jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/2/24 5Ob18/04i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) A. ***** & Co KG, *****, 2.) Michael Franz M*****, 3.) Heidi M*****, 4.) Reinhard G*****, 5.) Martina G*****, 6.) Thomas Josef R*****, 7.) Anita Barbara R*****, 8.) Andrea S*****, und 9.) Karoline S*****, alle *****, alle vertreten durch Dr. Reinhard Bruzek und Dr. Heinz Ager, Rechtsanwälte in Elsbethen, wegen Eintragungen in der Einlage EZ *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 30. Oktober 2003, AZ 53 R 319/03y, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Hallein vom 23. September 2003, TZ 2248/03, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller haben auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages vom 23. 7. 2003 und anderer Urkunden (Nutzwertgutachten, Kaufverträge) beim Erstgericht diverse Eintragungen in der Einlage EZ ***** beantragt, darunter die Einverleibung des Wohnungseigentums bei ihren Miteigentumsanteilen und die Ersichtlichmachung einer besonderen Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach § 32 Abs 8 WEG 2002.Die Antragsteller haben auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages vom 23. 7. 2003 und anderer Urkunden (Nutzwertgutachten, Kaufverträge) beim Erstgericht diverse Eintragungen in der Einlage EZ ***** beantragt, darunter die Einverleibung des Wohnungseigentums bei ihren Miteigentumsanteilen und die Ersichtlichmachung einer besonderen Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nach Paragraph 32, Absatz 8, WEG 2002.

Das Erstgericht bewilligte einen Großteil dieser Anträge, wies jedoch das auf die Begründung von Wohnungseigentum abzielende Begehren (einschließlich der Ersichtlichmachung eines besonderen Aufteilungsschlüssels) ab. Es begründete den abweislichen Teil seiner Entscheidung (mit zahlreichen Zitaten aus der Lehre) im Wesentlichen damit, dass es rechtlich nicht möglich sei, die Kfz-Abstellplätze (Carports) 7 und 6 ? wie im Wohnungseigentumsvertrag und im Nutwertgutachten vorgesehen - als Wohnungseigentums-Zubehör zu den Wohnungen Wohnung 1 bzw 2 zu parifizieren. Bei diesen Abstellplätzen handle es sich um wohnungseigentumstaugliche Teile der Liegenschaft, die seit dem Inkrafttreten des neuen WEG 2002 am 1. 7. 2003 nur mehr im selbstständigen Wohnungseigentum stehen oder Allgemeinflächen sein könnten. Die Neubegründung von "Zubehör-Stellplätzen" sei nicht mehr zulässig. Es gehe auch

nicht an, die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Kfz-Abstellplatzes durch eine (vertragliche oder gerichtliche) Benützungsregelung zu unterlaufen. Eine Benützungsregelung könne sich nämlich immer nur auf verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen. Eine Regelung, die es unmöglich macht, ein wohnungseigentumstaugliches Objekt zu erreichen, sei nicht zulässig (Stabentheiner/Schernthanner, WEG 2002, 83 f; Spruzina in Schwimann2 Rz 1 ff zu § 15 WEG 1975; Würth in Rummel3, Rz 11 f zu § 2 WEG 2002)Das Erstgericht bewilligte einen Großteil dieser Anträge, wies jedoch das auf die Begründung von Wohnungseigentum abzielende Begehren (einschließlich der Ersichtlichmachung eines besonderen Aufteilungsschlüssels) ab. Es begründete den abweislichen Teil seiner Entscheidung (mit zahlreichen Zitaten aus der Lehre) im Wesentlichen damit, dass es rechtlich nicht möglich sei, die Kfz-Abstellplätze (Carports) 7 und 6 ? wie im Wohnungseigentumsvertrag und im Nutwertgutachten vorgesehen - als Wohnungseigentums-Zubehör zu den Wohnungen Wohnung 1 bzw 2 zu parifizieren. Bei diesen Abstellplätzen handle es sich um wohnungseigentumstaugliche Teile der Liegenschaft, die seit dem Inkrafttreten des neuen WEG 2002 am 1. 7. 2003 nur mehr im selbstständigen Wohnungseigentum stehen oder Allgemeinflächen sein könnten. Die Neubegründung von "Zubehör-Stellplätzen" sei nicht mehr zulässig. Es gehe auch nicht an, die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Kfz-Abstellplatzes durch eine (vertragliche oder gerichtliche) Benützungsregelung zu unterlaufen. Eine Benützungsregelung könne sich nämlich immer nur auf verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen. Eine Regelung, die es unmöglich macht, ein wohnungseigentumstaugliches Objekt zu erreichen, sei nicht zulässig (Stabentheiner/Schernthanner, WEG 2002, 83 f; Spruzina in Schwimann2 Rz 1 ff zu Paragraph 15, WEG 1975; Würth in Rummel3, Rz 11 f zu Paragraph 2, WEG 2002).

