

TE OGH 2016/8/25 5Ob61/16f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.08.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin H*****-Privatstiftung, *****, vertreten durch Dr. Georg Schuchlenz, Rechtsanwalt in Klagenfurt am Wörthersee, gegen sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 762 GB ***** laut Grundbuch, darunter die K***** AG, ***** (1. Antragsgegnerin), vertreten durch die Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH, Rechtsanwälte in Graz, sowie die Verwalterin der Liegenschaft I***** OG (39. Antragsgegnerin), *****, vertreten durch Mag. Astrid Roblyek, Rechtsanwältin in Klagenfurt, als Antragsgegner, wegen § 52 Abs 1 Z 4 WEG iVm § 24 Abs 6 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 11. Februar 2016, GZ 3 R 7/16p-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Spittal an der Drau vom 24. Oktober 2015, GZ 6 Msch 3/15g-11, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin H*****-Privatstiftung, *****, vertreten durch Dr. Georg Schuchlenz, Rechtsanwalt in Klagenfurt am Wörthersee, gegen sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 762 GB ***** laut Grundbuch, darunter die K***** AG, ***** (1. Antragsgegnerin), vertreten durch die Eisenberger & Herzog Rechtsanwalts GmbH, Rechtsanwälte in Graz, sowie die Verwalterin der Liegenschaft I***** OG (39. Antragsgegnerin), *****, vertreten durch Mag. Astrid Roblyek, Rechtsanwältin in Klagenfurt, als Antragsgegner, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 11. Februar 2016, GZ 3 R 7/16p-18, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Spittal an der Drau vom 24. Oktober 2015, GZ 6 Msch 3/15g-11, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der 1. Antragsgegnerin und der 39. Antragsgegnerin die jeweils mit 392,76 EUR (darin enthalten 65,46 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 448/100000 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 762 GB ***** verbunden mit Wohnungseigentum an der „Unterflurgarage 43“ (B-LNr 1). Sie hat ihre Miteigentumsanteile mit Kaufvertrag vom

9. 2. 2007 erworben, das Wohnungseigentum daran wurde aber bereits 1979 begründet. Die 39. Antragsgegnerin ist die Verwalterin dieser Liegenschaft, die übrigen Antragsgegner sind die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer.

Das Wohnungseigentumsobjekt „Unterflurgarage 43“ der Antragstellerin bildet einen Teil des Bauwerks Tiefgarage, das sich räumlich (ohne eine bauliche Abtrennung an der Grundstücksgrenze) über zwei Liegenschaften erstreckt, nämlich die Liegenschaften EZ 762 und EZ 488, je GB *****. Auf der Liegenschaft EZ 762 liegen 12 Fahrzeugabstellplätze, auf der Liegenschaft EZ 488 liegen 11 Fahrzeugabstellplätze. Auch auf der Liegenschaft EZ 488 GB ***** ist Wohnungseigentum begründet und mit den Anteilen einer Miteigentümerin ist Wohnungseigentum an dem Wohnungseigentumsobjekt „Tiefgarage“ verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt teilweise auf der Liegenschaft EZ 488, teilweise auf der Liegenschaft EZ 762. Beide Liegenschaften werden von derselben Hausverwaltung verwaltet. Das Wohnungseigentumsobjekt „Unterflurgarage 43“ der Antragstellerin bildet einen Teil des Bauwerks Tiefgarage, das sich räumlich (ohne eine bauliche Abtrennung an der Grundstücksgrenze) über zwei Liegenschaften erstreckt, nämlich die Liegenschaften EZ 762 und EZ 488, je GB *****. Auf der Liegenschaft EZ 762 liegen 12 Fahrzeugabstellplätze, auf der Liegenschaft EZ 488 liegen 11 Fahrzeugabstellplätze. Auch auf der Liegenschaft EZ 488 GB ***** ist Wohnungseigentum begründet und mit den Anteilen einer Miteigentümerin ist Wohnungseigentum an dem Wohnungseigentumsobjekt „Tiefgarage“ verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt teilweise auf der Liegenschaft EZ 488, teilweise auf der Liegenschaft EZ 762. Beide Liegenschaften werden von derselben Hausverwaltung verwaltet.

