

TE OGH 2017/5/4 5Ob141/16w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.05.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. B* F*, 2. R* D*, 3. J* K*, 4. H* B*, alle vertreten durch Mag. Ulrich Bernhard, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Grundbucheintragungen in EZ * GB *, über den Revisionsrekurs der Zweit- bis Viertantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 17. Mai 2016, AZ 2 R 128/16p, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 20. April 2016, TZ 3320/2016, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. B* F*, 2. R* D*, 3. J* K*, 4. H* B*, alle vertreten durch Mag. Ulrich Bernhard, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Grundbucheintragungen in EZ * GB *, über den Revisionsrekurs der Zweit- bis Viertantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 17. Mai 2016, AZ 2 R 128/16p, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 20. April 2016, TZ 3320 aus 2016,, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Zweit- bis Viertantragsteller sind (als Einzelrechtsnachfolger der Erstantragstellerin) zu unterschiedlichen Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft.

Aufgrund eines Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrags vom 31. 3. 2016, des Parifizierungsgutachtens vom 24. 2. 2016 und weiterer Urkunden begehrt die Antragsteller die Teilung der bisherigen Miteigentumsanteile und die Einverleibung von Wohnungseigentum. Zudem beantragten sie die Einverleibung von wechselseitigen Vorkaufsrechten.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Teilung der Miteigentumsanteile und Begründung von Wohnungseigentum ab. Nach dem Parifizierungsgutachten solle auch an zwei Garagen sowie an einem Abstellplatz selbständiges Wohnungseigentum begründet werden. Die beiden Garagen und der Abstellplatz hätten jeweils einen Vorplatz bzw werde der Abstellplatz als „Doppelparker“ bezeichnet. Selbst wenn die Vorplätze im Gutachten nicht als Zubehör definiert seien, handle es sich bei diesen Flächen faktisch um Zubehör der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte, das unmittelbar auf die Wohnungseigentumsobjekte stoße und somit baulich mit diesen verbunden sei. Auch die

Bezeichnung „Doppelparker“ für den Abstellplatz samt Zubehör lasse den tatsächlichen Verwendungszweck erkennen. Es werde daher § 2 WEG 2002 umgangen. Die beantragte Einverleibung der Vorkaufsrechte wurde vom Erstgericht antragsgemäß bewilligt und ist nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens. Das Erstgericht wies den Antrag auf Teilung der Miteigentumsanteile und Begründung von Wohnungseigentum ab. Nach dem Parifizierungsgutachten solle auch an zwei Garagen sowie an einem Abstellplatz selbständiges Wohnungseigentum begründet werden. Die beiden Garagen und der Abstellplatz hätten jeweils einen Vorplatz bzw. werde der Abstellplatz als „Doppelparker“ bezeichnet. Selbst wenn die Vorplätze im Gutachten nicht als Zubehör definiert seien, handle es sich bei diesen Flächen faktisch um Zubehör der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte, das unmittelbar auf die Wohnungseigentumsobjekte stoße und somit baulich mit diesen verbunden sei. Auch die Bezeichnung „Doppelparker“ für den Abstellplatz samt Zubehör lasse den tatsächlichen Verwendungszweck erkennen. Es werde daher Paragraph 2, WEG 2002 umgangen. Die beantragte Einverleibung der Vorkaufsrechte wurde vom Erstgericht antragsgemäß bewilligt und ist nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens.