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, wobei es zunächst aus den vorgelegten Urkunden folgende Feststellungen traf:

In Punkt (3.) b) des Wohnungseigentumsvertrages vom 23. 7. 2003 wurde Folgendes vereinbart:

Der gedeckte Stellplatz Nr. 7 (Carport) ist iSd § 2 (3) WEG 2002 Zubehör-Wohnungseigentum der W 1Der gedeckte Stellplatz Nr. 7 (Carport) ist iSd Paragraph 2, (3) WEG 2002 Zubehör-Wohnungseigentum der W 1.

DieVertragspartner kommen überein, dass die Nutzung des unmittelbar daneben gelegenen Stellplatzes 8 und der diesen Stellplätzen vorgelagerten Zufahrtsfläche nur den jeweiligen Eigentümern der W 1 zusteht, die sich sohin auch für ihre Rechtsnachfolger im Besitz der W 1 verpflichten, die auf diese Flächen entfallenden Betriebskosten zu tragen.

Der gedeckte Stellplatz Nr. 6 ist iSd § 2 (3) WEG 2002 Zubehör-Wohnungseigentum der W 2. Die Vertragspartner kommen überein, dass die Nutzung des unmittelbar daneben gelegenen Stellplatzes Nr. 5 und der diesen Stellplätzen vorgelagerten Zufahrtsfläche nur den jeweiligen Eigentümern der W 2 zusteht, die sich sohin auch für ihre Rechtsnachfolger im Besitz der W 2 verpflichten, die auf diese Flächen entfallenden Betriebskosten zu tragen.Der gedeckte Stellplatz Nr. 6 ist iSd Paragraph 2, (3) WEG 2002 Zubehör-Wohnungseigentum der W 2. Die Vertragspartner kommen überein, dass die Nutzung des unmittelbar daneben gelegenen Stellplatzes Nr. 5 und der diesen Stellplätzen vorgelagerten Zufahrtsfläche nur den jeweiligen Eigentümern der W 2 zusteht, die sich sohin auch für ihre Rechtsnachfolger im Besitz der W 2 verpflichten, die auf diese Flächen entfallenden Betriebskosten zu tragen.

Der Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Hallein vom 14. 5. 2002 enthält u.a. im Zusammenhang mit der Ermittlung der erforderlichen PKW-Abstellplätze folgende Auflage:

5 Stellplätze (Top 1 - Top 5 je ein Stellplatz) sind direkt den Wohnungen zuzuordnen,

1 Stellplatz ist als Besucherparkplatz auszuweisen und

2 Stellplätze sind ohne Zuordnung herzustellen.

Nach dem Nutzwertgutachten ist parallel zu dem die gegenständliche Liegenschaft aufschließenden S*****weg mit einem etwa in der Mitte rechtwinkelig zum Gebäude führenden Streifen eine allgemeine Teilfläche im Ausmaß von 73,47 m2 vorgesehen, von der der ungedeckte Stellplatz Nr. 1, die Carports Nr. 2 und Nr. 4 sowie der für Besucher vorgesehene Stellplatz Nr. 3 erreicht werden können. Links und rechts am Haus vorbei führen - die den Wohnungen 1 und 2 zugeordneten Gartenflächen teilweise durchschneidend ? die Allgemeinteilfläche 1 im Ausmaß von 66,40 m2 und die Allgemeinteilfläche 3 im Ausmaß von 61,96 m2 (über die einerseits der Stellplatz Nr. 8 und das Carport Nr. 7, andererseits der Stellplatz Nr. 5 und das Carport Nr. 6 erreicht werden können), wobei gemäß einer

Benutzungsregelung im Wohnungseigentumsvertrag nur die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen W 1 bzw W 2 an ihren Gartenflächen vorbei oder hindurch das jeweilige Carport und den daneben liegenden, zu ihrer jeweiligen alleinigen Nutzung vorgesehenen weiteren Stellplatz erreichen können.

