

TE OGH 2013/11/6 5Ob125/13p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** GmbH, *****, 2. O***** H*****, geboren am 5. August 1972, *****, beide vertreten durch Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte in St. Florian, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts an der Liegenschaft EZ 1479, GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 19. März 2013, AZ 32 R 19/13i, womit über Rekurs der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 2. Jänner 2013, TZ 23786/2012, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** GmbH, *****, 2. O***** H*****, geboren am 5. August 1972, *****, beide vertreten durch Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte in St. Florian, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts an der Liegenschaft EZ 1479, GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 19. März 2013, AZ 32 R 19/13i, womit über Rekurs der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 2. Jänner 2013, TZ 23786 aus 2012,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Ob der Liegenschaft EZ 1479 GB ***** wurde aufgrund des von der Erstantragstellerin und der A***** GmbH (in der Folge: GmbH) geschlossenen Wohnungseigentumsvertrags vom 24. 11. 2011 im Jahr 2012 zu TZ 20175/2012 Wohnungseigentum (15 Wohnungen; fünf Tiefgaragen-Kfz-Abstellplätze) begründet. Derzeit ist die Erstantragstellerin grundbücherliche Eigentümerin der Kfz-Abstellplätze 19 und 20, die GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin sämtlicher Wohnungen und der übrigen drei Kfz-Abstellplätze. Der Zweitantragsteller ist nicht Eigentümer eines Wohnungseigentumsbedarfsobjekts.Ob der Liegenschaft EZ 1479 GB ***** wurde aufgrund des von der Erstantragstellerin und der A***** GmbH (in der Folge: GmbH) geschlossenen Wohnungseigentumsvertrags vom 24. 11. 2011 im Jahr 2012 zu TZ 20175 aus 2012, Wohnungseigentum (15 Wohnungen; fünf Tiefgaragen-Kfz-

Abstellplätze) begründet. Derzeit ist die Erstantragstellerin grundbücherliche Eigentümerin der Kfz-Abstellplätze 19 und 20, die GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin sämtlicher Wohnungen und der übrigen drei Kfz-Abstellplätze. Der Zweitantragsteller ist nicht Eigentümer eines Wohnungseigentumsbedarfsobjekts.

Unmittelbar an die bezeichnete Liegenschaft angrenzend befindet sich die Liegenschaft EZ 1424 GB ***** mit der Grundstücksadresse *****, an welcher ebenfalls im Jahr 2012 Wohnungseigentum begründet wurde. Der Zweitantragsteller ist zu 62/2284-Anteilen Miteigentümer dieser Liegenschaft, womit Wohnungseigentum an der Einheit 23/Top 601 (B-LNr 42 der EZ 1424) verbunden ist.

Mit Kaufvertrag vom 1. 10. 2012 verkaufte die Erstantragstellerin die in ihrem Wohnungseigentum stehenden 6/1074-Anteile an der Liegenschaft EZ 1479, verbunden mit dem Wohnungseigentum an Einheit 16 - Kfz 19 an den Zweitantragsteller.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 22. 11. 2012 begehren die Antragsteller die Einverleibung des Eigentumsrechts an 6/1074-Anteilen der EZ 1479 verbunden mit dem Wohnungseigentum an Einheit 16 - Kfz 19 (Kfz-Abstellplatz 19) aufgrund des zwischen der Erstantragstellerin als Verkäuferin und dem Zweitantragsteller als Käufer über diesen Kfz-Abstellplatz abgeschlossenen Kaufvertrags vom 1. 10. 2012.

Das Erstgericht wies das - noch verfahrensgegenständliche - Begehren auf Einverleibung des Eigentumsrechts am Kfz-Abstellplatz mit der Begründung ab, zufolge § 5 Abs 2 WEG könne Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz 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 Geschäftsraum der Liegenschaft zukomme. Da der Käufer (Zweitantragsteller) nicht Eigentümer eines Bedarfsobjekts sei, könne die Einverleibung des Eigentumsrechts am Kfz-Abstellplatz Kfz 19 nicht bewilligt werden. Das Erstgericht wies das - noch verfahrensgegenständliche - Begehren auf Einverleibung des Eigentumsrechts am Kfz-Abstellplatz mit der Begründung ab, zufolge Paragraph 5, Absatz 2, WEG könne Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz 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 Geschäftsraum der Liegenschaft zukomme. Da der Käufer (Zweitantragsteller) nicht Eigentümer eines Bedarfsobjekts sei, könne die Einverleibung des Eigentumsrechts am Kfz-Abstellplatz Kfz 19 nicht bewilligt werden.

Dem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil einheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob die Erwerbsbeschränkung des § 5 Abs 2 WEG auch auf den abgeleiteten Erwerb an Kfz-Abstellplätzen anzuwenden sei. Dem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil einheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob die Erwerbsbeschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG auch auf den abgeleiteten Erwerb an Kfz-Abstellplätzen anzuwenden sei.