Bereits seit etlichen Jahren befindet sich das Bauwerk Tiefgarage in einem desolaten und sanierungsbedürftigen Zustand; es dringt Wasser durch das Mauerwerk ein. Streitpunkt unter den Miteigentümern beider Liegenschaften ist, wer für die anstehende Sanierung der Tiefgarage zuständig ist, wobei seitens der Miteigentümer der Liegenschaften mehrheitlich die Meinung vertreten wird, dass dies Angelegenheit der Wohnungseigentümer der in der Tiefgarage liegenden Wohnungseigentumsobjekte sei. Über Initiative der Verwalterin fassten die Mit- und Wohnungseigentümer in der Eigentümersammlung am 6. 5. 2015 mit einer Mehrheit von 89,67 % nachstehenden Beschluss: „Alle anwesenden Eigentümer stimmen bis auf weiteres dafür, dass die Hausverwaltung die Tiefgarage nicht sanieren soll und somit aus der Haftung ist. Über weitere Sanierungen der Tiefgarage müssen separate Beschlüsse gefasst werden.“ Dieser Beschluss wurde am 20. 5. 2015 im Haus angeschlagen.

Die Antragstellerin begehrte, den Beschluss gemäß § 24 Abs 6 WEG infolge Rechtswidrigkeit für rechtsunwirksam zu erklären. Die Erhaltung der allgemeinen Teile jenes Gebäudes, in dem sich das Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin befinde, falle der Eigentümergemeinschaft zu. Diese könne nicht beschließen, diesen Teil des Objekts nicht mehr zu erhalten und damit zulasten der Antragstellerin dem Verfall preiszugeben. Die Antragstellerin begehrte, den Beschluss gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG infolge Rechtswidrigkeit für rechtsunwirksam zu erklären. Die Erhaltung der allgemeinen Teile jenes Gebäudes, in dem sich das Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin befinde, falle der Eigentümergemeinschaft zu. Diese könne nicht beschließen, diesen Teil des Objekts nicht mehr zu erhalten und damit zulasten der Antragstellerin dem Verfall preiszugeben.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Der Beschluss sei nicht gesetzwidrig iSd § 24 Abs 6 WEG. Er verstoße nicht gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen des WEG; insbesondere beschränke er die gesetzlichen Minderheitsrechte der Antragstellerin gemäß § 30 WEG nicht. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Der Beschluss sei nicht gesetzwidrig iSd Paragraph 24, Absatz 6, WEG. Er verstoße nicht gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen des WEG; insbesondere beschränke er die gesetzlichen Minderheitsrechte der Antragstellerin gemäß Paragraph 30, WEG nicht.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Die behauptete Gesetzwidrigkeit liege nicht vor, weil nach den Feststellungen derzeit keine Gefahr in Verzug, also keine Gefahr für Leib und Leben gegeben sei. Die Hintergründe und Motivation, die zur Herbeiführung des angefochtenen Beschlusses geführt hätten, und das Interesse der Hausverwaltung, die zwischen den Interessen der Antragstellerin und der übrigen Wohnungseigentümer stehe, sich abzusichern, hätten für die hier zu beurteilende Frage der Gesetzwidrigkeit keine Bedeutung. Es könne auch nicht von einer unredlichen Geschäftsbesorgung gesprochen werden. Die eingeholte Mehrheitsweisung sei keine unzulässige Einschränkung der Minderheitenrechte, da der Antragstellerin der Weg gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG offen bleibe. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG vorliege. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Die behauptete Gesetzwidrigkeit liege nicht vor, weil nach den Feststellungen derzeit keine Gefahr in Verzug,

also keine Gefahr für Leib und Leben gegeben sei. Die Hintergründe und Motivation, die zur Herbeiführung des angefochtenen Beschlusses geführt hätten, und das Interesse der Hausverwaltung, die zwischen den Interessen der Antragstellerin und der übrigen Wohnungseigentümer stehe, sich abzusichern, hätten für die hier zu beurteilende Frage der Gesetzwidrigkeit keine Bedeutung. Es könne auch nicht von einer unredlichen Geschäftsbesorgung gesprochen werden. Die eingeholte Mehrheitsweisung sei keine unzulässige Einschränkung der Minderheitenrechte, da der Antragstellerin der Weg gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG offen bleibe. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG vorliege.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahingehend abzuändern, dass der angefochtene Beschluss aufgehoben werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Der Oberste Gerichtshof stellte den Antragsgegnern die Revisionsrekursbeantwortung frei. Die 1. Antragsgegnerin und die 39. Antragsgegnerin beantragten, den Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben. Die übrigen Antragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig, weil die Vorinstanzen zwingende Grundsätze der Wohnungseigentumsbegründung nicht beachtet haben. Er ist im Ergebnis jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.1 Der Verwalter ist nach § 20 Abs 1 Satz 1 WEG verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer (vgl RIS-Justiz RS0117890) zu wahren. Er hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind (§ 20 Abs 1 Satz 1 WEG; RIS-Justiz RS0083550). 1.1 Der Verwalter ist nach Paragraph 20, Absatz eins, Satz 1 WEG verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer (vergleiche RIS-Justiz RS0117890) zu wahren. Er hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind (Paragraph 20, Absatz eins, Satz 1 WEG; RIS-Justiz RS0083550).