In rechtlicher Hinsicht sei dem Erstgericht beizupflichten, dass die Carports Nr. 6 und Nr. 7 auf Grund ihrer Konstruktion und Abgrenzung wohnungseigentumstauglich seien. Es bestehe nicht die Möglichkeit, diese Eigenschaft dadurch auszuhebeln, dass im Wohnungseigentumsvertrag eine Benützungsregelung getroffen wird, die den Stellplätzen ein eigenes rechtliches Schicksal dadurch nimmt, dass bei einem Wechsel im Eigentum der neue Eigentümer dorthin überhaupt nicht mehr über eine Allgemeinteilfläche zufahren könnte. Zur Unzulässigkeit derartiger Vereinbarungen könne auf die vom Erstgericht zitierte Lehre verwiesen werden. Der Meinung der Antragsteller, dass die getroffene Vereinbarung sozusagen unverrücklich und auch notwendig gewesen sei, um der behördlichen Auflage der Schaffung von 8 Kraftfahrzeugstellplätzen zu entsprechen, sei nicht zu folgen. Wenngleich es verständlich erscheine, dass die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen W 1 und W 2 nicht wünschen, dass jemand anderer durch oder unmittelbar vor ihren(m) Gartenanteil zu seinem Kraftfahrzeugabstellplatz fährt, sei es doch auch Ziel dieser Vereinbarung gewesen, dass den jeweiligen Eigentümern der Wohnung W 1 und W 2 zwei eigene Stellplätze zur Verfügung stehen, womit entgegen der Auflage der Baubehörde hinsichtlich der Stellplätze Nr. 5 und 8 sehr wohl eine Zuordnung hergestellt werde, die es nicht geben sollte. So wie diese Vereinbarung getroffen wurde, widerspreche sie im Übrigen dem Sinn der zahlenmäßigen Beschränkung des Erwerbs von Kraftfahrzeugabstellplätzen auch durch Wohnungseigentümer von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten derselben Liegenschaft vor Ablauf der Dreijahresfrist iSd § 5 Abs 2 WEG.In rechtlicher Hinsicht sei dem Erstgericht beizupflichten, dass die Carports Nr. 6 und Nr. 7 auf Grund ihrer Konstruktion und Abgrenzung wohnungseigentumstauglich seien. Es bestehe nicht die Möglichkeit, diese Eigenschaft dadurch auszuhebeln, dass im Wohnungseigentumsvertrag eine Benützungsregelung getroffen wird, die den Stellplätzen ein eigenes rechtliches Schicksal dadurch nimmt, dass bei einem Wechsel im Eigentum der neue Eigentümer dorthin überhaupt nicht mehr über eine Allgemeinteilfläche zufahren könnte. Zur Unzulässigkeit derartiger Vereinbarungen könne auf die vom Erstgericht zitierte Lehre verwiesen werden. Der Meinung der Antragsteller, dass die getroffene Vereinbarung sozusagen unverrücklich und auch notwendig gewesen sei, um der behördlichen Auflage der Schaffung von 8 Kraftfahrzeugstellplätzen zu entsprechen, sei nicht zu folgen. Wenngleich es verständlich erscheine, dass die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen W 1 und W 2 nicht wünschen, dass jemand anderer durch oder unmittelbar vor ihren(m) Gartenanteil zu seinem Kraftfahrzeugabstellplatz fährt, sei es doch auch Ziel dieser Vereinbarung gewesen, dass den jeweiligen Eigentümern der Wohnung W 1 und W 2 zwei eigene Stellplätze zur Verfügung stehen, womit entgegen der Auflage der Baubehörde hinsichtlich der Stellplätze Nr. 5 und 8 sehr wohl eine Zuordnung hergestellt werde, die es nicht geben sollte. So wie diese Vereinbarung getroffen wurde, widerspreche sie im Übrigen dem Sinn der zahlenmäßigen Beschränkung des Erwerbs von Kraftfahrzeugabstellplätzen auch durch Wohnungseigentümer von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten derselben Liegenschaft vor Ablauf der Dreijahresfrist iSd Paragraph 5, Absatz 2, WEG.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass es noch keine Judikatur des Höchstgerichtes zur Rechtsfrage gebe, ob an einem nach der Art der Ausführung an sich wohnungseigentumstauglichen Kraftfahrzeugabstellplatz als Folge einer Benützungsvereinbarung Zubehör-Wohnungseigentum iSd § 2 Abs 3 WEG 2002 begründet werden kann. Der Hinweis der Antragsteller auf die Entscheidung 5 Ob 173/01d trage zur Lösung dieser grundsätzlichen Rechtsfrage nichts bei, weil der Sachverhalt nicht vergleichbar sei (dort habe es sich um sogenannte Parkwippen gehandelt), wozu noch komme, dass die genannte Entscheidung vor Inkrafttreten des WEG 2002 ergangen sei.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass es noch keine Judikatur des Höchstgerichtes zur Rechtsfrage gebe, ob an einem nach der Art der Ausführung an sich wohnungseigentumstauglichen Kraftfahrzeugabstellplatz als Folge einer Benützungsvereinbarung Zubehör-Wohnungseigentum iSd Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 begründet werden kann. Der Hinweis der Antragsteller auf die Entscheidung 5 Ob 173/01d trage zur Lösung dieser grundsätzlichen Rechtsfrage nichts bei, weil der Sachverhalt nicht vergleichbar sei (dort habe es sich um sogenannte Parkwippen gehandelt), wozu noch komme, dass die genannte Entscheidung vor Inkrafttreten des WEG 2002 ergangen sei.