Das Rekursgericht vertrat die Auffassung, dass auch der abgeleitete Erwerb von Kfz-Abstellplätzen, an denen bereits Wohnungseigentum begründet sei, durch die dreijährige Wartefrist des § 5 Abs 2 WEG beschränkt sei. Das sei auch aus der Entscheidung 5 Ob 173/05k abzuleiten. Ein gegenteiliges Ergebnis entzöge der Norm weitestgehend den Anwendungsbereich. Die Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft müsse sich nämlich von vornherein auf alle gewidmeten Wohnungen und Kfz-Abstellplätze beziehen, sodass innerhalb von drei Jahren ohnedies keine konstitutive Begründung von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen denkbar sei, sondern ausschließlich ein abgeleiteter Erwerbsvorgang. Erst durch die WRN 2006 (BGBl 2006/124) sei für den Wohnungseigentumsorganisator die Möglichkeit geschaffen worden, Wohnungseigentum auch ausschließlich an Kfz-Abstellplätzen ohne die Beschränkungen des § 5 Abs 2 WEG zu begründen. Die grundbücherlich eingetragenen Wohnungseigentümer seien aber keine Wohnungseigentums-organisatoren, da sie als solche nicht im Wohnungseigentumsvertrag ausgewiesen seien. Wäre der weitere Verkauf des durch Bauträger und Immobiliengesellschaften begründeten Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen ohne die Beschränkung des § 5 Abs 2 WEG zulässig, stünde dies im Widerspruch sowohl zum Gesetzeswortlaut als auch zur Absicht des Gesetzgebers, dass in erster Linie jene Personen bei den Abstellplätzen zum Zuge kommen sollten, denen bereits Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zustehe. Das Rekursgericht vertrat die Auffassung, dass auch der abgeleitete Erwerb von Kfz-Abstellplätzen, an denen bereits Wohnungseigentum begründet sei, durch

die dreijährige Wartefrist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG beschränkt sei. Das sei auch aus der Entscheidung 5 Ob 173/05k abzuleiten. Ein gegenteiliges Ergebnis entzöge der Norm weitestgehend den Anwendungsbereich. Die Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft müsse sich nämlich von vornherein auf alle gewidmeten Wohnungen und Kfz-Abstellplätze beziehen, sodass innerhalb von drei Jahren ohnedies keine konstitutive Begründung von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen denkbar sei, sondern ausschließlich ein abgeleiteter Erwerbsvorgang. Erst durch die WRN 2006 (BGBl 2006/124) sei für den Wohnungseigentumsorganisator die Möglichkeit geschaffen worden, Wohnungseigentum auch ausschließlich an Kfz-Abstellplätzen ohne die Beschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG zu begründen. Die grundbücherlich eingetragenen Wohnungseigentümer seien aber keine Wohnungseigentums-organisatoren, da sie als solche nicht im Wohnungseigentumsvertrag ausgewiesen seien. Wäre der weitere Verkauf des durch Bauträger und Immobiliengesellschaften begründeten Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen ohne die Beschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG zulässig, stünde dies im Widerspruch sowohl zum Gesetzeswortlaut als auch zur Absicht des Gesetzgebers, dass in erster Linie jene Personen bei den Abstellplätzen zum Zuge kommen sollten, denen bereits Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zustehe.

Diese Intention des Gesetzgebers zeige sich auch an § 46 WEG, wonach im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum die Frist des § 5 Abs 2 WEG erst mit dem Erwerb von Miteigentum durch eine vom bisherigen Alleineigentümer verschiedene Person zu laufen beginne. Diese Intention des Gesetzgebers zeige sich auch an Paragraph 46, WEG, wonach im Fall der Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum die Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG erst mit dem Erwerb von Miteigentum durch eine vom bisherigen Alleineigentümer verschiedene Person zu laufen beginne.

Die von den Rekurswerbern ins Treffen geführten tatsächlichen Gegebenheiten, nämlich das Vorhandensein einer Tiefgarage, welche sich ohne Trennung auf zwei Einlagezahlen erstrecke, seien für das als Akten- und Urkundenverfahren konzipierte Grundbuchverfahren, in welchem keine Beweisaufnahmen oder amtswegige Erhebungen durchgeführt würden, ohne Bedeutung.

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Bestimmung des § 5 Abs 2 WEG bestünden nicht. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG bestünden nicht.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der aus den Revisionsrekursgründen der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erhobene Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn einer Stattgebung des Gesuchs.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Im Revisionsrekurs beziehen sich die Antragsteller - neben einer behaupteten Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens - darauf, dass es der von der Lehre, aber auch der von der Rechtsprechung in den Entscheidungen 5 Ob 151/08d und 5 Ob 164/12x vertretenen Auffassung entspreche, dass mit „Erwerb“ iSd § 5 Abs 2 WEG nur die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum durch Eintragung im Grundbuch, nicht aber der abgeleitete Erwerb gemeint sei. Im Revisionsrekurs beziehen sich die Antragsteller - neben einer behaupteten Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens - darauf, dass es der von der Lehre, aber auch der von der Rechtsprechung in den Entscheidungen 5 Ob 151/08d und 5 Ob 164/12x vertretenen Auffassung entspreche, dass mit „Erwerb“ iSd Paragraph 5, Absatz 2, WEG nur die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum durch Eintragung im Grundbuch, nicht aber der abgeleitete Erwerb gemeint sei.

