeit eines (nur) als Umkleidekabine und Lager für Badeutensilien zu nutzenden Raums kann nicht allein daraus abgeleitet werden, dass mit der Stellung als Mit- und Wohnungseigentümer die exklusive Bademöglichkeit am Wörthersee verbunden ist. An der Möglichkeit der (Mit-)Nutzung dieser Allgemeinflächen mag zwar – auch nach der Verkehrsanschauung – ein immenses, auch wirtschaftlich bedeutsames Interesse bestehen. Aus diesem Interesse ist aber nicht auf eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung einer bloßen Nebeneinrichtung, wie einer Umkleidekabine, zu schließen vergleiche 6 Ob 755/80 MietSlg 33.451/26 [Garderoben und Sanitäranlagen zu einem Freischwimmbassin]). Eine Wohnungseigentumstauglichkeit käme vielmehr nur dann in Frage, wenn der jeweiligen Räumlichkeit eine selbstständige, also von dieser Bademöglichkeit losgelöste Bedeutung beizumessen wäre. Das ist hier aufgrund der geringen Größe dieser Räumlichkeiten und ihrer Ausstattung aber gerade nicht der Fall.

[36] 4. Sowohl der Teilungsvorschlag des Sachverständigen als auch jener des Erst- und der Zweitbeklagten scheitert damit schon an der fehlenden Wohnungseigentumstauglichkeit von zwei der geplanten Wohnungseigentumsobjekte. Eine Möglichkeit, in anderer Form Wohnungseigentum zu begründen, steht nicht im Raum. Der Begründung von Wohnungseigentum steht damit das faktische und rechtliche Hindernis entgegen, dass nicht wohnungseigentumstaugliche Objekte in ausreichender Zahl vorhanden sind oder geschaffen werden können.

[37] Eine Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung kommt zudem nur dann in Frage, wenn die durch die Teilung entstehenden Teile „annähernd gleich beschaffen“ sind (vgl 5 Ob 36/09v). Ob dies hier der Fall wäre, mag fraglich sein, weil durch die vorgeschlagene Teilung zum einen nicht bewohnbare kleine Abstellräume, die nur als Abstellkammer und Umkleidemöglichkeit zu gebrauchen sind, und zum anderen für sommerliches Wohnen geeignete Räumlichkeiten entstünden, muss aber nicht mehr abschließend geklärt werden. Dem Zivilteilungsbegehren des Klägers steht der Vorrang der Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum – jedenfalls und losgelöst von diesem und den anderen im Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts relevierten möglichen Realteilungshindernissen – nicht entgegen. [37] Eine Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung kommt zudem nur dann in Frage, wenn die durch die Teilung entstehenden Teile „annähernd gleich beschaffen“ sind vergleiche 5 Ob 36/09v). Ob dies hier der Fall wäre, mag fraglich sein, weil durch die vorgeschlagene Teilung zum einen nicht bewohnbare kleine Abstellräume, die nur als Abstellkammer und Umkleidemöglichkeit zu gebrauchen sind, und zum anderen für sommerliches Wohnen geeignete Räumlichkeiten entstünden, muss aber nicht mehr abschließend geklärt werden. Dem Zivilteilungsbegehren des Klägers steht der Vorrang der Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum – jedenfalls und losgelöst von diesem und den anderen im Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts relevierten möglichen Realteilungshindernissen – nicht entgegen.

[38] 5. Dem Rekurs war daher Folge zu geben und das Urteil des Erstgerichts war, weil Entscheidungsreife vorliegt (RS0043853), wiederherzustellen.

[39] 6. Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 52 Abs 3 ZPO. Das Erstgericht hat die Kostenentscheidung bis zur rechtskräftigen Erledigung der Streitsache vorbehalten. [39] 6. Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, Absatz 3, ZPO. Das Erstgericht hat die Kostenentscheidung bis zur rechtskräftigen Erledigung der Streitsache vorbehalten.

Textnummer

E138998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00185.22Z.0704.000

Im RIS seit

23.08.2023

Zuletzt aktualisiert am

28.02.2025

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