jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/11/6 5Ob175/07g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.11.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. DI Silke-Maria S*****-I*****, geb. *****, 2. DI Hosain T*****, geb. *****, 3. Ronald B*****, geb. *****, 4. Mag. Angelika N*****, geb. *****, 5. Hubert C*****, geb. *****, 6. Herbert D*****, geb. *****, 7. Peter E*****, geb. *****, 8. Dr. Herbert G*****, geb. *****, 9. Ilga P*****, geb. *****, 10. Mag. Wilhelm V*****, geb. *****, 11. Klaus H*****, geb. *****, 12. Mag. Katharina U*****, geb. *****, 13. Margarethe R*****, geb. *****, 14. Dr. Aleksandra K*****, geb. *****, 15. Mag. Predrag J*****, geb. *****,

16. Judith S*****, geb. *****, 17. Jui Chin L*****, geb. *****, 18. Li Lian T*****, geb. *****, 19. Manuela Monika G*****, geb. *****,

20. Mag. Monika A*****, geb. *****, 21. S***** AG, *****, 22. Marie P*****, geb. *****, 23. DI Sepehrdad S***** I*****, geb. *****, 24. DI Nima S***** E*****, geb. *****, alle vertreten durch Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchshandlungen ob Anteilen an der EZ 84 GB *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Mai 2007, AZ 46 R 286/07k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 12. März 2007, TZ 1380/07, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der ordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller begehrten ob der EZ 84 GB ***** die Einverleibung des Eigentumsrechts an bestimmten Anteilen und des Wohnungseigentumsrechts an im Einzelnen angeführten Objekten, die Löschung sämtlicher Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975, die Verbindung der Anteile B-LNR 23 und 25 gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002, die Löschung der Pfandrechte C-LNR 10 und 13 sowie des Belastungs- und Veräußerungsverbots C-LNR 26, die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung" und die Ersichtlichmachung von „Wohnungseigentum".Die Antragsteller begehrten ob der EZ 84 GB ***** die Einverleibung des Eigentumsrechts an bestimmten Anteilen und des Wohnungseigentumsrechts an im Einzelnen angeführten Objekten, die Löschung sämtlicher Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975, die Verbindung der Anteile B-LNR 23 und 25 gemäß Paragraphen 5, Absatz 3,, 13 Absatz 3, WEG 2002, die Löschung der Pfandrechte C-LNR 10 und 13 sowie des Belastungs- und Veräußerungsverbots C-LNR 26, die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in

Vorbereitung" und die Ersichtlichmachung von „Wohnungseigentum".