1.2 Die Erteilung der Weisung setzt einen entsprechenden Beschluss voraus, der von der Mehrheit der Miteigentümer in einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg (§ 24 Abs 1 WEG) gefasst wird (E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 20 WEG Rz 17 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²⁴ § 20 WEG Rz 6). 1.2 Die Erteilung der Weisung setzt einen entsprechenden Beschluss voraus, der von der Mehrheit der Miteigentümer in einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg (Paragraph 24, Absatz eins, WEG) gefasst wird (E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 20, WEG Rz 17 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²⁴ Paragraph 20, WEG Rz 6).

1.3 Gemäß § 24 Abs 6 WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Miteigentümer mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. 1.3 Gemäß Paragraph 24, Absatz 6, WEG kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Miteigentümer mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird.

1.4 In ihrem verfahrenseinleitenden Schriftsatz macht die Antragstellerin unter Berufung auf § 24 Abs 6 WEG die Gesetzwidrigkeit mit Beschluss vom 6. 5. 2015 der Verwalterin – auf ihre Initiative hin und in ihrem im Eigeninteresse – erteilten Weisung geltend. Das Verhalten der Verwalterin ist damit unmittelbar Gegenstand des Verfahrens. In einem solchen Fall kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu (§ 52 Abs 2 Z 1 WEG). 1.4 In ihrem verfahrenseinleitenden Schriftsatz macht die Antragstellerin unter Berufung auf Paragraph 24, Absatz 6, WEG die Gesetzwidrigkeit mit Beschluss vom 6. 5. 2015 der Verwalterin – auf ihre Initiative hin und in ihrem im Eigeninteresse – erteilten Weisung geltend. Das Verhalten der Verwalterin ist damit unmittelbar Gegenstand des Verfahrens. In einem solchen Fall kommt auch dem Verwalter Parteistellung zu (Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer eins, WEG).

2. In einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 4 iVm § 24 Abs 6 WEG ist über die Rechtswirksamkeit von Beschlüssen der

Eigentümergeinschaft zu erkennen. Diese wird von den Wohnungseigentümern einer bestimmten Liegenschaft zum Zwecke der Verwaltung gebildet (§ 2 Abs 5 WEG). Die Zuständigkeit des Außerstreitgerichts nach § 52 Abs 1 Z 4 WEG liegt daher nur vor, wenn ein Beschluss als Ausdruck der Willensbildung der Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft zu beurteilen ist.² In einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 24, Absatz 6, WEG ist über die Rechtswirksamkeit von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft zu erkennen. Diese wird von den Wohnungseigentümern einer bestimmten Liegenschaft zum Zwecke der Verwaltung gebildet (Paragraph 2, Absatz 5, WEG). Die Zuständigkeit des Außerstreitgerichts nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG liegt daher nur vor, wenn ein Beschluss als Ausdruck der Willensbildung der Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft zu beurteilen ist.

3. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte nach der Aktenlage im Jahr 1979 und damit im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1975.

3.1 Nach dem WEG 1975 konnte an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge – abgesehen von jenen in Parkhäusern – Wohnungseigentum (nur) insoweit begründet werden, als es sich entweder um „selbstständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen“ (§ 1 Abs 1 Satz 2 WEG 1975) oder um „mit selbstständigen Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten“ als Zubehör verbundene „Abstellplätze für höchstens zwei Kraftfahrzeuge je selbstständige Wohnung oder sonstige selbstständige Räumlichkeit der Liegenschaft“ handelt (§ 1 Abs 2 WEG 1975; vgl. RIS-Justiz RS0082853).³ 3.1 Nach dem WEG 1975 konnte an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge – abgesehen von jenen in Parkhäusern – Wohnungseigentum (nur) insoweit begründet werden, als es sich entweder um „selbstständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen“ (Paragraph eins, Absatz eins, Satz 2 WEG 1975) oder um „mit selbstständigen Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten“ als Zubehör verbundene „Abstellplätze für höchstens zwei Kraftfahrzeuge je selbstständige Wohnung oder sonstige selbstständige Räumlichkeit der Liegenschaft“ handelt (Paragraph eins, Absatz 2, WEG 1975; vergleiche RIS-Justiz RS0082853).