Überdies hält der Revisionsrekurs seine Auffassung aufrecht, dass § 5 Abs 2 WEG - sollte die Auslegung des Rekursgerichts zutreffen - in die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Freiheit der Erwerbsausübung, Freiheit des Liegenschaftserwerbs sowie des Rechts auf Unverletzlichkeit des Eigentums eingreife. Überdies hält der Revisionsrekurs seine Auffassung aufrecht, dass Paragraph 5, Absatz 2, WEG - sollte die Auslegung des Rekursgerichts zutreffen - in die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Freiheit der Erwerbsausübung, Freiheit des Liegenschaftserwerbs sowie des Rechts auf Unverletzlichkeit des Eigentums eingreife.

Dazu wurde erwogen:

Rechtliche Beurteilung

1. Die erstmals im Rekurs erhobene Behauptung, der Zweitantragsteller könnte als Mit- und Wohnungseigentümer

einer auf der Nachbarliegenschaft gelegenen Wohnung den Kfz-Abstellplatz 19 der hier gegenständlichen Liegenschaft ohne die Beschränkung des § 5 Abs 2 WEG erwerben, weil in der Tiefgarage, in der sich der Kfz-Abstellplatz 19 befindet, ohne räumliche Trennung zur Nachbarliegenschaft auch Kfz-Abstellplätze der Nachbarliegenschaft gelegen seien, verstößt gegen das im Grundbuchsverfahren geltende Neuerungsverbot (§ 122 Abs 2 GBG) und ist schon aus diesem Grund unbeachtlich.¹ Die erstmals im Rekurs erhobene Behauptung, der Zweitantragsteller könnte als Mit- und Wohnungseigentümer einer auf der Nachbarliegenschaft gelegenen Wohnung den Kfz-Abstellplatz 19 der hier gegenständlichen Liegenschaft ohne die Beschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG erwerben, weil in der Tiefgarage, in der sich der Kfz-Abstellplatz 19 befindet, ohne räumliche Trennung zur Nachbarliegenschaft auch Kfz-Abstellplätze der Nachbarliegenschaft gelegen seien, verstößt gegen das im Grundbuchsverfahren geltende Neuerungsverbot (Paragraph 122, Absatz 2, GBG) und ist schon aus diesem Grund unbeachtlich.

2. Der Oberste Gerichtshof erachtet die Begründung des Rekursgerichts für zutreffend:

2.1 § 5 Abs 2 WEG in der hier anzuwendenden Fassung der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) lautet: 2.1 Paragraph 5, Absatz 2, WEG in der hier anzuwendenden Fassung der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) lautet:

Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann 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. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.

2.2 Die Gesetzesauslegung beginnt mit der Wortinterpretation (vgl. RIS-JustizRS0008896), 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 (RIS-Justiz RS0008836) und der Sinn einer Bestimmung unter Bedachtnahme auf den Zweck der Regelung zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation). Der Rechtsanwender hat unter gleichzeitiger Heranziehung aller zur Verfügung stehenden Kriterien in wertender Entscheidung den Sinn der Regelung klarzustellen (9 Ob 241/02k; 5 Ob 99/05b). 2.2 Die Gesetzesauslegung beginnt mit der Wortinterpretation (vergleiche RIS-JustizRS0008896), 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 (RIS-Justiz RS0008836) und der Sinn einer Bestimmung unter Bedachtnahme auf den Zweck der Regelung zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation). Der Rechtsanwender hat unter gleichzeitiger Heranziehung aller zur Verfügung stehenden Kriterien in wertender Entscheidung den Sinn der Regelung klarzustellen (9 Ob 241/02k; 5 Ob 99/05b).

2.3 Der Wortlaut („Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann innerhalb von drei Jahren nach Begründung ... nur ... erworben werden“) ist eindeutig dahin zu verstehen, dass die Beschränkungen des § 5 Abs 2 WEG gerade für derivative Erwerbsvorgänge gelten. 2.3 Der Wortlaut („Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann innerhalb von drei Jahren nach Begründung ... nur ... erworben werden“) ist eindeutig dahin zu verstehen, dass die Beschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG gerade für derivative Erwerbsvorgänge gelten.