Gegen die rekursgerichtliche Entscheidung haben die Antragsteller Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass ihrem Eintragungsbegehren vollinhaltlich stattgegeben wird.

Rechtliche Beurteilung

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

Zur Begründung ihres Rechtsmittelbegehrens führen die Antragsteller im Wesentlichen jenes Argument ins Treffen, das sie bereits dem Rekursgericht vorgetragen haben. Sie meinen, dass die Kfz-Abstellplätze 6 und 7 nicht wohnungseigentumstauglich sind, weil sie nicht über Allgemeinflächen erreichbar seien. Die Zufahrtsflächen (-wege) zu diesen Carports dürften nämlich auf Grund der von allen Miteigentümern der Liegenschaft abgeschlossenen Benützungsvereinbarung nur mehr von den Eigentümern der Wohnungen Nr 2 bzw Nr 1 benützt werden und hätten dadurch ihre Eigenschaft als allgemeine Teile der Liegenschaft verloren. Im Wohnungseigentum könne aber ein Kfz-Abstellplatz nur stehen, wenn er ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte (auch von Objekten, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen) erreicht werden kann. Das wäre bei einem Verkauf der Carports nicht gewährleistet, da die Zufahrten nur von den Wohnungseigentümern der Wohnungen Nr. 2 bzw 1 benützt werden dürfen. Das WEG 2002 enthalte keine Verpflichtung, Stellplätze entweder als selbständige Wohnungseigentumsobjekte oder als Allgemeinflächen auszuweisen. Nach § 2 Abs 3 WEG 2002 könnten sie auch im Zubehör-Wohnungseigentum stehen, weil die genannte Gesetzesstelle die Objekte von Zubehör-Wohnungseigentum nur beispielhaft ("wie etwa") aufzähle. Das habe der OGH in Ansehung von Parkwippen auch schon ausdrücklich anerkannt.Zur Begründung ihres Rechtsmittelbegehrens führen die Antragsteller im Wesentlichen jenes Argument ins Treffen, das sie bereits dem Rekursgericht vorgetragen haben. Sie meinen, dass die Kfz-Abstellplätze 6 und 7 nicht wohnungseigentumstauglich sind, weil sie nicht über Allgemeinflächen erreichbar seien. Die Zufahrtsflächen (-wege) zu diesen Carports dürften nämlich auf Grund der von allen Miteigentümern der Liegenschaft abgeschlossenen Benützungsvereinbarung nur mehr von den Eigentümern der Wohnungen Nr 2 bzw Nr 1 benützt werden und hätten dadurch ihre Eigenschaft als allgemeine Teile der Liegenschaft verloren. Im Wohnungseigentum könne aber ein Kfz-Abstellplatz nur stehen, wenn er ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte (auch von Objekten, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen) erreicht werden kann. Das wäre bei einem Verkauf der Carports nicht gewährleistet, da die Zufahrten nur von den Wohnungseigentümern der Wohnungen Nr. 2 bzw 1 benützt werden dürfen. Das WEG 2002 enthalte keine Verpflichtung, Stellplätze entweder als selbständige Wohnungseigentumsobjekte oder als Allgemeinflächen auszuweisen. Nach Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 könnten sie auch im Zubehör-Wohnungseigentum stehen, weil die genannte Gesetzesstelle die Objekte von Zubehör-Wohnungseigentum nur beispielhaft ("wie etwa") aufzähle. Das habe der OGH in Ansehung von Parkwippen auch schon ausdrücklich anerkannt.