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Die Einverleibung von Wohnungseigentum an den drei als „Lager" bezeichneten Objekten könne nicht bewilligt werden, weil diese nach dem Nutzwertgutachten des DI Michael Z***** vom 22. 3. 2005 (Blg ./U) nur Größen von 4 m², 4,46 m² und 3,24 m² aufwiesen und deshalb nicht wohnungseigentumstauglich seien. Außerdem seien diese drei „Lager" mit je 2/1970 Anteilen topographisch nicht genau und unterscheidungskräftig bezeichnet. In der Nutzflächenaufstellung (vom 21. 3. 2005 in Blg ./U Seite 4) seien diese Objekte mit „Lager (unter Stiege)", „Lager (Kinderwagenabstell)" und „Lager (Müllraum)" bezeichnet, doch könne an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienten oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegen stehe, Wohnungseigentum nicht bestehen. Das Nutzwertgutachten des DI Michael Z***** (gemeint wohl: vom 20. 5. 2000; Blg ./K) entspreche nicht den Anforderungen des § 27 Abs 1 GBG. Die unter TZ 4681/97 eingetragene Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a Abs 2 WEG 1975 an W 14 für Mag. Gabriel A***** könne ohne die - fehlende - Zustimmung des Berechtigten nicht gelöscht werden. In der Zustimmungserklärung (Blg ./DD) der Pfandgläubigerin zu Pfandrecht B-LNR 14 (richtig: C-LNR 14) zur Berichtigung des Miteigentumsanteils B-LNR 14 (richtig: B-LNR 20; Miteigentümerin Ilga P*****) fehle die Angabe von Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung der Urkunde. Schließlich sei die Spezialvollmacht der Nicole P***** vom 29. 6. 2005 nur in beglaubigter Kopie in den Wohnungseigentumsvertrag (richtig: Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27./28. 6. 2005; Blg ./O) eingebunden, was § 87 Abs 1 GBG widerspreche. Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge.Das Erstgericht wies den Antrag ab. Die Einverleibung von Wohnungseigentum an den drei als „Lager" bezeichneten Objekten könne nicht bewilligt werden, weil diese nach dem Nutzwertgutachten des DI Michael Z***** vom 22. 3. 2005 (Blg ./U) nur Größen von 4 m², 4,46 m² und 3,24 m² aufwiesen und deshalb nicht wohnungseigentumstauglich seien. Außerdem seien diese drei „Lager" mit je 2/1970 Anteilen topographisch nicht genau und unterscheidungskräftig bezeichnet. In der Nutzflächenaufstellung (vom 21. 3. 2005 in Blg ./U Seite 4) seien diese Objekte mit „Lager (unter Stiege)", „Lager (Kinderwagenabstell)" und „Lager (Müllraum)" bezeichnet, doch könne an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienten oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegen stehe, Wohnungseigentum nicht bestehen. Das Nutzwertgutachten des DI Michael Z***** (gemeint wohl: vom 20. 5. 2000; Blg ./K) entspreche nicht den Anforderungen des Paragraph 27, Absatz eins, GBG. Die unter TZ 4681/97 eingetragene Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 an W 14 für Mag. Gabriel A***** könne ohne die - fehlende - Zustimmung des Berechtigten nicht gelöscht werden. In der Zustimmungserklärung (Blg ./DD) der Pfandgläubigerin zu Pfandrecht B-LNR 14 (richtig: C-LNR 14) zur Berichtigung des Miteigentumsanteils B-LNR 14 (richtig: B-LNR 20; Miteigentümerin Ilga P*****) fehle die Angabe von Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung der Urkunde. Schließlich sei die Spezialvollmacht der Nicole P***** vom 29. 6. 2005 nur in beglaubigter Kopie in den Wohnungseigentumsvertrag (richtig: Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 27./28. 6. 2005; Blg ./O) eingebunden, was Paragraph 87, Absatz eins, GBG widerspreche. Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichts entspreche das Nutzwertgutachten des DI Michael Z***** (gemeint: vom 20. 5. 2000; Blg ./K) den Anforderungen des § 27 Abs 1 GBG, weil es keine sichtbaren Mängel aufweise und die Heftung dieser Urkunde (Leichtmetallklammer unter anschließendem Verschluss durch einen Plastikklebestreifen und dem Siegel über der Heftklammer) die Möglichkeit des Unterschiebens eines Bogens weitestgehend ausschließe.Entgegen der Ansicht des Erstgerichts entspreche das Nutzwertgutachten des DI Michael Z***** (gemeint: vom 20. 5. 2000; Blg ./K) den Anforderungen des Paragraph 27, Absatz eins, GBG, weil es keine sichtbaren Mängel aufweise und die Heftung dieser Urkunde (Leichtmetallklammer unter anschließendem Verschluss durch einen Plastikklebestreifen und dem Siegel über der Heftklammer) die Möglichkeit des Unterschiebens eines Bogens weitestgehend ausschließe.

Auch der Umstand, dass die Spezialvollmacht der Nicole P***** vom 29. 6. 2005 nur in beglaubigter Kopie vorliege, bilde keinen Abweisungsgrund, weil die Urschrift nur bei jenen Urkunden erforderlich sei, die die Grundlage der Eintragung bildeten. Bei Urkunden, die zwar - wie hier die Einschreitervollmacht - Bewilligungsvoraussetzung, aber nicht Eintragungsgrundlage seien, reiche dagegen, sofern nicht besonders begründete Bedenken bestünden, die Vorlage einer beglaubigten Abschrift.