Das Rekursgericht gab dem gegen den abweisenden Teil des Beschlusses gerichteten Rekurs der Zweit- bis Viertantragsteller nicht Folge. Das Grundbuchgericht habe die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts, bei dem die Einverleibung des Wohnungseigentums beantragt werde, selbständig nach objektiven Kriterien zu prüfen. Im Hinblick auf § 2 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 könne an mit dem betreffenden Objekt baulich verbundenen Teilen der Liegenschaft kein Zubehör begründet werden. Als „baulich verbunden“ seien Liegenschaftsteile dann anzusehen, wenn sie unmittelbar aneinander anstoßen würden, wenn also ihre „Verbindung“ (der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zum Zubehör) nach der Widmung von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden dürfe. Der den Garagen (Top KFZ 1 und KFZ 2) jeweils zugeordnete Vorplatz sei in diesem Sinn mit der Garage als „baulich verbunden“ anzusehen. Die mangelnde Zubehörstauglichkeit der Vorplätze aufgrund ihrer baulichen Verbindung hindere jedenfalls die Umsetzung des Wohnungseigentumsvertrags. Entgegen der Auffassung der Antragsteller könne die Außenfläche auch nicht als Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts behandelt und durch einen Zuschlag zu seinem Nutzwert berücksichtigt werden. Die im vorliegenden Parifizierungsgutachten erfolgte Berücksichtigung des Vorplatzes als Teil der Garagen könne gerade das Fehlen der Wohnungseigentumstauglichkeit begründen. Die Wohnungseigentumstauglichkeit einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit setze nach der Definition des § 2 Abs 2 WEG 2002 zum einen die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten voraus und ansonsten, wenn diese gegeben sei, eine Beurteilung nach der Verkehrsauffassung. Eine Garage sei demnach ein baulich abgeschlossener Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen, weshalb die außerhalb der Baulichkeit liegende Fläche schon per definitionem nicht Teil des Wohnungseigentumsobjekts sein könne. Das Parifizierungsgutachten weise außerdem die Top KFZ 3 als „Doppelparker“ mit einer Fläche von 30,00 m² aus, sodass diese nach der Einzeichnung im Plan als Abstellfläche für zwei PKW geeignet sei. Konkrete Vorgaben für die Ausmaße eines Kfz-Abstellplatzes iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 enthalte das WEG zwar nicht. Das Rekursgericht schließe sich der (im Schrifttum von T. Hausmann [in Hausmann/Vonkilch, WEG³ § 2 Rz 22] vertretenen) Ansicht an, dass die Größe des Abstellplatzes mit der für einen PKW benötigten Fläche nach oben hin zu limitieren sei, um die Umgehung der Erwerbsbeschränkung des § 5 Abs 2 WEG 2002 durch die faktische Zuordnung mehrerer (PKW-)Abstellplätze zu verhindern. Aufgrund dieser aufgezeigten Bedenken habe das Erstgericht das Grundbuchgesuch in dem im Rekursverfahren noch strittigen Umfang somit zu Recht abgewiesen. Das Rekursgericht gab dem gegen den abweisenden Teil des Beschlusses gerichteten Rekurs der Zweit- bis Viertantragsteller nicht Folge. Das Grundbuchgericht habe die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts, bei dem die Einverleibung des Wohnungseigentums beantragt werde, selbständig nach objektiven Kriterien zu prüfen. Im Hinblick auf Paragraph 2, Absatz 3, Satz 1 WEG 2002 könne an mit dem betreffenden Objekt baulich verbundenen Teilen der Liegenschaft kein Zubehör begründet werden. Als „baulich verbunden“ seien Liegenschaftsteile dann anzusehen, wenn sie unmittelbar aneinander anstoßen würden, wenn also ihre „Verbindung“ (der Weg vom Wohnungseigentumsobjekt zum Zubehör) nach der Widmung von keinem anderen Miteigentümer benutzt werden dürfe. Der den Garagen (Top KFZ 1 und KFZ 2) jeweils zugeordnete Vorplatz sei in diesem Sinn mit der Garage als „baulich verbunden“ anzusehen. Die mangelnde Zubehörstauglichkeit der Vorplätze aufgrund ihrer baulichen Verbindung hindere jedenfalls die Umsetzung des Wohnungseigentumsvertrags. Entgegen der Auffassung der Antragsteller könne die Außenfläche auch nicht als Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts behandelt und durch einen Zuschlag zu seinem Nutzwert berücksichtigt werden. Die im vorliegenden Parifizierungsgutachten erfolgte Berücksichtigung des Vorplatzes als Teil der Garagen könne gerade das Fehlen der Wohnungseigentumstauglichkeit begründen. Die Wohnungseigentumstauglichkeit einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit setze nach der Definition