Dazu wurde erwogen:

Zunächst ist der Rechtsansicht der Antragsteller entgegen zu treten, das WEG 2002 sehe die Möglichkeit vor, an an sich wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen (siehe dazu die Definition in § 2 Abs 2 letzter Satz leg cit) Zubehör-Wohnungseigentum zu begründen. Dazu hat der OGH erst jüngst klargestellt, dass deutlich abgegrenzte Bodenflächen, die widmungsgemäß als Kfz-Abstellplätze verwendet werden sollen und dafür auf Grund ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit auch geeignet sind, nur Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeine Teile der Liegenschaft sein können. Eine dritte Möglichkeit besteht für solche Kfz-Abstellplätze nach der neuen Rechtslage nicht (5 Ob 224/03g mwN; siehe insbesondere Würth in Rummel3, Rz 11 zu § 2 WEG 2002; vgl aber den in 5 Ob 311/03a behandelten Sonderfall). Aus eben diesem Grund wurden ? worauf bereits das Erstgericht hingewiesen hat ? Kfz-Abstellplätze bei der beispielhaften Aufzählung von Objekten des Zubehör-Wohnungseigentums in § 2 Abs 3 WEG 2002 nicht mehr erwähnt (siehe dazu die erläuternden Bemerkungen zu § 2 Abs 3 der RV, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 II, 107). Mit dem Hinweis auf die bloß demonstrative Aufzählung von möglichen Objekten des Zubehörwohnungseigentums in § 2 Abs 3 WEG 2002 ist daher für die Antragsteller nichts gewonnen. Die von einem Teil der Lehre befürwortete Fortschreibung der Judikatur zu Parkwippen (5 Ob 173/01d = SZ 74/170) auch im Geltungsbereich des WEG 2002 (zB Würth aaO, Rz 10; vgl aber Schernthanner, Der Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentumsrecht - Was ändert sich durch das neue WEG 2002?, immolex 2002, 208 ff, der auch Parkwippen zu den wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen zählt) ließe sich ohne Systembruch mit dem Argument rechtfertigen, dass Parkwippen ? mangels Bodenfläche ? keine Kfz-Abstellplätze iSd gesetzlichen Definition sind; sie würde also die von den Vorinstanzen vertretene Rechtsansicht nicht in Frage stellen.Zunächst ist der Rechtsansicht der

Antragsteller entgegen zu treten, das WEG 2002 sehe die Möglichkeit vor, an an sich wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen (siehe dazu die Definition in Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz leg cit) Zubehör-Wohnungseigentum zu begründen. Dazu hat der OGH erst jüngst klargestellt, dass deutlich abgegrenzte Bodenflächen, die widmungsgemäß als Kfz-Abstellplätze verwendet werden sollen und dafür auf Grund ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit auch geeignet sind, nur Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeine Teile der Liegenschaft sein können. Eine dritte Möglichkeit besteht für solche Kfz-Abstellplätze nach der neuen Rechtslage nicht (5 Ob 224/03g mwN; siehe insbesondere Würth in Rummel3, Rz 11 zu Paragraph 2, WEG 2002; vergleiche aber den in 5 Ob 311/03a behandelten Sonderfall). Aus eben diesem Grund wurden ? worauf bereits das Erstgericht hingewiesen hat ? Kfz-Abstellplätze bei der beispielhaften Aufzählung von Objekten des Zubehör-Wohnungseigentums in Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 nicht mehr erwähnt (siehe dazu die erläuternden Bemerkungen zu Paragraph 2, Absatz 3, der RV, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 2002 römisch II, 107). Mit dem Hinweis auf die bloß demonstrative Aufzählung von möglichen Objekten des Zubehörwohnungseigentums in Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 ist daher für die Antragsteller nichts gewonnen. Die von einem Teil der Lehre befürwortete Fortschreibung der Judikatur zu Parkwippen (5 Ob 173/01d = SZ 74/170) auch im Geltungsbereich des WEG 2002 (zB Würth aaO, Rz 10; vergleiche aber Schernthanner, Der Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentumsrecht - Was ändert sich durch das neue WEG 2002?, immolex 2002, 208 ff, der auch Parkwippen zu den wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen zählt) ließe sich ohne Systembruch mit dem Argument rechtfertigen, dass Parkwippen ? mangels Bodenfläche ? keine Kfz-Abstellplätze iSd gesetzlichen Definition sind; sie würde also die von den Vorinstanzen vertretene Rechtsansicht nicht in Frage stellen.

