

TE OGH 2025/1/30 5Ob66/24b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Painsi als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und die Hofräte Mag. Wurzer, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S*, vertreten durch Dr. Kurt Bayr, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen den Antragsgegner J*, vertreten durch Dr. Norbert Winkler, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 16 Abs 2 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. Februar 2024, GZ 52 R 73/23a-84, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 12. September 2023, GZ 33 Nc 4/19x-73, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Painsi als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und die Hofräte Mag. Wurzer, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S*, vertreten durch Dr. Kurt Bayr, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen den Antragsgegner J*, vertreten durch Dr. Norbert Winkler, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. Februar 2024, GZ 52 R 73/23a-84, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 12. September 2023, GZ 33 Nc 4/19x-73, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner hat die Kosten seiner Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin und der Antragsgegner sind die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, auf der ein Wohnhaus und davon getrennt ein Werkstättegebäude errichtet sind. Mit den 54/132 Anteilen der Antragstellerin ist das Wohnungseigentum am Objekt Top 2, das im Obergeschoß liegt, samt Zubehör (Dachraum, Heizraum und Gartenfläche) verbunden. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte im Jahr 1996, wobei das tatsächlich ausgeführte Gebäude bereits zu diesem Zeitpunkt in mehrfacher Hinsicht von der Baubewilligung und damit von den der Nutzwertfestsetzung zugrunde gelegten Plänen abwich.

[2] Die Antragstellerin beabsichtigt umfangreiche Umbaumaßnahmen (ua Erweiterung und Hebung des Dachstuhls und Ausbau des Dachbodens, Errichtung eines Parkdecks, Verlegung des Eingangs) und begehrt, die Zustimmung des Antragsgegners in mehreren Punkten durch das Gericht zu ersetzen.

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Erstgerichts, mit dem es dem Antrag zur Gänze stattgegeben hatte, Folge und wies das Begehren ab. Dabei ging es – zusammengefasst – davon aus, dass die Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum an Top 2 rechtsunwirksam sei, weil sich die Absperrvorrichtung für die Wasserversorgung zum Wohnungseigentumsobjekt des Antragsgegners in der Wohnung der Antragstellerin befinde. Insoweit liege ein notwendig allgemeiner Teil der Liegenschaft vor, weil der Antragsgegner jederzeit Zugang zu dieser technischen Einrichtung haben müsse. Als Folge davon liege lediglich schlichtes Miteigentum vor. Als Minderheitseigentümerin habe die Antragstellerin keine Möglichkeit, Maßnahmen gegen den Willen des Antragsgegners durchzusetzen.

[4] Den Revisionsrekurs ließ es zu, weil die Rechtsprechung zur Frage, ob wohnungseigentumsrechtliche Sondernormen bis zur Löschung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anwendbar blieben, uneinheitlich sei, und auch nicht ausgeschlossen werden könne, dass allein die dem Objekt des Antragsgegners zuzuordnende Absperrvorrichtung die Wohnungseigentumstauglichkeit des Objekts der Antragstellerin nicht beseitige.

Rechtliche Beurteilung

[5] Der Revisionsrekurs ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) – Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Das ist kurz zu begründen: [5] Der Revisionsrekurs ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) – Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig. Das ist kurz zu begründen:

[6] 1. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung – durch einen Wohnungseigentümer – entgegensteht (§ 2 Abs 4 WEG 2002). An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum weder neu begründet werden noch bestehen bleiben, weil sie nach ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung dienen. Bei notwendig allgemeinen Teilen ist die zur Wohnungseigentumsbegründung erforderliche Möglichkeit ausschließlicher Benützung durch einen Wohnungseigentümer nicht gegeben. Dabei ist es nicht erforderlich, dass ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können muss. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch dann Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (RS0117164; RS0097520 [T7, T8]). In der Rechtsprechung wurde daher auch ein Raum, der den Wasserzähler beherbergte, als notwendig allgemein zugänglicher Teil einer Liegenschaft qualifiziert (5 Ob 220/04w). [6] 1. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung – durch einen Wohnungseigentümer – entgegensteht (Paragraph 2, Absatz 4, WEG 2002). An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum weder neu begründet werden noch bestehen bleiben, weil sie nach ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung dienen. Bei notwendig allgemeinen Teilen ist die zur Wohnungseigentumsbegründung erforderliche Möglichkeit ausschließlicher Benützung durch einen Wohnungseigentümer nicht gegeben. Dabei ist es nicht erforderlich, dass ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können muss. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch dann Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (RS0117164; RS0097520 [T7, T8]). In der Rechtsprechung wurde daher auch ein Raum, der den Wasserzähler beherbergte, als notwendig allgemein zugänglicher Teil einer Liegenschaft qualifiziert (5 Ob 220/04w).