des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 zum einen die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten voraus und ansonsten, wenn diese gegeben sei, eine Beurteilung nach der Verkehrsauffassung. Eine Garage sei demnach ein baulich abgeschlossener Raum zur Einstellung von Kraftfahrzeugen, weshalb die außerhalb der Baulichkeit liegende Fläche schon per definitionem nicht Teil des Wohnungseigentumsobjekts sein könne. Das Parifizierungsgutachten weise außerdem die Top KFZ 3 als „Doppelparker“ mit einer Fläche von 30,00 m² aus, sodass diese nach der Einzeichnung im Plan als Abstellfläche für zwei PKW geeignet sei. Konkrete Vorgaben für die Ausmaße eines Kfz-Abstellplatzes iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 enthalte das WEG zwar nicht. Das Rekursgericht schließe sich der (im Schrifttum von T. Hausmann [in Hausmann/Vonkilch, WEG³ Paragraph 2, Rz 22] vertretenen) Ansicht an, dass die Größe des Abstellplatzes mit der für einen PKW benötigten Fläche nach oben hin zu limitieren sei, um die Umgehung der Erwerbsbeschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 durch die faktische Zuordnung mehrerer (PKW-)Abstellplätze zu verhindern. Aufgrund dieser aufgezeigten Bedenken habe das Erstgericht das Grundbuchgesuch in dem im Rekursverfahren noch strittigen Umfang somit zu Recht abgewiesen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Frage der höchstzulässigen Größe von selbständig wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen vorliege.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Zweit- bis Viertantragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, diese dahin abzuändern, dass deren Grundbuchgesuch auch hinsichtlich der Teilung der Miteigentumsanteile und der Begründung von Wohnungseigentum bewilligt werde.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1 Das Grundbuchsgericht 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). Ein Ansuchen kann demnach nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch hinsichtlich der materiell-rechtlichen Fragen keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878).

1.1 Das Grundbuchsgericht darf eine grundbücherliche Eintragung (unter anderem) nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Ein Ansuchen kann demnach nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch hinsichtlich der materiell-rechtlichen Fragen keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878).

1.2 Das Grundbuchsgericht hat auch die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts, bei dem die Einverleibung des Wohnungseigentums beantragt wird, selbständig zu prüfen (5 Ob 196/01m).

2.1 Den beiden als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Garagen Top KFZ 1 und KFZ 2 ist unmittelbar angrenzend jeweils ein Vorplatz vorgelagert. Im Parifizierungsgutachten ist die Fläche der Garagen mit 18,00 m² (Top KFZ 1) bzw 28,41 m² (Top KFZ 2) ausgewiesen und für den Vorplatz ist jeweils ein Zuschlag berücksichtigt.

2.2 Ist einer Garage unmittelbar angrenzend ein Vorplatz vorgelagert, über den die Garage durch das Garagentor befahren und begangen werden kann, ist dieser Vorplatz nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs mit der Garage im Sinne des § 2 Abs 3 Satz 1 WEG baulich verbunden und daher kein tauglicher Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum (5 Ob 196/15g, immolex 2016/27 [krit Prader; krit H. Böhm]). Die Eintragung eines solchen baulichen verbundenen Teils als Zubehör ist unzulässig.

2.2 Ist einer Garage unmittelbar angrenzend ein Vorplatz vorgelagert, über den die Garage durch das Garagentor befahren und begangen werden kann, ist dieser Vorplatz nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs mit der Garage im Sinne des Paragraph 2, Absatz 3, Satz 1 WEG baulich verbunden und daher kein tauglicher Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum (5 Ob 196/15g, immolex 2016/27 [krit Prader; krit H. Böhm]). Die Eintragung eines solchen baulichen verbundenen Teils als Zubehör ist unzulässig.

2.3 Anders als in dem zu 5 Ob 196/15g zu entscheidenden Verfahren streben die Revisionsrekurswerber hier kein Zubehör-Wohnungseigentum an dem jeweiligen Garagenvorplatz an, sie qualifizieren und behandeln diesen Vorplatz vielmehr als Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts (Garage).