Nun trifft es wohl zu, dass von einem wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplatz nur dann gesprochen werden kann, wenn er ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte erreicht werden kann. Das ergibt sich aus der Definition des Zubehör-Wohnungseigentums (§ 2 Abs 3 WEG 2002), die kraft Größenschlusses auch für selbständige Wohnungseigentumsobjekte verwertbar ist (vgl Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung obligatorische Begründung, WoBl 2002, 118 ff). Ein den gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs 2 letzter Satz WEG 2002 entsprechender Kfz-Abstellplatz verliert jedoch nicht allein dadurch die Wohnungseigentumstauglichkeit, dass die als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewidmete Zufahrtsfläche durch eine Benützungsvereinbarung der ausschließlichen Benutzung eines Wohnungseigentümers vorbehalten wird. Abgesehen davon, dass eine solche Benützungsvereinbarung an der Zuordnung der Zufahrtsfläche zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft nichts ändern würde (vgl Würth in Rummel3, Rz 15 zu § 2 WEG 2002), sodass zu den fraglichen Carports eine Zufahrtsmöglichkeit "ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte" erhalten bliebe, kann eine Benützungsvereinbarung nicht in die zwingende gesetzliche Regelung eingreifen, dass an an sich wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen nur selbständiges Wohnungseigentum begründet werden kann, sofern sie nicht als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet werden. Zu Recht hat daher schon das Erstgericht die Verfügbarkeit der fraglichen Zufahrtsflächen in Frage gestellt, die Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit jeder Benützungsvereinbarung ist (vgl RIS-Justiz RS0013206, RS0013633, RS0013720, RS0103260, RS0105691).Nun trifft es wohl zu, dass von einem wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplatz nur dann gesprochen werden kann, wenn er ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte erreicht werden kann. Das ergibt sich aus der Definition des Zubehör-Wohnungseigentums (Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002), die kraft Größenschlusses auch für selbständige Wohnungseigentumsobjekte verwertbar ist vergleiche Würth, Sonderprobleme der WE-Begründung: Kfz-Abstellplätze, Vorratsteilung obligatorische Begründung, WoBl 2002, 118 ff). Ein den gesetzlichen Anforderungen des Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz WEG 2002 entsprechender Kfz-Abstellplatz verliert jedoch nicht allein dadurch die Wohnungseigentumstauglichkeit, dass die als allgemeiner Teil der Liegenschaft gewidmete Zufahrtsfläche durch eine Benützungsvereinbarung der ausschließlichen Benutzung eines Wohnungseigentümers vorbehalten wird. Abgesehen davon, dass eine solche Benützungsvereinbarung an der Zuordnung der Zufahrtsfläche zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft nichts ändern würde vergleiche Würth in Rummel3, Rz 15 zu Paragraph 2, WEG 2002), sodass zu den fraglichen Carports eine Zufahrtsmöglichkeit "ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte" erhalten bliebe, kann eine Benützungsvereinbarung nicht in die zwingende gesetzliche Regelung eingreifen, dass an an sich wohnungseigentumstauglichen Kfz-Abstellplätzen nur selbständiges Wohnungseigentum begründet werden kann, sofern sie nicht als allgemeine Teile der Liegenschaft

gewidmet werden. Zu Recht hat daher schon das Erstgericht die Verfügbarkeit der fraglichen Zufahrtsflächen in Frage gestellt, die Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit jeder Benützungsvereinbarung ist vergleiche RIS-Justiz RS0013206, RS0013633, RS0013720, RS0103260, RS0105691).

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E72626

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00018.04I.0224.000

Im RIS seit

25.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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