Aus diesem Grund bedurfte es der Klarstellung in der Entscheidung 5 Ob 99/05b (wobl 2006/95 [Vonkilch] = immolex 2006, 22 [Prader]), die einen Antrag auf erstmalige Einverleibung des Wohnungseigentums betraf, dass die Beschränkungen des § 5 Abs 2 WEG bereits anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung zu beachten sind, also auch zu diesem Zeitpunkt die Vergabe von Abstellplätzen an „liegenschaftsfremde“ Personen und die überproportionale Kumulation von Abstellplätzen in einer Hand nicht zulässig ist. Aus diesem Grund bedurfte es der

Klarstellung in der Entscheidung 5 Ob 99/05b (wobl 2006/95 [Vonkilch] = immolex 2006, 22 [Prader]), die einen Antrag auf erstmalige Einverleibung des Wohnungseigentums betraf, dass die Beschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG bereits anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung zu beachten sind, also auch zu diesem Zeitpunkt die Vergabe von Abstellplätzen an „liegenschaftsfremde“ Personen und die überproportionale Kumulation von Abstellplätzen in einer Hand nicht zulässig ist.

2.4 Die Auslegung, dass § 5 Abs 2 WEG derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist erfasst, steht auch im Einklang mit der Absicht des Gesetzgebers: 2.4 Die Auslegung, dass Paragraph 5, Absatz 2, WEG derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist erfasst, steht auch im Einklang mit der Absicht des Gesetzgebers:

Mit dem WEG 2002 wurde (erstmals) die Möglichkeit der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 2 Abs 2 WEG) geschaffen. Mit dem WEG 2002 wurde (erstmals) die Möglichkeit der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Paragraph 2, Absatz 2, WEG) geschaffen.

Zum Zweck dieser Regelung führte der Gesetzgeber in den Materialien aus, dass die neu vorgesehene Möglichkeit des selbständigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen freilich „mit einer bedeutsamen Vorkehrung“ verbunden werden sollte: Es sollte durch geeignete Gesetzesregelungen gewährleistet werden, dass in erster Linie jene Personen bei den Kraftfahrzeug-Abstellplätzen zum Zug kämen, die bereits eine Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit auf der Liegenschaft im Wohnungseigentum besäßen. Es sollte also den auf der Liegenschaft „wohnenden“ oder „geschäftlich tätigen“ Wohnungseigentümern die Priorität beim Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen eingeräumt werden. Diese rechtspolitische Vorgabe wurde in § 5 Abs 2 des Entwurfs umgesetzt (ErlRV 989 BlgNR XXI. GP 27 f). Zum Zweck dieser Regelung führte der Gesetzgeber in den Materialien aus, dass die neu vorgesehene Möglichkeit des selbständigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen freilich „mit einer bedeutsamen Vorkehrung“ verbunden werden sollte: Es sollte durch geeignete Gesetzesregelungen gewährleistet werden, dass in erster Linie jene Personen bei den Kraftfahrzeug-Abstellplätzen zum Zug kämen, die bereits eine Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit auf der Liegenschaft im Wohnungseigentum besäßen. Es sollte also den auf der Liegenschaft „wohnenden“ oder „geschäftlich tätigen“ Wohnungseigentümern die Priorität beim Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen eingeräumt werden. Diese rechtspolitische Vorgabe wurde in Paragraph 5, Absatz 2, des Entwurfs umgesetzt (ErlRV 989 BlgNR römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 27, f).

Ferner halten die Materialien wörtlich fest:

Als Mittel zur Erreichung dieses Ziels wären unterschiedliche Instrumentarien denkbar. ... Im Einklang mit der grundsätzlichen Zielrichtung dieses Gesetzesprojekts wurde einer Lösung der Vorzug gegeben, die sich sowohl legislativ als auch in der Rechtsanwendung verhältnismäßig einfach verwirklichen lässt, nämlich die Konstruktion über eine Wartefrist. Für eine Frist von drei Jahren ab erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft ist der Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz in zweifacher Hinsicht beschränkt: Erstens können nur solche Personen einen Abstellplatz erwerben, denen bereits Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt; gleiches gilt für Eigentümerpartnerschaften. Zweitens können auch diese Personen während der dreijährigen Frist nur einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz (also nicht deren mehrere) erwerben, es sei denn, es wären auf der Liegenschaft mehr Abstellplätze als andere wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden. Soweit eine übersteigende Zahl von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen besteht, kann ein Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit auch mehr als einen Abstellplatz erwerben. ... Nach Ablauf der dreijährigen Frist gelten beide Beschränkungen nicht mehr; es können also auch „liegenschaftsfremde“ Personen Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz erwerben; weder für auf der Liegenschaft „wohnende“ oder geschäftlich tätige Wohnungseigentümer noch für „liegenschaftsfremde“ Personen besteht dann noch eine zahlenmäßige Beschränkung beim Erwerb von Abstellplätzen. Bei dieser verhältnismäßig einfachen „Fristenlösung“ herrscht also nach Ablauf der Frist der Markt ohne weitere Beschränkungen (ErlRV 989 BlgNR XXI. GP 40). Als Mittel zur Erreichung dieses Ziels wären unterschiedliche Instrumentarien denkbar. ... Im Einklang mit der grundsätzlichen Zielrichtung dieses Gesetzesprojekts wurde einer Lösung der Vorzug gegeben, die sich sowohl legislativ als auch in der Rechtsanwendung verhältnismäßig einfach verwirklichen lässt, nämlich die Konstruktion über eine Wartefrist. Für eine Frist von drei Jahren ab erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft ist der Erwerb von selbständigem

Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz in zweifacher Hinsicht beschränkt: Erstens können nur solche Personen einen Abstellplatz erwerben, denen bereits Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt; gleiches gilt für Eigentümerpartnerschaften. Zweitens können auch diese Personen während der dreijährigen Frist nur einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz (also nicht deren mehrere) erwerben, es sei denn, es wären auf der Liegenschaft mehr Abstellplätze als andere wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden. Soweit eine übersteigende Zahl von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen besteht, kann ein Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit auch mehr als einen Abstellplatz erwerben. ... Nach Ablauf der dreijährigen Frist gelten beide Beschränkungen nicht mehr; es können also auch „liegenschaftsfremde“ Personen Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz erwerben; weder für auf der Liegenschaft „wohnende“ oder geschäftlich tätige Wohnungseigentümer noch für „liegenschaftsfremde“ Personen besteht dann noch eine zahlenmäßige Beschränkung beim Erwerb von Abstellplätzen. Bei dieser verhältnismäßig einfachen „Fristenlösung“ herrscht also nach Ablauf der Frist der Markt ohne weitere Beschränkungen (ErlRV 989 BlgNR römisch 21 .Gesetzgebungsperiode 40,).

2.5 Die von den Antragstellern gewünschte einschränkende Auslegung des § 5 Abs 2 Satz 1 WEG dahin, dass davon nur die Wohnungseigentumsbegründung erfasst werde, würde aber nicht nur der klaren Absicht des Gesetzgebers zuwiderlaufen, ja diese, wie das Rekursgericht zutreffend hervorhob, geradezu konterkarieren, sondern auch - worauf das Rekursgericht ebenfalls hinwies - der Dreijahresfrist im Ergebnis den Anwendungsbereich nehmen, muss doch seit dem WEG 2002 Wohnungseigentum zwingend gleichzeitig an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft begründet werden (vgl dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Band II § 3 WEG Rz 29). Der Fall, dass innerhalb der Dreijahresfrist ab Begründung von Wohnungseigentum neuerlich Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet wird, kann somit - jedenfalls bei erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum im Geltungsbereich des WEG 2002 - an sich nicht eintreten.

2.5 Die von den Antragstellern gewünschte einschränkende Auslegung des Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 WEG dahin, dass davon nur die Wohnungseigentumsbegründung erfasst werde, würde aber nicht nur der klaren Absicht des Gesetzgebers zuwiderlaufen, ja diese, wie das Rekursgericht zutreffend hervorhob, geradezu konterkarieren, sondern auch - worauf das Rekursgericht ebenfalls hinwies - der Dreijahresfrist im Ergebnis den Anwendungsbereich nehmen, muss doch seit dem WEG 2002 Wohnungseigentum zwingend gleichzeitig an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft begründet werden vergleiche dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Band römisch zwei Paragraph 3, WEG Rz 29). Der Fall, dass innerhalb der Dreijahresfrist ab Begründung von Wohnungseigentum neuerlich Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet wird, kann somit - jedenfalls bei erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum im Geltungsbereich des WEG 2002 - an sich nicht eintreten.

2.6 Die Entscheidung 5 Ob 173/05k (wobl 2006/94 [Vonkilch] = immolex 2006/8 [Prader] = NZ 2006/645 - GBSlg [Hoyer]) wandte die Erwerbs-beschränkung des § 5 Abs 2 WEG auf einen Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts an mehreren Abstellplätzen einer Liegenschaft, an der bereits Wohnungseigentum begründet worden war, also auf einen Fall des abgeleiteten Erwerbs an.

2.6 Die Entscheidung 5 Ob 173/05k (wobl 2006/94 [Vonkilch] = immolex 2006/8 [Prader] = NZ 2006/645 - GBSlg [Hoyer]) wandte die Erwerbs-beschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG auf einen Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts an mehreren Abstellplätzen einer Liegenschaft, an der bereits Wohnungseigentum begründet worden war, also auf einen Fall des abgeleiteten Erwerbs an.

Die an dieser Entscheidung von Vonkilch (EAnm wobl 2006/94) geübte Kritik bezieht sich nicht auf die hier interessierende Frage der Anwendung des § 5 Abs 2 WEG auf derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist, sondern (nur) darauf, dass der Antragsteller als Eigentümerpartner eines Bedarfsobjekts (Wohnung) nach dem Zweck der Regelung entgegen der Entscheidung nicht als „Liegenschaftsfremder“ zu qualifizieren sei.

Die an dieser Entscheidung von Vonkilch (EAnm wobl 2006/94) geübte Kritik bezieht sich nicht auf die hier interessierende Frage der Anwendung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG auf derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist, sondern (nur) darauf, dass der Antragsteller als Eigentümerpartner eines Bedarfsobjekts (Wohnung) nach dem Zweck der Regelung entgegen der Entscheidung nicht als „Liegenschaftsfremder“ zu qualifizieren sei.

