jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/8/30 5Ob99/05b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.08.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1) I***** Bauträger Gesellschaft m.b.H., *****, 2) Mag. Regina S*****, 3) Werner S*****, 4) Dr. Gerald F*****, 5) Mag. Hermann S*****, 6) Dipl. Ing. Helga B*****, 7) Christine P*****, 8) Mag. Christina S*****, 9) Rita G*****, 10) Margit M*****, 11) Dipl. Ing. Peter B*****, 12) Dr. Elisabeth G*****, 13) Mag. Eleonora H*****, 14) Mag. Ursula W*****, 15) Franz Stefan P*****, 16) Bruno H*****, 17) Renate G*****, 18) Mag. Bernhard D*****, 19) Mag. Werner S*****, 20) Dr. Cordelia S*****, 21) Petra F*****, 22) Christina F*****, 23) Mag. Nicole S*****, 24) Christine S*****, 25) Elvira W*****, 26) Christine D*****, 27) Florentinus S*****, 28) Mag. Edith S*****, 29) Manfred M*****, 30) Mag. Sonja F*****, 31) Rosa S*****, 32) Herbert R*****, 33) Edith K*****, 34) Reinhard Z*****, 35) Helmut W*****, 36) Mag. Gerold L*****, 37) Christine L*****, 38) Hermann R*****, 39) Dr. Gertrud G*****, 40) Dr. Paul G*****, 41) Maria D*****, 42) S*****-Aktiengesellschaft, *****, 43) Manfred P*****, 44) Dr. Gerhard B*****, 45) DDr. Traute B*****, 46) Nada D*****, 47) G*****gesellschaft m.b.H., *****, 48) Loma D*****, 49) Helmut D*****, 50) Mag. Sabine D*****, alle vertreten durch Dr. Thomas Rohracher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung von Wohnungseigentum und weiterer Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ *****, über die außerordentliche Revision (richtig: den außerordentlichen Revisionsrekurs) der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2005, AZ 46 R 698/04v, mit welchem der Beschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 4. Oktober 2004, TZ 9060/04, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ ***** steht im Miteigentum der Antragsteller.

Die Antragsteller begehrten ob dieser Liegenschaft in der Aufschrift die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung" und die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum" sowie die Teilung, die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechts gemäß § 136 GBG und des Wohnungseigentums hinsichtlich bestimmt bezeichneter Anteile sowie die Verbindung von Anteilen, die Einverleibung der Löschung des Anteils B-LNR 1 und die Löschung bestimmter Anmerkungen. In dem dem Eintragungsgesuch zugrundeliegenden Wohnungseigentumsvertrag ist die Einverleibung von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen auch für Personen vorgesehen, denen

Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft nicht zukommt; im Eintragungsgesuch selbst werden diejenigen Personen, zu deren Gunsten die Einverleibung des Wohnungseigentums erfolgen soll, nicht unmittelbar neben den jeweiligen Miteigentumsanteilen ausdrücklich angeführt.Die Antragsteller begehrten ob dieser Liegenschaft in der Aufschrift die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung" und die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum" sowie die Teilung, die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechts gemäß Paragraph 136, GBG und des Wohnungseigentums hinsichtlich bestimmt bezeichneter Anteile sowie die Verbindung von Anteilen, die Einverleibung der Löschung des Anteils B-LNR 1 und die Löschung bestimmter Anmerkungen. In dem dem Eintragungsgesuch zugrundeliegenden Wohnungseigentumsvertrag ist die Einverleibung von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen auch für Personen vorgesehen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft nicht zukommt; im Eintragungsgesuch selbst werden diejenigen Personen, zu deren Gunsten die Einverleibung des Wohnungseigentums erfolgen soll, nicht unmittelbar neben den jeweiligen Miteigentumsanteilen ausdrücklich angeführt.

Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch ab; es folgerte rechtlich, die Einverleibung von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen für Personen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft nicht zukomme, sei bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 5 Abs 2 WEG 2002 unzulässig. Einer teilweisen Gesuchsbewilligung stehe § 3 Abs 2 WEG 2002 entgegen, weil nach dieser Bestimmung die Wohnungseigentumsbegründung nur zulässig sei, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie auf all jene Abstellplätze beziehe, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen seien.Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch ab; es folgerte rechtlich, die Einverleibung von Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen für Personen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft nicht zukomme, sei bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 unzulässig. Einer teilweisen Gesuchsbewilligung stehe Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 entgegen, weil nach dieser Bestimmung die Wohnungseigentumsbegründung nur zulässig sei, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten sowie auf all jene Abstellplätze beziehe, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen seien.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 5 Abs 2 WEG und nach der klaren Absicht des Gesetzgebers könnten erst nach Ablauf von drei Jahren nach Wohnungseigentumsbegründung auch „liegenschaftsfremde" Personen Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen erwerben. Die Möglichkeit, dass nur Personen oder Eigentümerpartnerschaften, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zukomme, innerhalb von drei Jahren mehr als einen Abstellplatz erwerben könnten, sei sachlich gerechtferigt und lebensnah, sei doch mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt gerade bei Eigentümerpartnerschaften nicht unüblich. Eine teilweise Bewilligung des Eintragungsgesuchs scheitere an § 3 Abs 2 WEG 2002. Die Antragsteller hätten es überdies unterlassen, in ihrem Gesuch anzuführen, zu wessen Gunsten das Wohnungseigentum jeweils einverleibt werden solle; dieser Mangel bilde einen weiteren Abweisungsgrund.Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Nach dem eindeutigen Wortlaut des Paragraph 5, Absatz 2, WEG und nach der klaren Absicht des Gesetzgebers könnten erst nach Ablauf von drei Jahren nach Wohnungseigentumsbegründung auch „liegenschaftsfremde" Personen Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen erwerben. Die Möglichkeit, dass nur Personen oder Eigentümerpartnerschaften, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zukomme, innerhalb von drei Jahren mehr als einen Abstellplatz erwerben könnten, sei sachlich gerechtferigt und lebensnah, sei doch mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt gerade bei Eigentümerpartnerschaften nicht unüblich. Eine teilweise Bewilligung des Eintragungsgesuchs scheitere an Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002. Die Antragsteller hätten es überdies unterlassen, in ihrem Gesuch anzuführen, zu wessen Gunsten das Wohnungseigentum jeweils einverleibt werden solle; dieser Mangel bilde einen weiteren Abweisungsgrund.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige 20.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen gewesen sei.

Gegen diesen Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der (als Revision bezeichnete) außerordentliche

Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Begehren auf Abänderung im Sinne der Bewilligung ihres Eintragungsbegehrens; hilfweise wird die Antragsstattgebung in jenem Umfang angestrebt, als dadurch Wohnungseigentum zumindest zu Gunsten von Personen begründet wird, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung und an einem oder mehreren Stellplätzen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft zukommt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil bislang noch keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu den Erwerbsbeschränkungen des § 5 Abs 2 WEG 2002 ergangen ist; der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt:Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil bislang noch keine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu den Erwerbsbeschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 ergangen ist; der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt:

1. Zur Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte:

Da nach § 96 Abs 1 GBG nicht mehr oder etwas anderes bewilligt werden darf, als die Partei ansucht, ist gemäß § 85 Abs 2 GBG im Eintragungsgesuch genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll. Der Grundbuchsbeschluss, an dessen Anforderungen sich auch das Eintragungsgesuch zu orientieren hat, erfordert gemäß § 98 GBG die Bezeichnung der Grundbuchseinlage sowie ferner - unter Beziehung auf die der Bewilligung zugrunde liegenden Urkunden - die Bezeichnung der Personen, für die, und der Objekte, auf die die Eintragung erfolgen soll, und schließlich die Anführung der einzutragenden Rechte (vgl 5 Ob 93/90). Entgegen der Ansicht des Rekursgerichts erfüllt der vorliegende Grundbuchsantrag diese Voraussetzungen; durch die Wiedergabe des Grundbuchsstandes (exakte Darstellung der derzeit bestehenden Miteigentumsverhältnisse) einerseits und der genauen Bezeichnung der jeweiligen Miteigentumsanteile, an denen Wohungseigentum begründet werden soll, durch Bezugnahme auf die jeweiligen B-Laufnummern andererseits samt der tabellarischen Aufstellung in dem die Eintragungsgrundlage bildenden Wohnungseigentumsvertrag ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte gegeben. Der vom Rekursgericht in diesem Punkt erkannte Antragsmangel liegt somit nicht vor.Da nach Paragraph 96, Absatz eins, GBG nicht mehr oder etwas anderes bewilligt werden darf, als die Partei ansucht, ist gemäß Paragraph 85, Absatz 2, GBG im Eintragungsgesuch genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll. Der Grundbuchsbeschluss, an dessen Anforderungen sich auch das Eintragungsgesuch zu orientieren hat, erfordert gemäß Paragraph 98, GBG die Bezeichnung der Grundbuchseinlage sowie ferner - unter Beziehung auf die der Bewilligung zugrunde liegenden Urkunden - die Bezeichnung der Personen, für die, und der Objekte, auf die die Eintragung erfolgen soll, und schließlich die Anführung der einzutragenden Rechte vergleiche 5 Ob 93/90). Entgegen der Ansicht des Rekursgerichts erfüllt der vorliegende Grundbuchsantrag diese Voraussetzungen; durch die Wiedergabe des Grundbuchsstandes (exakte Darstellung der derzeit bestehenden Miteigentumsverhältnisse) einerseits und der genauen Bezeichnung der jeweiligen Miteigentumsanteile, an denen Wohungseigentum begründet werden soll, durch Bezugnahme auf die jeweiligen B-Laufnummern andererseits samt der tabellarischen Aufstellung in dem die Eintragungsgrundlage bildenden Wohnungseigentumsvertrag ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte gegeben. Der vom Rekursgericht in diesem Punkt erkannte Antragsmangel liegt somit nicht vor.