2.4.1 Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten erfordert die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten und ist ansonsten nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (RIS-Justiz

RS0111284). Die Qualifikation von (nicht nach allen Seiten umbauten) Freiflächen als Bestandteil eines solchen Wohnungseigentumsobjekts setzt demnach voraus, dass dies nach der Verkehrsauffassung an dessen baulicher Abgeschlossenheit nichts ändert. Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts sind sie daher (nur) dann, wenn sie unmittelbar an das Wohnungseigentumsobjekt anschließen und aufgrund der baulichen Gegebenheiten deren ausschließliche Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt klar erkennbar ist (vgl Kothbauer, Zubehörfähigkeit im Wohnungseigentum, immolex 2014, 200).

2.4.1 Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten erfordert die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten und ist ansonsten nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (RIS-Justiz RS0111284). Die Qualifikation von (nicht nach allen Seiten umbauten) Freiflächen als Bestandteil eines solchen Wohnungseigentumsobjekts setzt demnach voraus, dass dies nach der Verkehrsauffassung an dessen baulicher Abgeschlossenheit nichts ändert. Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts sind sie daher (nur) dann, wenn sie unmittelbar an das Wohnungseigentumsobjekt anschließen und aufgrund der baulichen Gegebenheiten deren ausschließliche Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt klar erkennbar ist (vergleiche Kothbauer, Zubehörfähigkeit im Wohnungseigentum, immolex 2014, 200).

2.4.2 Das ist typischerweise bei den an das Wohnungseigentumsobjekt unmittelbar angrenzenden Balkonen oder Terrassen der Fall, die auch die Gesetzesmaterialien ausdrücklich nicht als Zubehör-Wohnungseigentum behandeln, sondern als Teil der Wohnung (EBRV 989 BlgNR 21. GP 35). Auch der Oberste Gerichtshof sprach bereits aus, dass Balkone und Terrassen, die baulich mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind, dessen Bestandteile sind und im Gegensatz zur Rechtslage nach dem WEG 1948 und dem WEG 1975 nicht im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können (10 Ob 19/12k). Für direkt an ein Wohnungseigentumsobjekt angrenzende Gartenteile wurde die Bestandteileigenschaft hingegen bereits wiederholt verneint (4 Ob 150/11d immolex 2012/6 [krit Prader], 5 Ob 54/12w immolex 2013/29 [Prader]).

2.4.2 Das ist typischerweise bei den an das Wohnungseigentumsobjekt unmittelbar angrenzenden Balkonen oder Terrassen der Fall, die auch die Gesetzesmaterialien ausdrücklich nicht als Zubehör-Wohnungseigentum behandeln, sondern als Teil der Wohnung (EBRV 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 35). Auch der Oberste Gerichtshof sprach bereits aus, dass Balkone und Terrassen, die baulich mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind, dessen Bestandteile sind und im Gegensatz zur Rechtslage nach dem WEG 1948 und dem WEG 1975 nicht im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können (10 Ob 19/12k). Für direkt an ein Wohnungseigentumsobjekt angrenzende Gartenteile wurde die Bestandteileigenschaft hingegen bereits wiederholt verneint (4 Ob 150/11d immolex 2012/6 [krit Prader], 5 Ob 54/12w immolex 2013/29 [Prader]).

2.4.3 Die im vorliegenden Fall zu beurteilende Asphaltfläche grenzt zwar in Gestalt eines Vorplatzes an die Garagen an, eine weitere bauliche Verbindung zur Garage (oder bauliche Abgrenzung zu anderen Liegenschaftsteilen) besteht aber nicht. Für derartige Freiflächen kommt eine an der Verkehrsauffassung orientierte Qualifikation als Bestandteil des Wohnungseigentumsobjekts Garage nicht in Betracht.

3. Die fehlende Bestandteileigenschaft der Vorplätze, die in der Nutzwertberechnung aber als solche berücksichtigt wurden, hindert gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG die von den Revisionsrekurswerbern begehrte Umsetzung des Wohnungseigentumsvertrags.