[7] 2. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft unwirksam ist (vgl etwa RS0082983; RS0082927 [Hausbesorgerwohnung]; RS0097520). Das hat seine Begründung darin, dass in einem solchen Fall bei der Nutzwertfestsetzung insgesamt ein zu hoher Nutzwert ermittelt wurde, womit es zwangsläufig jedem Miteigentümer der Anlage am erforderlichen Mindestanteil im Sinn von § 2 Abs 9 WEG mangelt (5 Ob 4/06h; RS0114510). Bis zu einer „Rückabwicklung“ sind die „Wohnungseigentümer“ mangels eines dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils entgegen dem Grundbuchstand rechtlich nicht Wohnungseigentümer, sondern nur schlichte Miteigentümer (5 Ob 137/17h mwN; 5 Ob 225/18a; RS0082983 [T10]; RS0082927 [T6]), denen schuldrechtliche Benützungsbefugnisse an den einzelnen ihnen zugewiesenen Objekten zukommen (5 Ob 279/00s; 7 Ob 4/16p; 5 Ob 136/20s). [7] 2. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft unwirksam ist vergleiche etwa RS0082983; RS0082927 [Hausbesorgerwohnung]; RS0097520). Das hat seine Begründung darin, dass in einem solchen Fall bei der Nutzwertfestsetzung insgesamt ein zu hoher Nutzwert ermittelt wurde, womit es zwangsläufig jedem Miteigentümer der Anlage am erforderlichen

Mindestanteil im Sinn von Paragraph 2, Absatz 9, WEG mangelt (5 Ob 4/06h; RS0114510). Bis zu einer „Rückabwicklung“ sind die „Wohnungseigentümer“ mangels eines dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils entgegen dem Grundbuchstand rechtlich nicht Wohnungseigentümer, sondern nur schlichte Miteigentümer (5 Ob 137/17h mwN; 5 Ob 225/18a; RS0082983 [T10]; RS0082927 [T6]), denen schuldrechtliche Benützungsbefugnisse an den einzelnen ihnen zugewiesenen Objekten zukommen (5 Ob 279/00s; 7 Ob 4/16p; 5 Ob 136/20s).

[8] 3. Die Entscheidung des Rekursgerichts entspricht diesen Grundsätzen. Wenn es ausgehend davon, den Zugang zu der im Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin gelegenen Wasserabsperrvorrichtung für die das Objekt des Antragsgegners als notwendig allgemeinen Teil der Liegenschaft qualifizierte, weil er stets gewährleistet sein müsse, ist das im hier zu beurteilenden Einzelfall nicht zu beanstanden.

[9] 3.1. Gegen die Qualifikation als allgemeiner Teil wendet sich die Antragstellerin auch nicht, sondern meint, dass dadurch keine absolute (unsanierbare) „Nichtigkeit der gegenständlichen Wohnungseigentumsangelegenheit“ begründet werde. Soweit sie sich dazu auf die Entscheidung zu 10 Ob 19/12k beruft, in der ausgesprochen wurde, dass die viermal jährlich zu bestimmten Terminen stattfindende Inanspruchnahme einer Terrasse für kurzzeitige Putzarbeiten durch einen Rauchfangkehrer wegen ihrer Geringfügigkeit keinen Einfluss auf deren Wohnungseigentumstauglichkeit (als Zubehör-Wohnungseigentum) habe, kann sie schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen, weil es hier nicht um ein fallweises Betreten ihrer Wohnung zur Durchführung von (vorangekündigten) Wartungsarbeiten geht (vgl dazu auch 5 Ob 73/20a), sondern um den Zugang zu einer technischen Einrichtung, der grundsätzlich jederzeit gewährleistet sein muss. Daran ändert entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch der Umstand nichts, dass der Antragsgegner diesen Zugang (derzeit) nicht benötigt, wie sie betont, weil er zur Zeit sein Objekt nicht nütze. Richtig ist zwar, dass nach der Rechtsprechung Zugangsalternativen ein „Angewiesensein“ auf allgemeine Teile der Liegenschaft beseitigen können (5 Ob 264/08x; 5 Ob 201/09h; RS0097520 [T14]). Davon kann aber bei einer außerhalb der Liegenschaft gelegenen Möglichkeit, die Wasserzufuhr für diese insgesamt abzusperren, keine Rede sein. [9] 3.1. Gegen die Qualifikation als allgemeiner Teil wendet sich die Antragstellerin auch nicht, sondern meint, dass dadurch keine absolute (unsanierbare) „Nichtigkeit der gegenständlichen Wohnungseigentumsangelegenheit“ begründet werde. Soweit sie sich dazu auf die Entscheidung zu 10 Ob 19/12k beruft, in der ausgesprochen wurde, dass die viermal jährlich zu bestimmten Terminen stattfindende Inanspruchnahme einer Terrasse für kurzzeitige Putzarbeiten durch einen Rauchfangkehrer wegen ihrer Geringfügigkeit keinen Einfluss auf deren Wohnungseigentumstauglichkeit (als Zubehör-Wohnungseigentum) habe, kann sie schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen, weil es hier nicht um ein fallweises Betreten ihrer Wohnung zur Durchführung von (vorangekündigten) Wartungsarbeiten geht vergleiche dazu auch 5 Ob 73/20a), sondern um den Zugang zu einer technischen Einrichtung, der grundsätzlich jederzeit gewährleistet sein muss. Daran ändert entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch der Umstand nichts, dass der Antragsgegner diesen Zugang (derzeit) nicht benötigt, wie sie betont, weil er zur Zeit sein Objekt nicht nütze. Richtig ist zwar, dass nach der Rechtsprechung Zugangsalternativen ein „Angewiesensein“ auf allgemeine Teile der Liegenschaft beseitigen können (5 Ob 264/08x; 5 Ob 201/09h; RS0097520 [T14]). Davon kann aber bei einer außerhalb der Liegenschaft gelegenen Möglichkeit, die Wasserzufuhr für diese insgesamt abzusperren, keine Rede sein.