2. Die Rechtslage nach § 5 Abs 2 WEG 2002:2. Die Rechtslage nach Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002:

2.1. Nach § 5 Abs 2 WEG 2002 kann Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt. Diese Personen und Partnerschaften können während der dreijährigen Frist Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.2.1. Nach Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 kann Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit der

Liegenschaft zukommt. Diese Personen und Partnerschaften können während der dreijährigen Frist Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.

2.2. Nach § 56 Abs 13 WEG 2002 ist dieses Bundesgesetz - soweit keine Sonderregelungen vorliegen - grundsätzlich auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Der Oberste Gerichtshof hat auch schon mehrfach ausgesprochen, dass sämtliche Verbücherungen nach dem 1. Juli 2002 den Vorschriften des WEG 2002 entsprechen müssen (RIS-Justiz RS0118469).2.2. Nach Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 ist dieses Bundesgesetz - soweit keine Sonderregelungen vorliegen - grundsätzlich auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Der Oberste Gerichtshof hat auch schon mehrfach ausgesprochen, dass sämtliche Verbücherungen nach dem 1. Juli 2002 den Vorschriften des WEG 2002 entsprechen müssen (RIS-Justiz RS0118469).

2.3. Als Übergangsbestimmung sieht § 56 Abs 6 WEG 2002 im vorliegenden Zusammenhang (nur) vor, dass bei Liegenschaften, an denen schon vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, die dreijährige Frist nach § 5 Abs 2 WEG 2002 erst mit 1. Juli 2002 zu laufen beginnt. Sonstige praxisorientierte Übergangsbestimmungen für den Erwerb von Wohnungseigentum an Abstellplätzen im Sinne der Neuregelung des § 5 Abs 2 WEG 2002 hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen (vgl dazu auch Dirnbacher, WEG 2002, 309).2.3. Als Übergangsbestimmung sieht Paragraph 56, Absatz 6, WEG 2002 im vorliegenden Zusammenhang (nur) vor, dass bei Liegenschaften, an denen schon vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, die dreijährige Frist nach Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 erst mit 1. Juli 2002 zu laufen beginnt. Sonstige praxisorientierte Übergangsbestimmungen für den Erwerb von Wohnungseigentum an Abstellplätzen im Sinne der Neuregelung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen vergleiche dazu auch Dirnbacher, WEG 2002, 309).

3. Zur Auslegung des § 5 Abs 2 WEG 2002:3. Zur Auslegung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002:

3.1. 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. Der äußerste mögliche Wortsinn steckt die Grenze jeglicher Auslegung ab, die auch mit den sonstigen Auslegungsmethoden nicht überschritten werden darf (RIS-Justiz RS0008788). Bleiben nach der Wortauslegung und der logischen Auslegung Zweifel, dann ist die Absicht des Gesetzgebers zu erforschen (RIS-Justiz RS0008790) 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).3.1. Die Gesetzesauslegung beginnt mit der Wortinterpretation vergleiche RIS-Justiz RS0008896), darf dabei aber nicht stehen bleiben; der übliche formale Wortsinn ist (nur) ein Hinweis für die Auslegung der Norm. Der äußerste mögliche Wortsinn steckt die Grenze jeglicher Auslegung ab, die auch mit den sonstigen Auslegungsmethoden nicht überschritten werden darf (RIS-Justiz RS0008788). Bleiben nach der Wortauslegung und der logischen Auslegung Zweifel, dann ist die Absicht des Gesetzgebers zu erforschen (RIS-Justiz RS0008790) 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).