3. Die fehlende Bestandteileigenschaft der Vorplätze, die in der Nutzwertberechnung aber als solche berücksichtigt wurden, hindert gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG die von den Revisionsrekurswerbern begehrte Umsetzung des Wohnungseigentumsvertrags.

4.1 Die Bedenken des Rekursgerichts gegen die Wohnungseigentumstauglichkeit des Kfz-Abstellplatzes Top KFZ 3 rechtfertigen die Abweisung des Grundbuchgesuchs hingegen nicht.

4.2 Nach der Legaldefinition des § 2 Abs 2 WEG 2002 ist ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine

- etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

4.2 Nach der Legaldefinition des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 ist ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine, - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

4.3 Die Gesetzesauslegung beginnt mit der Wortinterpretation, darf dabei aber nicht stehen bleiben; der übliche formale Wortsinn ist (nur) ein Hinweis für die Auslegung der Norm. Bleiben nach der Wortauslegung und der logischen Auslegung Zweifel, dann ist die Absicht des Gesetzgebers zu erforschen und der Sinn einer Bestimmung unter

Bedachtnahme auf den Zweck der Regelung zu erfassen. Der Rechtsanwender hat unter gleichzeitiger Heranziehung aller zur Verfügung stehenden Kriterien in wertender Entscheidung den Sinn der Regelung klarzustellen (5 Ob 158/15v mwN).

4.4 Selbständiges Wohnungseigentum kann nur mit ganz bestimmten (physischen), in § 2 Abs 2 WEG 2002 taxativ aufgezählten Teilen der Liegenschaft verbunden werden. Schon diese strikte Konzeption des WEG legt nahe, dass das in der Definition des Kfz-Abstellplatzes dem Kraftfahrzeug vorangestellte „ein“ nicht als unbestimmter Artikel, sondern als Zahlwort zu verstehen ist. Die Richtigkeit dieses Verständnisses ergibt sich aber vor allem aus der Erwerbsbeschränkung des § 5 Abs 2 WEG 2002. Danach 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. Durch diese Regelungen soll den Eigentümern der Bedarfsobjekte eine prioritäre Stellung eingeräumt werden (EBRV 989 BlgNR 21. GP 28, 40). Die von den Revisionsrekurswerbern vertretene Auffassung, auch eine zum Abstellen mehrerer Kraftfahrzeuge gewidmete und geeignete Fläche sei ein Kfz-Abstellplatz iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt, ist mit dieser Erwerbsbeschränkung und dem damit vom Gesetzgeber verfolgten Zweck unvereinbar (Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 10; vgl auch T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG³ § 2 Rz 22).

4.4 Selbständiges Wohnungseigentum kann nur mit ganz bestimmten (physischen), in Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 taxativ aufgezählten Teilen der Liegenschaft verbunden werden. Schon diese strikte Konzeption des WEG legt nahe, dass das in der Definition des Kfz-Abstellplatzes dem Kraftfahrzeug vorangestellte „ein“ nicht als unbestimmter Artikel, sondern als Zahlwort zu verstehen ist. Die Richtigkeit dieses Verständnisses ergibt sich aber vor allem aus der Erwerbsbeschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002. Danach 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. Durch diese Regelungen soll den Eigentümern der Bedarfsobjekte eine prioritäre Stellung eingeräumt werden (EBRV 989 BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 28, , 40). Die von den Revisionsrekurswerbern vertretene Auffassung, auch eine zum Abstellen mehrerer Kraftfahrzeuge gewidmete und geeignete Fläche sei ein Kfz-Abstellplatz iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 ein wohnungseigentumstaugliches Objekt, ist mit dieser Erwerbsbeschränkung und dem damit vom Gesetzgeber verfolgten Zweck unvereinbar (Palten, Wohnungseigentumsrecht³ Rz 10; vergleiche auch T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG³ Paragraph 2, Rz 22).