Richtig habe das Erstgericht dagegen die übrigen Abweisungsgründe erkannt:

Die zu TZ 4681/97 eingetragene Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975 an W

14 für Mag. Gabriel A***** könne nicht gelöscht werden, weil dieser nicht Wohnungseigentümer werde und der Löschung auch nicht zugestimmt habe. In der Zustimmungserklärung (Blg ./DD) der Pfandgläubigerin zu Pfandrecht B-LNR 14 (richtig: C-LNR 14; betreffend B-LNR 20 - Miteigentümerin Ilga P*****) fehle - entgegen § 27 Abs 2 GBG - die Angabe von Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung der Urkunde. Betreffend die drei Lagerräume ergebe sich zwar aus dem Nutzwertgutachten Beilage ./U deren Größe und Situierung, doch sei aus der im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./O enthaltenen Tabelle nicht ersichtlich, welcher der drei Antragsteller (Mag. Wilhelm V*****, Margarethe R***** und Marie P*****) Wohnungseigentum an welchem Lager erwerben solle.Die zu TZ 4681/97 eingetragene Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 an W 14 für Mag. Gabriel A***** könne nicht gelöscht werden, weil dieser nicht Wohnungseigentümer werde und der Löschung auch nicht zugestimmt habe. In der Zustimmungserklärung (Blg ./DD) der Pfandgläubigerin zu Pfandrecht B-LNR 14 (richtig: C-LNR 14; betreffend B-LNR 20 - Miteigentümerin Ilga P*****) fehle - entgegen Paragraph 27, Absatz 2, GBG - die Angabe von Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung der Urkunde. Betreffend die drei Lagerräume ergebe sich zwar aus dem Nutzwertgutachten Beilage ./U deren Größe und Situierung, doch sei aus der im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./O enthaltenen Tabelle nicht ersichtlich, welcher der drei Antragsteller (Mag. Wilhelm V*****, Margarethe R***** und Marie P*****) Wohnungseigentum an welchem Lager erwerben solle.

Schließlich seien sonstige Räumlichkeiten nur dann wohnungseigentumstauglich, wenn diesen nach der Verkehrsauffassung Selbstständigkeit und nach Art und Größe erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukomme. Eine solche selbstständige wirtschaftliche Bedeutung der Lagerräume sei vor allem angesichts ihrer geringen Größe mangels sonstiger Anhaltspunkte nicht zu vermuten. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit ersichtlich - keine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage vorliege, ob relativ kleine Lagerräume allenfalls doch wohnungseigentumstauglich im Sinn des § 2 Abs 2 WEG 2002 sein könnten.Schließlich seien sonstige Räumlichkeiten nur dann wohnungseigentumstauglich, wenn diesen nach der Verkehrsauffassung Selbstständigkeit und nach Art und Größe erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukomme. Eine solche selbstständige wirtschaftliche Bedeutung der Lagerräume sei vor allem angesichts ihrer geringen Größe mangels sonstiger Anhaltspunkte nicht zu vermuten. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit ersichtlich - keine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage vorliege, ob relativ kleine Lagerräume allenfalls doch wohnungseigentumstauglich im Sinn des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 sein könnten.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller aus dem Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung des Grundbuchsgesuchs.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Antragsteller unzulässig; die Zurückweisung des ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG ist wie folgend kurz (§ 71 Abs 3 AußStrG) zu begründen:Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Antragsteller unzulässig; die Zurückweisung des ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ist wie folgend kurz (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG) zu begründen:

1.1. Das Rekursgericht hat zunächst den Zweck des Heftens im Sinn des

§ 27 Abs 1 GBG richtig in der Gewähr gegen nachträgliches

Unterschieben einzelner Bögen und Blätter erkannt. Dass die Gefahr

einer solchen Manipulation bei der vorliegenden Heftung des

Nutzwertgutachtens Blg ./K weitestgehend ausgeschlossen ist und daher

insoweit kein Abweisungsgrund vorliegt, ist eine einzelfallbezogene

und nach den Kriterien des § 62 Abs 1 AußStrG (§ 126 Abs 2 GBG) nicht

zu beanstandende Beurteilung des Rekursgerichts. Ergibt sich - wie

hier - aus Gesamtbild und Text einer (öffentlichen) Urkunde, dass keine Seite unterschoben wurde, ist eine (allzu) enge Auslegung der Heftungsvorschrift nach § 27 Abs 1 GBG nicht geboten (5 Ob 91/03y = MietSlg 55.590 = NZ 2004/22, 57 [zust Hoyer, 62] = NZ 2004/580, 80 [zust Hoyer] = immolex 2003/194, 344; vgl auch 5 Ob 86/98b = immolex 1999/18, 24 = MietSlg 50.602 = NZ 1999/439, 173 [Hoyer, 177] = ecolex 1998, 911).

1.2. Ebenfalls nach Maßgabe des § 62 Abs 1 AußStrG nicht zu beanstanden ist die Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass die Spezialvollmacht der Nicole P***** vom 29. 6. 2005 keine Urkunde im Sinn des § 87 Abs 1 GBG darstellt, „auf Grund deren eine Eintragung erfolgen soll". Grundbuchsurkunden, die dem Gericht bei der Entscheidung über ein Eintragungsbegehren im Original vorliegen müssen, sind jene Urkunden, die in materieller und formeller Hinsicht die konstitutiven Voraussetzungen der vorzunehmenden Grundbuchshandlung enthalten (RIS-Justiz RS0061070). Für die (bloße) Einschreitervollmacht genügt daher die Vorlage einer beglaubigten Kopie (vgl 5 Ob 73/06f = immolex 2007/12, 27 [Pfiel] = NZ 2007/58, 249 = NZ 2007/670, 61 [zust Hoyer, 64]).

2. Zu TZ 4681/97 ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975 an W 14 für Mag. Gabriel A***** eingetragen. Nach § 24a Abs 2 WEG 1975 war auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Nunmehr sieht § 40 Abs 2 WEG 2002 die grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers in Form der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor. Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. § 57 Abs 1 GBG ist entsprechend anzuwenden (§ 40 Abs 4 WEG 2002 bzw § 24a Abs 3 WEG 1975). Schon der Titel des § 24a WEG 1975 bzw des § 40 WEG 2002 vermittelt, dass diese Bestimmung der (frühzeitigen) grundbücherlichen Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers, besonders der Sicherung seines Rangs (5 Ob 224/03g = RdW 2004/182, 213 = JBl

2004, 518 = MietSlg 55.457 = MietSlg 55.517 = SZ 2003/130) zum Schutz

gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung (5 Ob 164/99z = immolex

2000/166, 269 = bbl 2000/143, 195 = RdW 2001/12, 10 = ÖBA 2001/941,

242 = MietSlg 52.114 = MietSlg 52.608 = SZ 73/80) dient(e). Die

Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs 1 GBG die Löschung sämtlicher, nicht nach § 24a Abs 3 Z 1 - 3 WEG 1975 bzw § 40 Abs 4 Z 1 - 3 WEG 2002 ausgenommener Eintragungen begehrt werden kannAnmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 57, Absatz eins, GBG die Löschung sämtlicher, nicht nach Paragraph 24 a, Absatz 3, Ziffer eins, - 3 WEG 1975 bzw Paragraph 40, Absatz 4, Ziffer eins, - 3 WEG 2002 ausgenommener Eintragungen begehrt werden kann