3.2. Die teleologische Reduktion einer gesetzlichen Regelung erfordert den klaren Nachweis des Gesetzeszwecks, an dem sich die - letztlich den Gesetzeswortlaut korrigierende (einschränkende) - Auslegung orientieren soll (RIS-Justiz RS0106113 [T3]); dies ist besonders problematisch in Rechtsbereichen, denen kaum einheitliche und klare Wertungsprinzipien zugrunde liegen und denen Kompromisse zwischen Forderungen verschiedener Interessengruppen eigen sind, sodass der Wille des Gesetzgebers nur allzuleicht verfehlt werden kann, wenn sich die

Gesetzesauslegung vom Wortlaut allzuweit entfernt (RIS-Justiz RS0106113). Unbefriedigende Gesetzesbestimmungen zu ändern, ist jedenfalls nicht Sache der Rechtsprechung, sondern der Gesetzgebung; es ist nicht Aufgabe der Gerichte, im Wege der Rechtsfortbildung oder einer allzu weitherzigen Interpretation möglicher Intentionen des Gesetzgebers Gedanken in ein Gesetz zu tragen, die darin nicht enthalten sind. Ein Rechtssatz, der im Gesetz nicht angedeutet ist, kann auch nicht im Wege der Auslegung gefunden werden (RIS-Justiz RS0008880; RS0009099).

3.3. Zum Telos des § 5 Abs 2 WEG 2002 hat der Gesetzgeber in den EBzRV ausgeführt, es sollte die neu vorgesehene Möglichkeit des selbstständigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen freilich „mit einer bedeutsamen Vorkehrung verbunden werden: 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 Kraftfahrzeug-Abstellplätzen eingeräumt werden. Diese rechtspolitische Vorgabe wurde in § 5 Abs 2 des Entwurfs umgesetzt" (989 BlgNr 21. GP 27 f). .... „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 legistisch 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" (989 BlgNr 21. GP 40).3.3. Zum Telos des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 hat der Gesetzgeber in den EBzRV ausgeführt, es sollte die neu vorgesehene Möglichkeit des selbstständigen Wohnungseigentums an Kfz-Abstellplätzen freilich „mit einer bedeutsamen Vorkehrung verbunden werden: 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 Kraftfahrzeug-Abstellplätzen eingeräumt werden. Diese rechtspolitische Vorgabe wurde in Paragraph 5, Absatz 2, des Entwurfs umgesetzt" (989 BlgNr 21. Gesetzgebungsperiode 27 f). .... „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 legistisch 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" (989 BlgNr 21. Gesetzgebungsperiode 40).

3.4. Diesen Intentionen des Gesetzgebers hat auch die Lehre mit ihrem Verständnis des § 5 Abs 2 WEG 2002 durchwegs Rechnung getragen; so sieht Würth, (in Sonderprobleme der WE-Begründung, WoBl 2002 118 [119]) darin einen vernünftigen Kompromiss zwischen einer völligen Freigabe des Erwerbs an Kfz-Abstellplätzen und deren vorrangiger Sicherung für die Wohnungseigentümer der Liegenschaft, deren schon in den EBzRV betonte „prioritäre Stellung" auch er (in Rummel³ § 5 WEG Rz 3) hervorhebt. Nach Würth/Zingher/Kovanyi (in Miet- und Wohnrecht21, § 5 WEG Rz 6) stellt sich die dreijährige Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002 als „zeitlich begrenzter Ausschluss von Liegenschaftsfremden zu Gunsten von Liegenschaftsangehörigen" dar und auch Hausmann sieht (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 5 WEG Rz 13) den „Überfremdungsschutz" als Regelungszweck. Schließlich betonen Stabentheiner/Schernthaner (in WEG 2002, § 5 WEG Anm 3), die Formulierungen des § 5 Abs 2 WEG 2002 „dürfen nicht dahin missverstanden werden, dass etwa bei der Wohnungseigentumsbegründung diese Beschränkungen nicht gälten .... Aus den Materialien und dem „telos" der Bestimmung ergibt sich eindeutig, dass die Beschränkungen des § 5 Abs 2 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".3.4. Diesen Intentionen des Gesetzgebers hat auch die Lehre mit ihrem Verständnis des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 durchwegs Rechnung getragen; so sieht Würth, (in Sonderprobleme der WE-Begründung, WoBl 2002 118 [119]) darin einen vernünftigen Kompromiss zwischen einer völligen Freigabe des Erwerbs an Kfz-Abstellplätzen und deren vorrangiger Sicherung für die Wohnungseigentümer der Liegenschaft, deren schon in den EBzRV betonte „prioritäre Stellung" auch er (in Rummel³ Paragraph 5, WEG Rz 3) hervorhebt. Nach Würth/Zingher/Kovanyi (in Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 5, WEG Rz 6) stellt sich die dreijährige Frist des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 als „zeitlich begrenzter Ausschluss von Liegenschaftsfremden zu Gunsten von Liegenschaftsangehörigen" dar und auch Hausmann sieht (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 5, WEG Rz 13) den „Überfremdungsschutz" als Regelungszweck. Schließlich betonen Stabentheiner/Schernthaner (in WEG 2002, Paragraph 5, WEG Anmerkung 3), die Formulierungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 „dürfen nicht dahin missverstanden werden, dass etwa bei der Wohnungseigentumsbegründung diese Beschränkungen nicht gälten .... Aus den Materialien und dem „telos" der Bestimmung ergibt sich eindeutig, dass die Beschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, 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".