4.5.1 Konkrete Vorgaben für die Ausmaße der Bodenfläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug enthält das Gesetz nicht, insbesondere verlangt es für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes keine bestimmte Mindestgröße der Abstellfläche. Der Oberste Gerichtshof stellte in diesem Zusammenhang jüngst unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien (EBRV 989 BlgNR 21. GP 35) klar, dass es sich bei einem Abstellplatz im Sinn des § 2 Abs 2 WEG nicht um einen Stellplatz für mehrspurige Kfz handeln muss; eine den sonstigen Kriterien des WEG entsprechende Abstellfläche sei solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, als darauf zumindest ein einspuriges Kfz geparkt werden kann (5 Ob 158/15v = RIS-Justiz RS0130677).

4.5.1 Konkrete Vorgaben für die Ausmaße der Bodenfläche des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug enthält das Gesetz nicht, insbesondere verlangt es für die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes keine bestimmte Mindestgröße der Abstellfläche. Der Oberste Gerichtshof stellte in diesem Zusammenhang jüngst unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien (EBRV 989

BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 35) klar, dass es sich bei einem Abstellplatz im Sinn des Paragraph 2, Absatz 2, WEG nicht um einen Stellplatz für mehrspurige Kfz handeln muss; eine den sonstigen Kriterien des WEG entsprechende Abstellfläche sei solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, als darauf zumindest ein einspuriges Kfz geparkt werden kann (5 Ob 158/15v = RIS-Justiz RS0130677).

4.5.2 Eine Maximalgröße für einen Kfz-Abstellplatz iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 ergibt sich aus dem Gesetz nicht; auch die Gesetzesmaterialien nehmen dazu nicht Stellung. 4.5.2 Eine Maximalgröße für einen Kfz-Abstellplatz iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 ergibt sich aus dem Gesetz nicht; auch die Gesetzesmaterialien nehmen dazu nicht Stellung.

4.5.3 Im Schrifttum vertritt Würth im Zusammenhang mit der Abstellplatzgröße die Auffassung, dass ein Kfz-Abstellplatz auch für LKW vorgesehen sein könne. Er begründet dies damit, dass bis zum WEG 2002 unter Kraftfahrzeugabstellflächen zwar nur für PKW vorgesehene Flächen verstanden worden seien. Da nach der Regierungsvorlage zum WEG 2002 wohnungseigentumsfähige Abstellplätze auch solche für einspurige Kraftfahrzeuge umfassen sollen, müsse das andererseits auch für Abstellplätze für LKW gelten (Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118; ders, in Rummel ABGB³ § 2 WEG 2002 Rz 10 f). Auch nach Würth/Zingher/Kovanyi (II²³ § 2 WEG Rz 14) kann es sich bei einem Abstellplatz iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 um einen Abstellplatz für LKW handeln. 4.5.3 Im Schrifttum vertritt Würth im Zusammenhang mit der Abstellplatzgröße die Auffassung, dass ein Kfz-Abstellplatz auch für LKW vorgesehen sein könne. Er begründet dies damit, dass bis zum WEG 2002 unter Kraftfahrzeugabstellflächen zwar nur für PKW vorgesehene Flächen verstanden worden seien. Da nach der Regierungsvorlage zum WEG 2002 wohnungseigentumsfähige Abstellplätze auch solche für einspurige Kraftfahrzeuge umfassen sollen, müsse das andererseits auch für Abstellplätze für LKW gelten (Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118; ders, in Rummel ABGB³ Paragraph 2, WEG 2002 Rz 10 f). Auch nach Würth/Zingher/Kovanyi (II²³ Paragraph 2, WEG Rz 14) kann es sich bei einem Abstellplatz iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 um einen Abstellplatz für LKW handeln.