Die Entscheidung 5 Ob 95/06s (ecolex 2006/278 [Friedl] = immolex 2006/110 [Prader]) unterstellte einen derivativen Erwerb nach Begründung von Wohnungseigentum innerhalb der Dreijahresfrist ab Begründung von Wohnungseigentum ebenfalls ganz selbstverständlich der Erwerbsbeschränkung des § 5 Abs 2 WEG.

Die Entscheidung

5 Ob 95/06s (ecolex 2006/278 [Friedl] = immolex 2006/110 [Prader]) unterstellte einen derivativen Erwerb nach Begründung von Wohnungseigentum innerhalb der Dreijahresfrist ab Begründung von Wohnungseigentum ebenfalls ganz selbstverständlich der Erwerbsbeschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG.

2.7 Die damit in Widerspruch stehenden und für die Anlassfälle jeweils nicht entscheidungswesentlichen Aussagen in 5 Ob 151/08d (immolex 2009/33 [Malaun]) und 5 Ob 164/12x (bbl 2013/59), dass unter „Erwerb“ iSd § 5 Abs 2 WEG nur die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum durch Eintragung im Grundbuch zu verstehen sei, können sich entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung auch nicht auf Lehrmeinungen stützen: 2.7 Die damit in Widerspruch stehenden und für die Anlassfälle jeweils nicht entscheidungswesentlichen Aussagen in 5 Ob 151/08d (immolex 2009/33 [Malaun]) und 5 Ob 164/12x (bbl 2013/59), dass unter „Erwerb“ iSd Paragraph 5, Absatz 2, WEG nur die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum durch Eintragung im Grundbuch zu verstehen sei, können sich entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung auch nicht auf Lehrmeinungen stützen:

Die im Revisionsrekurs zitierte Passage (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 5 WEG Rz 19) bezieht sich - ebenso wie Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 22 Band II § 5 WEG Rz 9 - ausschließlich auf § 5 Abs 3 WEG, der den Modus beim Erwerb von Wohnungseigentum regelt. In beiden Kommentierungen zu § 5 Abs 2 WEG wird hingegen der derivative Erwerb innerhalb der Dreijahresfrist ganz selbstverständlich dem Anwendungsbereich dieser Bestimmung unterstellt (ebenso Dirnbacher, WEG idF WRN 2009 [2010] 94 ff; die im Revisionsrekurs zitierte Belegstelle [95] bezieht sich lediglich auf die Wiedergabe der Entscheidung 5 Ob 151/08d ohne inhaltliche Auseinandersetzung mit deren Richtigkeit). Die im Revisionsrekurs zitierte Passage (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 5, WEG Rz 19) bezieht sich - ebenso wie Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 22 Band römisch zwei Paragraph 5, WEG Rz 9 - ausschließlich auf Paragraph 5, Absatz 3, WEG, der den Modus beim Erwerb von Wohnungseigentum regelt. In beiden Kommentierungen zu Paragraph 5, Absatz 2, WEG wird hingegen der derivative Erwerb innerhalb der Dreijahresfrist ganz selbstverständlich dem Anwendungsbereich dieser Bestimmung unterstellt (ebenso Dirnbacher, WEG in der Fassung WRN 2009 [2010] 94 ff; die im Revisionsrekurs zitierte Belegstelle [95] bezieht sich lediglich auf die Wiedergabe der Entscheidung 5 Ob 151/08d ohne inhaltliche Auseinandersetzung mit deren Richtigkeit).

Auch die von Friedl (EAnm ecolex 2006/278) im Zusammenhang mit möglichen Umgehungsversuchen der Erwerbsbeschränkungen erstatteten Ausführungen zeigen klar, dass er § 5 Abs 2 WEG gerade bei derivativen Erwerbsvorgängen für anwendbar hält (ebenso Vonkilch, Anmerkungen zum Ministerialentwurf für eine Wohnrechtsnovelle 2005, wobl 2005, 82 [84]; Dirnbacher, Baustelle Wohnrecht - Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber, wobl 2011, 295 [302]). Auch die von Friedl (EAnm ecolex 2006/278) im Zusammenhang mit möglichen Umgehungsversuchen der Erwerbsbeschränkungen erstatteten Ausführungen zeigen klar, dass er Paragraph 5, Absatz 2, WEG gerade bei derivativen Erwerbsvorgängen für anwendbar hält (ebenso Vonkilch, Anmerkungen zum Ministerialentwurf für eine Wohnrechtsnovelle 2005, wobl 2005, 82 [84]; Dirnbacher, Baustelle Wohnrecht - Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber, wobl 2011, 295 [302]).