4. Zur Beurteilung des Eintragungsgesuchs:

4.1. Zunächst erkennen wohl die Antragsteller selbst, dass ihr Begehren auch für Personen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft nicht zukommt (besser: die im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung kein solches erwerben), schon unmittelbar dem Gesetzeswortlaut des § 5 Abs 2 WEG 2002 widerspricht.4.1. Zunächst erkennen wohl die Antragsteller selbst, dass ihr Begehren auch für Personen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft nicht zukommt (besser: die im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung kein solches erwerben), schon unmittelbar dem Gesetzeswortlaut des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 widerspricht.

4.2. Eine einschränkende Interpretation des § 5 Abs 2 WEG 2002 dahin, dass schon dann, wenn alle Wohnungseigentümer bzw Eigentümerpartnerschaften mit einem Abstellplatz „versorgt" sind, der Verkauf an Liegenschaftsfremde zulässig sein soll, widerspricht ebenfalls dem Gesetzeswortlaut, aber auch den durch die Materialien insoweit eindeutig dokumentierten Willen des Gesetzgebers, der innerhalb der dreijährigen Frist gerade die „Liegenschaftsangehörigen" auch beim Erwerb „überzähliger" Kfz-Abstellplätze bevorzugt sehen will. Diese Zielsetzung des Gesetzgebers mag man befürworten oder ablehnen, sie ist aber jedenfalls in Gesetz und Materialien eindeutig angelegt, angesichts der tendenziell steigenden Zahl von Haushalten mit mehr als einem Kraftfahrzeug auch sachlich nachvollziehbar und daher jedenfalls beachtlich.4.2. Eine einschränkende Interpretation des Paragraph

5, Absatz 2, WEG 2002 dahin, dass schon dann, wenn alle Wohnungseigentümer bzw Eigentümerpartnerschaften mit einem Abstellplatz „versorgt" sind, der Verkauf an Liegenschaftsfremde zulässig sein soll, widerspricht ebenfalls dem Gesetzeswortlaut, aber auch den durch die Materialien insoweit eindeutig dokumentierten Willen des Gesetzgebers, der innerhalb der dreijährigen Frist gerade die „Liegenschaftsangehörigen" auch beim Erwerb „überzähliger" Kfz-Abstellplätze bevorzugt sehen will. Diese Zielsetzung des Gesetzgebers mag man befürworten oder ablehnen, sie ist aber jedenfalls in Gesetz und Materialien eindeutig angelegt, angesichts der tendenziell steigenden Zahl von Haushalten mit mehr als einem Kraftfahrzeug auch sachlich nachvollziehbar und daher jedenfalls beachtlich.