4.5.4 T. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, WEG³ § 2 Rz 22) tritt dem entgegen. Um der Bestimmung des § 5 Abs 2 WEG 2002 über die zeitlich limitierte „Kontingentierung“ von Kfz-Abstellplätzen nicht ihre Wirksamkeit zu nehmen, sollte die Größe seiner Auffassung nach mit der für einen PKW benötigten Fläche nach oben hin limitiert werden. Anstelle eines großen LKW fänden ja ohne weiteres mehrere PKW auf einem solchen Areal Platz. 4.5.4 T. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, WEG³ Paragraph 2, Rz 22) tritt dem entgegen. Um der Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 über die zeitlich limitierte „Kontingentierung“ von Kfz-Abstellplätzen nicht ihre Wirksamkeit zu nehmen, sollte die Größe seiner Auffassung nach mit der für einen PKW benötigten Fläche nach oben hin limitiert werden. Anstelle eines großen LKW fänden ja ohne weiteres mehrere PKW auf einem solchen Areal Platz.

5.1 Eine (solche) Beschränkung der Größe eines Kfz-Abstellplatzes mit der für einen „PKW“ benötigten Fläche findet im Gesetzestext keine Deckung. Ein Kraftfahrzeug im Sinne des Kraftfahrzeuggesetzes 1967 ist jedes zur Verwendung auf Straßen bestimmte oder auf Straßen verwendete Fahrzeug, das durch technisch freigemachte Energie angetrieben wird und nicht an Gleise gebunden ist (§ 2 Abs 1 Z 1 KFG). Dazu zählen insbesondere Kraftwagen (mehrspurige Kraftfahrzeuge mit mindestens vier Rädern; § 2 Abs 1 Z 3 KFG). Kraftfahrzeuge sind nicht nur Personen- und Kombinationskraftwagen (§ 2 Abs 1 Z 5 und Z 6 KFG), sondern insbesondere auch Omnibusse (§ 2 Abs 1 Z 7 KFG), Lastkraftwagen (§ 2 Abs 1 Z 8 KFG) und Sattelkraftfahrzeuge (§ 2 Abs 1 Z 10 KFG). Auch im allgemeinen Sprachgebrauch meint der Begriff Kraftfahrzeug zwar vielleicht vornehmlich, aber nicht ausschließlich Personen- und Kombinationskraftwagen (vgl 5 Ob 158/15v mwN). 5.1 Eine (solche) Beschränkung der Größe eines Kfz-Abstellplatzes mit der für einen „PKW“ benötigten Fläche findet im Gesetzestext keine Deckung. Ein Kraftfahrzeug im Sinne des Kraftfahrzeuggesetzes 1967 ist jedes zur Verwendung auf Straßen bestimmte oder auf Straßen verwendete Fahrzeug, das durch technisch freigemachte Energie angetrieben wird und nicht an Gleise gebunden ist (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer eins, KFG). Dazu zählen insbesondere Kraftwagen (mehrspurige Kraftfahrzeuge mit mindestens vier Rädern; Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 3, KFG). Kraftfahrzeuge sind nicht nur Personen- und Kombinationskraftwagen (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 5 und Ziffer 6, KFG), sondern insbesondere auch Omnibusse (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 7, KFG), Lastkraftwagen (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 8, KFG) und Sattelkraftfahrzeuge (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 10, KFG). Auch im allgemeinen Sprachgebrauch meint der Begriff Kraftfahrzeug zwar vielleicht vornehmlich, aber nicht ausschließlich Personen- und Kombinationskraftwagen vergleiche 5 Ob 158/15v mwN).

5.2 Eine Beschränkung der Größe eines Kfz-Abstellplatzes iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 ergibt sich allerdings indirekt aus der Maßgeblichkeit der allgemeinen Verkehrsauffassung. Die Verkehrsauffassung ist, auch wenn der Gesetzeswortlaut