(5 Ob 168/06a = EvBl 2007/49, 280 = immolex 2007/58, 123 = wobl

2007/71, 172 [Call] = Zak 2007/78, 53). Nach § 24a Abs 4 Satz 2 WEG2007/71, 172 [Call] = Zak 2007/78, 53). Nach Paragraph 24 a, Absatz 4, Satz 2 WEG

1975 bzw § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002 darf die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor den im § 24a Abs 3 WEG 1975 bzw § 40 Abs 4 WEG 2002 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden. Wird also die Anmerkung ausgenutzt, ist sie auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen (AB zum IRÄG 1982, 1147 BlgNR 25. GP 28); anderenfalls ist eine Löschung schon nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002 (früher: § 24a Abs 4 Satz 2 WEG 1975) nur mit - der hier aber fehlenden - Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 40 WEG 2002 Rz 27). Die Vorinstanzen haben daher die Löschung der Anmerkung gemäß § 24a WEG 1975 nach der eindeutigen Gesetzeslage mit Recht abgelehnt.1975 bzw Paragraph 40, Absatz 5, Satz 2 WEG 2002 darf die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor den im Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG 1975 bzw Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden. Wird also die Anmerkung ausgenutzt, ist sie auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen Ausschussbericht zum IRÄG 1982, 1147 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 28); anderenfalls ist eine Löschung schon nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des Paragraph 40, Absatz 5, Satz 2 WEG 2002 (früher: Paragraph 24 a, Absatz 4, Satz 2 WEG 1975) nur mit - der hier aber fehlenden - Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 40, WEG 2002 Rz 27). Die Vorinstanzen haben daher die Löschung der Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 nach der eindeutigen Gesetzeslage mit Recht abgelehnt.

3. Die Zustimmungserklärung der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (Blg ./DD) betreffend das Pfandrecht C-LNR 14 (Miteigentümerin Ilga P***** B-LNR 20) enthält weder Ort noch Datum ihrer Ausfertigung, welche Angaben sich auch nicht im Zusammenhalt mit dem Beglaubigungsvermerk zweifelsfrei ermitteln lassen (vgl dazu 5 Ob 10/03m mwN = RdW 2003/480, 566 = NZ 2004/9, 45). Dies widerspricht dem klaren gesetzlichen Erfordernis des § 27 Abs 2 GBG und bildet einen weiteren, von den Vorinstanzen zutreffend erkannten Abweisungsgrund.3. Die Zustimmungserklärung der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (Blg ./DD) betreffend das Pfandrecht C-LNR 14 (Miteigentümerin Ilga P***** B-LNR 20) enthält weder Ort noch Datum ihrer Ausfertigung, welche Angaben sich auch nicht im Zusammenhalt mit dem Beglaubigungsvermerk zweifelsfrei ermitteln lassen vergleiche dazu 5 Ob 10/03m mwN = RdW 2003/480, 566 = NZ 2004/9, 45). Dies widerspricht dem klaren gesetzlichen Erfordernis des Paragraph 27, Absatz 2, GBG und bildet einen weiteren, von den Vorinstanzen zutreffend erkannten Abweisungsgrund.

4. Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen ist in § 2 Abs 2 WEG 2002 zwingend geregelt. Nutzwertfestsetzungen und Grundbuchseintragungen, die gegen die zwingenden Grundsätze dieser Bestimmung verstoßen, sind nichtig (5 Ob 129/07t mwN). Damit eine „sonstige selbstständige Räumlichkeit" wohnungseigentumstauglich ist, muss es sich um einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbstständigen Teil eines Gebäudes handeln, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt (5 Ob 129/07t; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 2 WEG 2002 Rz 15;4. Die Wohnungseigentumstauglichkeit von Wohnungen, sonstigen

selbstständigen Räumlichkeiten oder Abstellplätzen ist in Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 zwingend geregelt. Nutzwertfestsetzungen und Grundbuchseintragungen, die gegen die zwingenden Grundsätze dieser Bestimmung verstoßen, sind nichtig (5 Ob 129/07t mwN). Damit eine „sonstige selbstständige Räumlichkeit" wohnungseigentumstauglich ist, muss es sich um einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbstständigen Teil eines Gebäudes handeln, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt (5 Ob 129/07t; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 2, WEG 2002 Rz 15;