4.3. Die Antragsteller meinen weiters sinngemäß, eine (allzu) strenge Orientierung am Wortlaut des § 5 Abs 2 WEG 2002 führe wegen der Verpflichtung nach § 3 Abs 2 WEG 2002 dazu, dass die Wohnungseigentumsbegründung auf der betreffenden Liegenschaft zur Gänze und auf Dauer unmöglich werde, wenn der Bauträger alle Wohnungen veräußere, von den Erwerbern aber niemand bereit sei, auch die „überzähligen" Kfz-Abstellplätze zu kaufen. Gerade für diesen Fall werde von der Lehre einhellig die Ansicht vertreten, dass § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht für den Wohnungseigentumsorganisator gelte; im Hinblick auf den nach § 2 Abs 6 WEG 2002 weit auszulegenden Begriff des Wohnungseigentumsorganisators seien darunter auch sämtliche hier antragstellenden Miteigentümer, demnach auch diejenigen zu verstehen, welche nur einen Kfz-Abstellplatz erwerben wollten, was zur gänzlichen Antragsstattgebung führen müsse.4.3. Die Antragsteller meinen weiters sinngemäß, eine (allzu) strenge Orientierung am Wortlaut des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 führe wegen der Verpflichtung nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 dazu, dass die Wohnungseigentumsbegründung auf der betreffenden Liegenschaft zur Gänze und auf Dauer unmöglich werde, wenn der Bauträger alle Wohnungen veräußere, von den Erwerbern aber niemand bereit sei, auch die „überzähligen" Kfz-Abstellplätze zu kaufen. Gerade für diesen Fall werde von der Lehre einhellig die Ansicht vertreten, dass Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 nicht für den Wohnungseigentumsorganisator gelte; im Hinblick auf den nach Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002 weit auszulegenden Begriff des Wohnungseigentumsorganisators seien darunter auch sämtliche hier antragstellenden Miteigentümer, demnach auch diejenigen zu verstehen, welche nur einen Kfz-Abstellplatz erwerben wollten, was zur gänzlichen Antragsstattgebung führen müsse.

Den Antragstellern ist dahin beizupflichten, dass in der Lehre eine gewisse einschränkende Auslegung des § 5 Abs 2 WEG 2002 zugunsten des „Wohnungseigentumsorganisators" erwogen wird. Weitgehend einheitlich wird dabei die Ansicht vertreten, dass an „überzähligen" Kfz-Abstellplätzen, die wegen der Beschränkungen des § 5 Abs 2 WEG 2002 noch nicht verkauft werden könnten, zunächst Wohnungseigentum zugunsten des „Organisators" zu begründen sei (Dirnbacher, WEG 2002, 64 f; Stabentheiner/Schernthaner, WEG 2002, § 5 WEG Anm 6; diesen folgend Kletecka, WEG 2002, 51; Würth in Rummel³ § 5 WEG Rz 3; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 5 WEG Rz 16). Selbst wenn man aber dieser einschränkenden Auslegung des § 5 Abs 2 WEG 2002 folgen wollte, muss dabei soweit als möglich der vom Gesetzgeber mit dieser Bestimmung verfolgte Zweck gewahrt und darf gerade nicht umgangen werden. Die besagte Einschränkung darf daher - wenn überhaupt - nur zugunsten des „tatsächlich organisierenden", des „abverkaufenden" Wohnungseigentumsorganisators gemacht werden. In diesem Sinne kann etwa die Formulierung Kleteckas (in WEG 2002, 51) verstanden werden, wonach die Beschränkungen des § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht für den WE-Organisator gelten solle, dem Stellplätze „übrig bleiben".Den Antragstellern ist dahin beizupflichten, dass in der Lehre eine gewisse einschränkende Auslegung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 zugunsten des „Wohnungseigentumsorganisators" erwogen wird. Weitgehend einheitlich wird dabei die Ansicht vertreten, dass an „überzähligen" Kfz-Abstellplätzen, die wegen der Beschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 noch nicht verkauft werden könnten, zunächst Wohnungseigentum zugunsten des „Organisators" zu begründen sei (Dirnbacher, WEG 2002, 64 f; Stabentheiner/Schernthaner, WEG 2002, Paragraph 5, WEG Anmerkung 6; diesen folgend Kletecka, WEG 2002, 51; Würth in Rummel³ Paragraph 5, WEG Rz 3; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 5, WEG Rz 16). Selbst wenn man aber dieser einschränkenden Auslegung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 folgen wollte, muss dabei soweit als möglich der vom Gesetzgeber mit dieser Bestimmung verfolgte Zweck gewahrt und darf gerade nicht umgangen werden. Die besagte Einschränkung darf daher - wenn überhaupt - nur zugunsten des „tatsächlich organisierenden", des „abverkaufenden" Wohnungseigentumsorganisators gemacht werden. In diesem Sinne kann etwa die Formulierung Kleteckas (in WEG 2002, 51) verstanden werden, wonach die Beschränkungen des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 nicht für den WE-Organisator gelten solle, dem Stellplätze „übrig bleiben".