anders als bei der Definition der Wohnung und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit nicht ausdrücklich auf diese abstellt, auch bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes heranzuziehen (T. Hausmann aaO WEG³ § 2 Rz 22; Call, Zur Begründung und zum Erwerb von Wohnungseigentum, wobl 2002, 111). Entsprechend gewidmete Bodenflächen sind daher (nur) solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, solange sie nach der Verkehrsauffassung noch als ein Kfz-Abstellplatz und etwa nicht schon als ein zumindest mehrere solche Abstellplätze umfassender Parkplatz anzusehen ist. Bei dieser Beurteilung haben insbesondere auch der Bedarf an Abstellplätzen für größere Kraftfahrzeuge und die Erfordernisse einer sicheren und bequemen Nutzung Berücksichtigung zu finden. Wobei die vom Gesetz geforderte ausschließliche Widmung eines Stellplatzes zu Abstellzwecken nicht überdehnt werden darf und die Widmung (auch) zur Erfüllung gewisser, zur eigentlichen Nutzung als Kfz-Abstellplatz konnexen und nicht ins Gewicht fallender Hilfsfunktionen (wie etwa der Lagerung von Autoreifen, Waschutensilien, Werkzeug und dgl) neben der Benützung als Kfz-Abstellplatz nicht schadet (Materialien zur WRN 2006 – EBRV BlgNR 1183. GP 22, 10; T. Hausmann aaO WEG³ § 2 Rz 21).

5.2 Eine Beschränkung der Größe eines Kfz-Abstellplatzes iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 ergibt sich allerdings indirekt aus der Maßgeblichkeit der allgemeinen Verkehrsauffassung. Die Verkehrsauffassung ist, auch wenn der Gesetzeswortlaut anders als bei der Definition der Wohnung und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit nicht ausdrücklich auf diese abstellt, auch bei der Beurteilung der Wohnungseigentumstauglichkeit eines Abstellplatzes heranzuziehen (T. Hausmann aaO WEG³ Paragraph 2, Rz 22; Call, Zur Begründung und zum Erwerb von Wohnungseigentum, wobl 2002, 111). Entsprechend gewidmete Bodenflächen sind daher (nur) solange als wohnungseigentumstauglich anzusehen, solange sie nach der Verkehrsauffassung noch als ein Kfz-Abstellplatz und etwa nicht schon als ein zumindest mehrere solche Abstellplätze umfassender Parkplatz anzusehen ist. Bei dieser Beurteilung haben insbesondere auch der Bedarf an Abstellplätzen für größere Kraftfahrzeuge und die Erfordernisse einer sicheren und bequemen Nutzung Berücksichtigung zu finden. Wobei die vom Gesetz geforderte ausschließliche Widmung eines Stellplatzes zu Abstellzwecken nicht überdehnt werden darf und die Widmung (auch) zur Erfüllung gewisser, zur eigentlichen Nutzung als Kfz-Abstellplatz konnexen und nicht ins Gewicht fallender Hilfsfunktionen (wie etwa der Lagerung von Autoreifen, Waschutensilien, Werkzeug und dgl) neben der Benützung als Kfz-Abstellplatz nicht schadet (Materialien zur WRN 2006 – EBRV BlgNR 1183. Gesetzgebungsperiode 22, 10; T. Hausmann aaO WEG³ Paragraph 2, Rz 21).

5.3 Vor diesem Hintergrund sind Widmung, Größe und Situierung des im vorliegenden Fall zu beurteilenden Abstellplatzes – in dem dafür maßgeblichen Wohnungseigentumsvertrag wird er (nicht mehr als „Doppelparker“, sondern) als „Kfz-Abstellplatz, der sich vom südlichen Eck des Hauses zehn Meter lang an der Ostfassade des Hauses erstreckt und drei Meter breit ist“ definiert –insofern nicht problematisch, als dieser nach der Verkehrsauffassung (noch) als ein Kfz-Abstellplatz angesehen werden kann.

6. Damit ist für die Revisionsrekurswerber im Ergebnis freilich nichts gewonnen. Im Hinblick auf die berechtigten Bedenken an der Bestandteileigenschaft der Vorplätze haben die Vorinstanzen den Antrag jedenfalls zu Recht abgewiesen. Dem Revisionsrekurs bleibt daher ein Erfolg versagt.

Schlagworte

7 Grundbuchsachen, 1 Generalabonnement

Textnummer

E118377

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E118377

Im RIS seit

23.06.2017

Zuletzt aktualisiert am

16.11.2022

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