3.2 War vor dem 1. 7. 2002 selbstständiges Wohnungseigentum entgegen der Bestimmung des § 1 Abs 2 WEG 1975 an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge begründet worden, so gilt dieses nach dem 30. 6. 2002 gemäß § 56 Abs 2 WEG 2002 als wirksam begründet, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach der Rechtslage nach dem WEG 2002 gültig wäre.³ 3.2 War vor dem 1. 7. 2002 selbstständiges Wohnungseigentum entgegen der Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, WEG 1975 an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge begründet worden, so gilt dieses nach dem 30. 6. 2002 gemäß Paragraph 56, Absatz 2, WEG 2002 als wirksam begründet, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach der Rechtslage nach dem WEG 2002 gültig wäre.

4. Eine nach diesen Bestimmungen wirksame Wohnungseigentumsbegründung liegt hier nicht vor:

4.1 Bereits das WEG 1975 hat das Wohnungseigentum als das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, definiert (§ 1 Abs 1 WEG 1975). Das mit 1. 7. 2002 in Kraft getretene WEG 2002 hat diese Definition beibehalten (§ 2 Abs 1 WEG 2002).⁴ 4.1 Bereits das WEG 1975 hat das Wohnungseigentum als das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, definiert (Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975). Das mit 1. 7. 2002 in Kraft getretene WEG 2002 hat diese Definition beibehalten (Paragraph 2, Absatz eins, WEG 2002).

4.2 Als dingliches Recht stellt das Wohnungseigentum auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Unter Liegenschaft ist stets ein gesamter, einheitlicher Grundbuchskörper (vgl. § 3 GBG) zu verstehen (RIS-Justiz RS0082865; zum WEG 1975: Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 § 1 Rz 11; zum WEG 2002: T. Hausmann aaO § 2 WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 2 WEG Rz 4). Das Wohnungseigentumsobjekt muss sich daher zur Gänze auf ein und der selben Liegenschaft befinden. Ein „grenzüberschreitendes Wohnungseigentum“ war nach dem WEG 1975 und ist auch unter dem Regime des WEG 2002 nicht möglich (5 Ob 41/94; 5 Ob 52/14d; RIS-Justiz RS0060192; T. Hausmann aaO § 2 WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 2 WEG Rz 4). Eine Garage, soll sie ein wohnungseigentumstaugliches Objekt darstellen, muss daher innerhalb der Grundstücksgrenzen baulich abgetrennt sein. Auch die seit dem WEG 2002 (§ 13 WEG 2002) mögliche Begründung von Wohnungseigentum für die Eigentümerpartnerschaft setzt voraus, dass diese Eigentümer je eines halben Miteigentumsanteils sind und damit Miteigentum am selben Grundbuchskörper haben.⁴ 4.2 Als dingliches Recht stellt das Wohnungseigentum auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Unter Liegenschaft ist stets ein gesamter, einheitlicher

Grundbuchskörper vergleiche Paragraph 3, GBG) zu verstehen (RIS-Justiz RS0082865; zum WEG 1975: Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 Paragraph eins, Rz 11; zum WEG 2002: T. Hausmann aaO Paragraph 2, WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 2, WEG Rz 4). Das Wohnungseigentumsobjekt muss sich daher zur Gänze auf ein und der selben Liegenschaft befinden. Ein „grenzüberschreitendes Wohnungseigentum“ war nach dem WEG 1975 und ist auch unter dem Regime des WEG 2002 nicht möglich (5 Ob 41/94; 5 Ob 52/14d; RIS-Justiz RS0060192; T. Hausmann aaO Paragraph 2, WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 2, WEG Rz 4). Eine Garage, soll sie ein wohnungseigentumstaugliches Objekt darstellen, muss daher innerhalb der Grundstücksgrenzen baulich abgetrennt sein. Auch die seit dem WEG 2002 (Paragraph 13, WEG 2002) mögliche Begründung von Wohnungseigentum für die Eigentümerpartnerschaft setzt voraus, dass diese Eigentümer je eines halben Miteigentumsanteils sind und damit Miteigentum am selben Grundbuchskörper haben.