In diese Richtung weist auch der von den Antragstellern angesprochene Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 (WRN 2005), in dem eine Ergänzung des § 5 Abs 2 WEG 2002 um einen vierten Satz vorgesehen ist, der wie folgt lauten soll: „Für den Wohnungseigentumsorganisator, der bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätig war, gelten die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes nicht." In den Erläuterungen heißt es zu diesem Satz: „Er dient 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 Kfz-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 (so schon zur bisherigen Rechtslage Stabentheiner/Schernthaner, Anm 6 zu § 5 WEG). Die Einschränkung dieser Ausnahmeregelung auf den bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätigen Wohnungseigentumsorganisator ist 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 wären."In diese Richtung weist auch der von den Antragstellern angesprochene Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005 (WRN 2005), in dem eine Ergänzung des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002 um einen vierten Satz vorgesehen ist, der wie folgt lauten soll: „Für den Wohnungseigentumsorganisator, der bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätig war, gelten die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes nicht." In den Erläuterungen heißt es zu diesem Satz: „Er dient 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 Kfz-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 (so schon zur bisherigen Rechtslage Stabentheiner/Schernthaner, Anmerkung 6 zu Paragraph 5, WEG). Die Einschränkung dieser Ausnahmeregelung auf den bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätigen Wohnungseigentumsorganisator ist deshalb erforderlich, weil die Umschreibung des Begriffs „Wohnungseigentumsorganisator" 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 wären."

Es sei hier nicht näher auf die Problematik eingegangen, ob ein bisher nicht Gesetz gewordenes Novellierungsvorhaben überhaupt zu Auslegung einer noch geltenden Gesetzesbestimmung herangezogen werden kann. Selbst wenn man diesem Ansinnen der Rechtsmittelwerber folgte und die von der Lehre vorgeschlagene teleologische Reduktion des § 5 Abs 2 WEG 2002, wonach der Wohnungseigentumsorganisator den dortigen Beschränkungen nicht unterliegen solle, schon nach der bestehenden Gesetzeslage für möglich hielte, dürfte diese - zur weitestgehenden Wahrung des Gesetzeszwecks und zur Vermeidung seiner Umgehung - nur für den „tatsächlich organisierenden und abverkaufenden", als den in diesem Sinn „hauptverantwortlich operativ tätigen" Wohnungseigentumsorganisator, nicht aber für den schlichten (Mit-)Eigentümer gelten.Es sei hier nicht näher auf die Problematik eingegangen, ob ein bisher nicht Gesetz gewordenes Novellierungsvorhaben überhaupt zu Auslegung einer noch geltenden Gesetzesbestimmung herangezogen werden kann. Selbst wenn man diesem Ansinnen der Rechtsmittelwerber folgte und die von der Lehre vorgeschlagene teleologische Reduktion des Paragraph 5, Absatz 2, WEG 2002, wonach der Wohnungseigentumsorganisator den dortigen Beschränkungen nicht unterliegen solle, schon nach der bestehenden Gesetzeslage für möglich hielte, dürfte diese - zur weitestgehenden Wahrung des Gesetzeszwecks und zur Vermeidung seiner Umgehung - nur für den „tatsächlich organisierenden und abverkaufenden", als den in diesem Sinn „hauptverantwortlich operativ tätigen" Wohnungseigentumsorganisator, nicht aber für den schlichten (Mit-)Eigentümer gelten.

Für die Antragsteller, die hier nur Kfz-Abstellplätze erwerben wollen, ist dann aber aus diesem Interpretationsansatz

nichts gewonnen, weil sie nach der Aktenlage allesamt (nur) schlichte Miteigentümer und gerade keine „hauptverantwortlich operativ tätigen" Wohnungseigentumsorganisator sind.

4.4. Die Antragsteller verweisen weiters auf die im angesprochenen Entwurf einer WRN 2005 für § 5 Abs 2 WEG (in der geplanten Fassung) vorgesehene Übergangsregelung (§ 58 Abs 2 des Entwurfs), die lautet: „§ 5 Abs 2 letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Juli 2005 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchsantrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs 6 zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganisators zukommt."4.4. Die Antragsteller verweisen weiters auf die im angesprochenen Entwurf einer WRN 2005 für Paragraph 5, Absatz 2, WEG (in der geplanten Fassung) vorgesehene Übergangsregelung (Paragraph 58, Absatz 2, des Entwurfs), die lautet: „§ 5 Absatz 2, letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2005 ist auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Juli 2005 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchsantrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß Paragraph 2, Absatz 6, zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganisators zukommt."