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 2 WEG 2002 Rz 10

mwN). Dies hat der erkennende Senat bereits für „Lager" mit Flächen

zwischen 1,3 m² und 6,5 m² verneint (5 Ob 2220/96y = wobl 1997/24,

105 [Call] = MietSlg 48.469 = NZ 1997/393, 259 [Hoyer]; 5 Ob 47/00y =

wobl 2000/218, 241 [Call] = immolex 2000/162, 267 = NZ 2000/487, 383

= MietSlg 52.526). Ein mit der E 5 Ob 196/01m = wobl 2003/30, 52

[Call] = MietSlg 53.492 = bbl 2002, 76 = NZ 2002, 377 [Hoyer, 380]

(Wohungseigentumstauglichkeit eines 3,06 m2 großen Bankomatraums) vergleichbarer Sachverhalt liegt hier nicht vor.

Die Antragsteller begründen die wirtschaftliche Bedeutung der „Lager" mit dem Hinweis, dass bei Verneinung der Wohnungseigentumstauglichkeit der Lagerräumlichkeiten den betreffenden Miteigentümern keine anderen Wohnungseigentumsobjekte als Kfz-Abstellplätze zukämen und dies nach § 5 Abs 2 WEG 2002 rechtlich ausgeschlossen sei. Damit räumen die Antragsteller selbst ein, dass durch die angestrebte Wohnungseigentumsbegründung an den Lagern die in § 5 Abs 2 WEG 2002 vorgesehene Erwerbsbeschränkung für Kfz-Abstellplätze umgangen werden soll, was darauf schließen lässt, dass den Lagern eben keine selbstständige Bedeutung zukommt. Eine Wohnungseigentumsbegründung an den - im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./O den drei in Frage kommenden Antragstellern (Mag. Wilhelm V*****, Margarethe R***** und Marie P*****) auch nicht eindeutig zugeordneten - Lagerräumen kommt daher nach der bereits geklärten Rechtslage nicht in Frage; eine nur teilweise Bewilligung des Einverleibungsgesuchs scheidet nach der Sachlage aus.Die Antragsteller begründen die wirtschaftliche Bedeutung der „Lager" mit dem Hinweis, dass bei Verneinung der Wohnungseigentumstauglichkeit der Lagerräumlichkeiten den betreffenden Miteigentümern keine anderen Wohnungseigentumsobjekte als Kfz-Abstellplätze zukämen und dies nach Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 rechtlich ausgeschlossen sei. Damit räumen die Antragsteller selbst ein, dass durch die angestrebte Wohnungseigentumsbegründung an den Lagern die in Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 vorgesehene Erwerbsbeschränkung für Kfz-Abstellplätze umgangen werden soll, was darauf schließen lässt, dass den Lagern eben keine selbstständige Bedeutung zukommt. Eine Wohnungseigentumsbegründung an den - im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./O den drei in Frage kommenden Antragstellern (Mag. Wilhelm V*****, Margarethe R***** und Marie P*****) auch nicht eindeutig zugeordneten - Lagerräumen kommt daher nach der bereits geklärten Rechtslage nicht in Frage; eine nur teilweise Bewilligung des Einverleibungsgesuchs scheidet nach der Sachlage aus.

Da sich erhebliche Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nicht stellen, ist der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller unzulässig und zurückzuweisen.Da sich erhebliche Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht stellen, ist der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E858155Ob175.07g

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2008/53 S 35 - Zak 2008,35 = immolex-LS 2008/14 = immolex2008,116/51 - immolex 2008/51 = wobl 2008,105/36 (Call) - wobl2008/36 (Call) = NZ 2008/87 S 333 - NZ 2008,333 = MietSlg 59.387 =MietSlg 59.465 = MietSlg 59.519XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00175.07G.1106.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at