4.3 Nach den auf dem Grundbuchsstand basierenden Feststellungen der Vorinstanzen erstreckt sich die Tiefgarage über zwei selbstständige Grundbuchskörper, ohne dass eine bauliche Abtrennung innerhalb der Grundstücksgrenzen vorhanden wäre, und präsentiert sich damit als einheitliches Bauwerk, das über eine gemeinsame Zufahrt zu erreichen ist. Sowohl mit Miteigentumsanteilen der Antragstellerin an der Liegenschaft EZ 762 als auch mit den Miteigentumsanteilen einer Miteigentümerin an der Liegenschaft EZ 488 ist nach dem Grundbuchsstand jeweils Wohnungseigentum an Teilen des einheitlichen Bauwerks Tiefgarage verbunden.

4.4 Bei den zu EZ 762 als „Unterflurgarage“ und zu EZ 488 als „Tiefgarage“ bezeichneten Objekten handelt es sich daher um Teile einer baulich nicht getrennten grenzüberschreitenden Anlage, an denen sowohl nach den Grundsätzen des WEG 1975 als auch nach der nunmehr geltenden Rechtslage nicht wirksam Wohnungseigentum begründet werden konnte (vgl 5 Ob 60/16h [betreffend die EZ 488]). § 56 Abs 2 WEG 2002 kommt nicht zum Tragen, weil kein selbstständiges Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, sondern (unwirksam) Wohnungseigentum an einem aus mehreren Abstellplätzen bestehenden, nicht innerhalb der Grundstücksgrenzen baulich abgetrennten Teil der Tiefgarage begründet worden war. Es liegt daher auch kein nach geltender Rechtslage taugliches Wohnungseigentumsobjekt vor, was aber Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 56 Abs 2 WEG 2002 wäre. 4.4 Bei den zu EZ 762 als „Unterflurgarage“ und zu EZ 488 als „Tiefgarage“ bezeichneten Objekten handelt es sich daher um Teile einer baulich nicht getrennten grenzüberschreitenden Anlage, an denen sowohl nach den Grundsätzen des WEG 1975 als auch nach der nunmehr geltenden Rechtslage nicht wirksam Wohnungseigentum begründet werden konnte vergleiche 5 Ob 60/16h [betreffend die EZ 488]). Paragraph 56, Absatz 2, WEG 2002 kommt nicht zum Tragen, weil kein selbstständiges Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, sondern (unwirksam) Wohnungseigentum an einem aus mehreren Abstellplätzen bestehenden, nicht innerhalb der Grundstücksgrenzen baulich abgetrennten Teil der Tiefgarage begründet worden war. Es liegt daher auch kein nach geltender Rechtslage taugliches Wohnungseigentumsobjekt vor, was aber Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Paragraph 56, Absatz 2, WEG 2002 wäre.

5.1 In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurde die Begründung von Wohnungseigentum an zwingend allgemeinen Teilen des Hauses bereits mehrfach als rechtlich unmöglich und eine entgegenstehende Vereinbarung als rechtsunwirksam qualifiziert; aufgrund solcher Vereinbarungen durchgeführte Grundbucheinträge seien nichtig (5 Ob 1/91 wobl 1992/20 [kritisch Call] ; 5 Ob 226/07g je mwN; RIS-Justiz RS0082983; RS0082927). Bis zu einer „Rückabwicklung“ sind die „Wohnungseigentümer“ nach dieser Rechtsprechung mangels eines dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils entgegen dem Grundbuchsstand rechtlich nicht Wohnungseigentümer, sondern nur schlichte Miteigentümer (5 Ob 18/14d = RIS-Justiz RS0082983 [T10]).

5.2 Auch die Wohnungseigentumsbegründung an der hier gegenständlichen Tiefgarage ist rechtlich unmöglich, sodass keine wirksame Wohnungseigentumsbegründung vorliegt. Entgegen dem Grundbuchsstand ist daher nicht Wohnungseigentum, sondern schlichtes Miteigentum gegeben. Als schlichte Miteigentümerin kann sich die Antragstellerin aber nicht auf die Bestimmungen des WEG berufen, sodass ihr ein Recht zur Beschlussanfechtung gemäß § 24 Abs 6 iVm § 52 Abs 1 Z 4 WEG nicht zukommt. Das führt zur Abweisung des darauf gestützten Begehrens der Antragstellerin (vgl 5 Ob 129/07t = RIS-Justiz RS0082983 [T8]). 5.2 Auch die Wohnungseigentumsbegründung an der hier gegenständlichen Tiefgarage ist rechtlich unmöglich, sodass keine wirksame Wohnungseigentumsbegründung vorliegt. Entgegen dem Grundbuchsstand ist daher nicht Wohnungseigentum, sondern schlichtes Miteigentum gegeben. Als schlichte Miteigentümerin kann sich die Antragstellerin aber nicht auf die Bestimmungen des WEG