Eine derart spezifische Übergangsregelung basiert typischerweise auf einem vom Gesetzgeber erkannten (temporären) Sanierungsbedarf (hier: dem Fehlen einer entsprechenden Übergangsbestimmung im WEG 2002); eine solche Gesetzesbestimmung kann aber nicht von der Rechtsprechung auf der Grundlage der Interpretationsregeln der §§ 6 f ABGB gewonnen werden.Eine derart spezifische Übergangsregelung basiert typischerweise auf einem vom Gesetzgeber erkannten (temporären) Sanierungsbedarf (hier: dem Fehlen einer entsprechenden Übergangsbestimmung im WEG 2002); eine solche Gesetzesbestimmung kann aber nicht von der Rechtsprechung auf der Grundlage der Interpretationsregeln der Paragraphen 6, f ABGB gewonnen werden.

4.5. Die Antragsteller meinen letztlich noch, es hätte zumindest ihrem Eventualbegehren stattgegeben und das Wohnungseigentum jedenfalls zu Gunsten derjenigen Personen begründet werden müssen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung und an einem oder mehreren Stellplätzen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft zukomme. Der Oberste Gerichtshof habe bereits zu 5 Ob 184/03z = ecolex 2004/126, 274 eine Durchbrechung des § 3 Abs 2 WEG 2002 zum effektiven Schutz der Erwerbsansprüche der Wohnunseigentumserwerber im Wege einer Klage nach § 43 WEG 2002 (iVm § 37 Abs 2 WEG 2002) zugelassen; derartige Einverleibungsklagen könnten hier durch eine zumindest teilweise Antragsstattgebung vermieden werden.4.5. Die Antragsteller meinen letztlich noch, es hätte zumindest ihrem Eventualbegehren stattgegeben und das Wohnungseigentum jedenfalls zu Gunsten derjenigen Personen begründet werden müssen, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung und an einem oder mehreren Stellplätzen oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft zukomme. Der Oberste Gerichtshof habe bereits zu 5 Ob 184/03z = ecolex 2004/126, 274 eine Durchbrechung des Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 zum effektiven Schutz der Erwerbsansprüche der Wohnunseigentumserwerber im Wege einer Klage nach Paragraph 43, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002) zugelassen; derartige Einverleibungsklagen könnten hier durch eine zumindest teilweise Antragsstattgebung vermieden werden.

Ein Wohnungseigentumsbewerber kann gemäß § 43 Abs 1 WEG 2002 dann den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums am zugesagten Objekt klagen, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs 2 Z 2 WEG 2002) säumig sind. Dem damit verfolgten Schutz der Wohnungseigentumsbewerber hat der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 184/03z = ecolex 2004/126, 274 in einer mit dem vorliegenden Sachverhalt ganz offenbar nicht vergleichbaren Konstellation den Vorzug vor der Pflicht nach § 3 Abs 2 WEG 2002 gegeben. Ob im vorliegenden Fall überhaupt ein Sachverhalt mit einer vergleichbaren Schutzwürdigkeit der betreffenden Miteigentümer vorliegt, der die Voraussetzungen für die (analoge) Anwendung des § 43 Abs 1 WEG als gegeben und die Durchbrechung des § 3 Abs 2 WEG 2002 als gerechtfertigt erscheinen lässt, ist jedenfalls nicht im grundbücherlichen Urkundenverfahren zu prüfen, sondern muss dem streitigen Verfahren vorbehalten bleiben; damit scheidet auch eine Stattgebung des Eventualantrags aus.Ein Wohnungseigentumsbewerber kann gemäß Paragraph 43, Absatz eins, WEG 2002 dann den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums am zugesagten Objekt klagen, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (Paragraph

37, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002) säumig sind. Dem damit verfolgten Schutz der Wohnungseigentumsbewerber hat der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 184/03z = ecolex 2004/126, 274 in einer mit dem vorliegenden Sachverhalt ganz offenbar nicht vergleichbaren Konstellation den Vorzug vor der Pflicht nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 gegeben. Ob im vorliegenden Fall überhaupt ein Sachverhalt mit einer vergleichbaren Schutzwürdigkeit der betreffenden Miteigentümer vorliegt, der die Voraussetzungen für die (analoge) Anwendung des Paragraph 43, Absatz eins, WEG als gegeben und die Durchbrechung des Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 als gerechtfertigt erscheinen lässt, ist jedenfalls nicht im grundbücherlichen Urkundenverfahren zu prüfen, sondern muss dem streitigen Verfahren vorbehalten bleiben; damit scheidet auch eine Stattgebung des Eventualantrags aus.

Dem Revisionsrekurs ist demnach nicht Folge zu geben.

Textnummer

E78585

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00099.05B.0830.000

Im RIS seit

29.09.2005

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2011

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