2.8 Schließlich hat auch die Änderung des § 5 Abs 2 WEG durch die WRN 2006 (BGBl I 2006/124) auf den hier zu beurteilenden Fall keine Auswirkungen: Der - neben Änderungen und Verdeutlichungen in den Sätzen 1 bis 3 - dem § 5 Abs 2 WEG eingefügte vierte Satz diente „der für die Praxis bedeutsamen Klarstellung, dass für den 'operativ tätigen' Wohnungseigentumsorganisator die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes des § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht gelten, dass dieser also, wenn er noch nicht sämtliche im selbständigen Wohnungseigentum stehenden Kraftfahrzeug-Abstellplätze abverkauft hat, während der dreijährigen Frist - auch ohne Wohnungseigentum an Bedarfsobjekten (bzw auch bei Wohnungseigentum an verhältnismäßig zu wenigen Bedarfsobjekten) - Eigentümer der ihm noch verbliebenen Abstellplätze sein kann“. Die Einschränkung dieser Ausnahmeregelung auf den operativ tätigen Wohnungseigentumsorganisator war „deshalb erforderlich, weil die Umschreibung des Begriffs 'Wohnungseigentumsorganisator' in § 2 Abs 6 WEG 2002 aus Erwerberschutzgründen sehr umfassend ist und zB auch den (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft erfasst, sodass ohne diese einschränkende Spezifikation einer Umgehung der 'Reservierungsregelung' des § 5 Abs 2 WEG 2002 Tür und Tor geöffnet wäre“ (ErIRV 1183 BlgNR XXII.GP 12). 2.8 Schließlich hat auch die Änderung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG durch die WRN 2006 (BGBl I 2006/124) auf den hier zu beurteilenden Fall keine Auswirkungen: Der - neben Änderungen und Verdeutlichungen in den Sätzen 1 bis 3 - dem Paragraph 5, Absatz 2, WEG eingefügte vierte Satz diente „der für die Praxis bedeutsamen Klarstellung, dass für den 'operativ tätigen' Wohnungseigentumsorganisator die Beschränkungen

des ersten und zweiten Satzes des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 nicht gelten, dass dieser also, wenn er noch nicht sämtliche im selbständigen Wohnungseigentum stehenden Kraftfahrzeug-Abstellplätze abverkauft hat, während der dreijährigen Frist - auch ohne Wohnungseigentum an Bedarfsobjekten (bzw auch bei Wohnungseigentum an verhältnismäßig zu wenigen Bedarfsobjekten) - Eigentümer der ihm noch verbliebenen Abstellplätze sein kann“. Die Einschränkung dieser Ausnahmeregelung auf den operativ tätigen Wohnungseigentumsorganisator war „deshalb erforderlich, weil die Umschreibung des Begriffs 'Wohnungseigentums-organisator' in Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002 aus Erwerberschutzgründen sehr umfassend ist und zB auch den (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft erfasst, sodass ohne diese einschränkende Spezifikation einer Umgehung der 'Reservierungsregelung' des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 Tür und Tor geöffnet wäre“ (ErlRV 1183 BlgNR römisch 22 .Gesetzgebungsperiode 12,).

Da die Erstantragstellerin, wie das Rekursgericht zutreffend - im Revisionsrekurs auch gar nicht bezweifelt - erkannte, nicht „Wohnungseigentumsorganisatorin“ iSd § 5 Abs 2 Satz 4 WEG ist, bedarf es keiner Auseinandersetzung damit, wie diese Ausnahmeregelung auszulegen ist. Da die Erstantragstellerin, wie das Rekursgericht zutreffend - im Revisionsrekurs auch gar nicht bezweifelt - erkannte, nicht „Wohnungseigentumsorganisatorin“ iSd Paragraph 5, Absatz 2, Satz 4 WEG ist, bedarf es keiner Auseinandersetzung damit, wie diese Ausnahmeregelung auszulegen ist.

2.9 Daraus folgt - in Übereinstimmung mit den Entscheidungen 5 Ob 173/05k und 5 Ob 95/06s - zusammengefasst, dass die hier maßgebliche Beschränkung des § 5 Abs 2 Satz 1 WEG sowohl für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum als auch für derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist gilt. Die in den Entscheidungen 5 Ob 151/08d und 5 Ob 164/12x enthaltenen gegenteiligen obiter dicta werden nicht aufrecht erhalten (so auch 5 Ob 124/13s und 5 Ob 126/13k). 2.9 Daraus folgt - in Übereinstimmung mit den Entscheidungen 5 Ob 173/05k und 5 Ob 95/06s - zusammengefasst, dass die hier maßgebliche Beschränkung des Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 WEG sowohl für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum als auch für derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist gilt. Die in den Entscheidungen 5 Ob 151/08d und 5 Ob 164/12x enthaltenen gegenteiligen obiter dicta werden nicht aufrecht erhalten (so auch 5 Ob 124/13s und 5 Ob 126/13k).

Da der Zweitantragsteller nicht Eigentümer eines Bedarfsobjekts der Liegenschaft ist, kann er während einer Frist von drei Jahren ab Begründung von Wohnungseigentum einen Kfz-Abstellplatz nicht erwerben.