berufen, sodass ihr ein Recht zur Beschlussanfechtung gemäß Paragraph 24, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 4, WEG nicht zukommt. Das führt zur Abweisung des darauf gestützten Begehrens der Antragstellerin vergleiche 5 Ob 129/07t = RIS-Justiz RS0082983 [T8]).

6. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin ist daher im Ergebnis ein Erfolg zu versagen.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Zu berücksichtigen war, dass die Bemessungsgrundlage gemäß § 10 Z 3 lit b sub lit bb RATG (nur) 2.500 EUR beträgt. Den nicht durch einen gemeinsamen Rechtsanwalt vertretenen Antragsgegnern gebührt auch kein Streitgenossenzuschlag. Der Streitgenossenzuschlag nach § 15 RATG deckt jenen Mehraufwand ab, der durch die Beteiligung mehrerer Parteien am Prozess entsteht, wenn ein Anwalt mehrere Parteien vertritt und/oder wenn diesen von einem Anwalt vertretenen Parteien mehrere Parteien gegenüberstehen. Das „Gegenüberstehen“ anderer Parteien ist dabei aus der im Verfahren aktiv bezogenen Stellung zu verstehen. Nicht jeder, dem nach den Verfahrensgesetzen Beteiligtenstellung zuzugestehen ist, sondern nur derjenige, der von seinen Möglichkeiten zur Verfahrensbeteiligung auch tatsächlich Gebrauch macht, steht iSd § 15 RATG gegenüber. Damit gebührt auch im Außerstreitverfahren ein Streitgenossenzuschlag nur für die tatsächlich im konkreten Verfahren aktiv als Parteien aufgetretenen Personen (Obermaier, Kostenhandbuch², Rz 639 f). Im Verfahren hier stand ungeachtet der Parteistellung auch der anderen Wohnungseigentümer den sich am Verfahren beteiligenden Antragsgegnern jeweils nur die Antragstellerin tatsächlich gegenüber. Dieses unmittelbar aus der Interpretation des § 15 RATG gewonnene Ergebnis entspricht auch der für die Beurteilung des Kostenersatzanspruchs maßgeblichen Billigkeit (vgl 5 Ob 115/11i). 7. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Zu berücksichtigen war, dass die Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera b, sub lit bb RATG (nur) 2.500 EUR beträgt. Den nicht durch einen gemeinsamen Rechtsanwalt vertretenen Antragsgegnern gebührt auch kein Streitgenossenzuschlag. Der Streitgenossenzuschlag nach Paragraph 15, RATG deckt jenen Mehraufwand ab, der durch die Beteiligung mehrerer Parteien am Prozess entsteht, wenn ein Anwalt mehrere Parteien vertritt und/oder wenn diesen von einem Anwalt vertretenen Parteien mehrere Parteien gegenüberstehen. Das „Gegenüberstehen“ anderer Parteien ist dabei aus der im Verfahren aktiv bezogenen Stellung zu verstehen. Nicht jeder, dem nach den Verfahrensgesetzen Beteiligtenstellung zuzugestehen ist, sondern nur derjenige, der von seinen Möglichkeiten zur Verfahrensbeteiligung auch tatsächlich Gebrauch macht, steht iSd Paragraph 15, RATG gegenüber. Damit gebührt auch im Außerstreitverfahren ein Streitgenossenzuschlag nur für die tatsächlich im konkreten Verfahren aktiv als Parteien aufgetretenen Personen (Obermaier, Kostenhandbuch², Rz 639 f). Im Verfahren hier stand ungeachtet der Parteistellung auch der anderen Wohnungseigentümer den sich am Verfahren beteiligenden Antragsgegnern jeweils nur die Antragstellerin tatsächlich gegenüber. Dieses unmittelbar aus der Interpretation des Paragraph 15, RATG gewonnene Ergebnis entspricht auch der für die Beurteilung des Kostenersatzanspruchs maßgeblichen Billigkeit vergleiche 5 Ob 115/11i).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E115812

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00061.16F.0825.000

Im RIS seit

12.10.2016

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2016

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