[10] 3.2. Nur wenn die rechtskonforme Gestaltung keine geänderte Summe der Nutzwerte/Mindestanteile verlangt (weil etwa nur Zubehör-Wohnungseigentum betroffen ist), führt die Einverleibung von Wohnungseigentum an nicht wohnungseigentumstauglichen Objekten nicht zu einer Gesamtnichtigkeit (5 Ob 4/06h; 7 Ob 4/16p). Davon, dass dies der Fall wäre, geht selbst die Antragstellerin nicht aus. Damit ist es aber unerheblich, ob – wie sie meint – die Wohnungseigentumstauglichkeit im Zuge der von ihr beabsichtigten umfangreichen Baumaßnahmen ohne besonderen (zusätzlichen) Aufwand hergestellt werden könnte.

[11] 3.3. Gegenstand der vom Rekursgericht angesprochenen Entscheidung zu 5 Ob 137/17h war – soweit hier von Interesse – ausschließlich die Frage nach der Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft im Fall der Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung. Der Fachsenat gelangte darin zum Ergebnis, dass kein Anlass bestehe, die Existenz der Eigentümergemeinschaft und deren Kompetenzen in Bezug auf die Verwaltung der Liegenschaft anders zu beurteilen als in einem Vorgründungsstadium, in dem an einer Liegenschaft zu Gunsten der Teilhaber bereits Miteigentum einverleibt sei, mag der Wohnungseigentums-vertrag allenfalls rechtsunwirksam und die Einverleibung im Grundbuch nichtig (vernichtbar) sein. Eine Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung, wie das Rekursgericht meint, oder ein genereller Analogieschluss zu § 37 Abs 5 WEG, so offenbar die Antragstellerin, wenn sie von einer Weitergeltung

des Wohnungseigentumsvertrags und der sich daraus wechselseitig ergebenden Verpflichtungen ausgeht, kann weder aus dieser Entscheidung noch der im Anschluss daran ergangenen Erkenntnisse des Fachsenats, die sich mit einer vergleichbaren Thematik befassen (etwa 5 Ob 225/18a; 5 Ob 136/20s), abgeleitet werden. [11] 3.3. Gegenstand der vom Rekursgericht angesprochenen Entscheidung zu 5 Ob 137/17h war – soweit hier von Interesse – ausschließlich die Frage nach der Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft im Fall der Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung. Der Fachsenat gelangte darin zum Ergebnis, dass kein Anlass bestehe, die Existenz der Eigentümergemeinschaft und deren Kompetenzen in Bezug auf die Verwaltung der Liegenschaft anders zu beurteilen als in einem Vorgründungsstadium, in dem an einer Liegenschaft zu Gunsten der Teilhaber bereits Miteigentum einverleibt sei, mag der Wohnungseigentumsvertrag allenfalls rechtsunwirksam und die Einverleibung im Grundbuch nichtig (vernichtbar) sein. Eine Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung, wie das Rekursgericht meint, oder ein genereller Analogieschluss zu Paragraph 37, Absatz 5, WEG, so offenbar die Antragstellerin, wenn sie von einer Weitergeltung des Wohnungseigentumsvertrags und der sich daraus wechselseitig ergebenden Verpflichtungen ausgeht, kann weder aus dieser Entscheidung noch der im Anschluss daran ergangenen Erkenntnisse des Fachsenats, die sich mit einer vergleichbaren Thematik befassen (etwa 5 Ob 225/18a; 5 Ob 136/20s), abgeleitet werden.

[12] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [12] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[13] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. [13] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG.

[14] Der Antragsgegner hat einleitend zwar geltend gemacht, dass der Revisionsrekurs nicht zulässig sei, diese Ansicht aber nicht begründet und auch nicht die Zurückweisung des Rechtsmittels aus diesem Grund beantragt. Aus Billigkeitserwägungen hat er die Kosten seiner Rechtsmittelbeantwortung daher selbst zu tragen (RS0122294).

Textnummer

E143635

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00066.24B.0130.000

Im RIS seit

03.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2025

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at