3. Der Senat teilt die im Revisionsrekurs geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken an der in § 5 Abs 2 Satz 1 WEG normierten Erwerbsbeschränkung nicht: 3. Der Senat teilt die im Revisionsrekurs geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken an der in Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 WEG normierten Erwerbsbeschränkung nicht:

3.1 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs gilt der erste Satz des Art 5 StGG ebenso für Eigentumsbeschränkungen, auf die sich allerdings auch der im zweiten Satz des genannten Artikels festgelegte Gesetzesvorbehalt erstreckt: Der Gesetzgeber kann daher verfassungsrechtlich einwandfreie Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechts der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (VfSlg 14.704; weitere Nachweise bei Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer, Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts¹⁰ [2007] Rz 1484; s auch RIS-Justiz RS0038544). 3.1 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs gilt der erste Satz des Artikel 5, StGG ebenso für Eigentumsbeschränkungen, auf die sich allerdings auch der im zweiten Satz des genannten Artikels festgelegte Gesetzesvorbehalt erstreckt: Der Gesetzgeber kann daher verfassungsrechtlich einwandfreie Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechts der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (VfSlg 14.704; weitere Nachweise bei Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer, Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts¹⁰ [2007] Rz 1484; s auch RIS-Justiz RS0038544).

3.2 Gemäß Art 6 Abs 1 zweiter Fall StGG kann jeder Staatsbürger Liegenschaften jeder Art erwerben und über dieselben frei verfügen. 3.2 Gemäß Artikel 6, Absatz eins, zweiter Fall StGG kann jeder Staatsbürger Liegenschaften jeder Art erwerben und über dieselben frei verfügen.

Nach neuerer Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs sind auch Einschränkungen der Liegenschaftsverkehrsfreiheit nur unter den Voraussetzungen verfassungskonform, unter denen auch Eigentumsbeschränkungen zulässig sind (Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer, Grundriss des österreichischen Bundes-

verfassungsrechts10 Rz 1504 mwN).

3.3 Die Beurteilung, ob gegen die Regelung des § 5 Abs 2 Satz 1 WEG verfassungsrechtliche Bedenken bestehen, ist daher sowohl bezüglich Art 5 StGG als auch bezüglich Art 6 zweiter Fall StGG von einem öffentlichen Interesse an der Regelung und deren Verhältnismäßigkeit abhängig. 3.3 Die Beurteilung, ob gegen die Regelung des Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 WEG verfassungsrechtliche Bedenken bestehen, ist daher sowohl bezüglich Artikel 5, StGG als auch bezüglich Artikel 6, zweiter Fall StGG von einem öffentlichen Interesse an der Regelung und deren Verhältnismäßigkeit abhängig.

3.4 Das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel der Gewährung eines „Überfremdungsschutzes“, also der Absicht, den auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen Wohnungseigentümern eine prioritäre Stellung einzuräumen (ErlRV BlgNR XXI. GP 40), ist unter dem Gesichtspunkt des andernfalls vom Gesetzgeber befürchteten „Ausverkaufs“ von Kfz-Abstellplätzen an wirtschaftlich potente „Extranei“ grundsätzlich legitim. 3.4 Das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel der Gewährung eines „Überfremdungsschutzes“, also der Absicht, den auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen Wohnungseigentümern eine prioritäre Stellung einzuräumen (ErlRV BlgNR römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 40,), ist unter dem Gesichtspunkt des andernfalls vom Gesetzgeber befürchteten „Ausverkaufs“ von Kfz-Abstellplätzen an wirtschaftlich potente „Extranei“ grundsätzlich legitim.

Die Eigentumsbeschränkung bzw der Eingriff in die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs ist ferner nach Auffassung des Senats im Hinblick darauf, dass nach Ablauf von drei Jahren ab erstmaliger Einverleibung des Wohnungseigentums keinerlei Erwerbsbeschränkungen für „Liegenschaftsfremde“ gelten, auch nicht unverhältnismäßig, sondern liegt im Gestaltungsspielraum des einfachen Gesetzgebers.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade auch die Gefahr eines Mangels an Kfz-Abstellplätzen für die „echten“ Wohnungseigentümer im Haus dazu führte, dass der im Juni 2001 versandte Ministerialentwurf zum WEG 2002 die Möglichkeit der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum noch nicht enthielt. Die schließlich erzielte Lösung (zu den Details der Gesetzwerdung s Scherthanner, Der Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentumsrecht - Was ändert sich durch das neue WEG 2002? immolex 2002, 228) ist daher ein vernünftiger Kompromiss (Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung, obligatorische Begründung, wobl 2002, 118 [119]) zwischen einer völligen Freigabe des Erwerbs an Kfz-Abstellplätzen und anderen Gestaltungsmöglichkeiten, wie etwa der Unzulässigkeit selbständiger Wohnungseigentumsbegründung an Kfz-Abstellplätzen.

3.5 Aus diesen Gründen sieht sich der Senat nicht veranlasst, der Anregung im Revisionsrekurs zu folgen und einen Antrag auf Gesetzesaufhebung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen.

4. Dem unberechtigten Revisionsrekurs ist daher ein Erfolg zu versagen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E106103

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00125.13P.1106.000

Im RIS seit

27.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

28.12.2015

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>