jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/7/8 5Ob146/03m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.2003

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 und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Kerstin S*****, 2. Jens S*****, 3. Ing. Jürgen G*****, 4. Dr. Alfons S*****, alle vertreten durch Simma Bechtold Gunz & Gasser Rechtsanwälte-Partnerschaft in Dornbirn, wegen Eintragungen in EZ ***** Grundbuch *****, infolge des Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 6. Mai 2003, AZ 4 R 63/03z, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 26. März 2003, TZ 1690/03 bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Beschluss vom 21. 3. 2003 bewilligte das Erstgericht das Gesuch der Antragsteller auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes sowie des Wohnungseigentums und Ersichtlichmachung der Errichtung einer Gemeinschaftsordnung und wies das Begehren um Anmerkung einer Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 im Umfang des § 8 des Wohnungseigentumsvertrages ab. Die Anmerkung einer Benützungsregelung gemäß § 17 WEG sei nur dann zulässig, wenn die Regelung allgemeine Teile der Liegenschaft betreffe. Im vorliegenden Fall sei jedoch eine Regelung für die Benützung eines anderen Grundbuchskörpers getroffen worden.Mit Beschluss vom 21. 3. 2003 bewilligte das Erstgericht das Gesuch der Antragsteller auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes sowie des Wohnungseigentums und Ersichtlichmachung der Errichtung einer Gemeinschaftsordnung und wies das Begehren um Anmerkung einer Benützungsregelung gemäß Paragraph 17, WEG 2002 im Umfang des Paragraph 8, des Wohnungseigentumsvertrages ab. Die Anmerkung einer Benützungsregelung gemäß Paragraph 17, WEG sei nur dann zulässig, wenn die Regelung allgemeine Teile der Liegenschaft betreffe. Im vorliegenden Fall sei jedoch eine Regelung für die Benützung eines anderen Grundbuchskörpers getroffen worden.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Die Rechtsansicht des Erstgerichtes teilend hielt das Rekursgericht für entscheidend, dass die Antragsteller nicht Miteigentümer jener Liegenschaften sind, an denen das gemeinsame Recht bestehe. Wenn auch an Servituten eine Rechtsgemeinschaft iS des § 825 ABGB bestehen könne, diesbezüglich auch eine Benützungsregelung und ihre Anmerkung im öffentlichen Buch möglich sei (vgl § 848a ABGB), habe eine solche Anmerkung jedenfalls nicht nach § 17 Abs 3 WEG zu erfolgen. Ein

Wohnungseigentümern gemeinsam an einer Nachbarliegenschaft zustehendes Dienstbarkeitsrecht resultiere nicht aus der Rechtsgemeinschaft an jener Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet sei. Auch § 828 Abs 2 ABGB (idFd WohnungseigentumsbegleitG 2002 setze eine Miteigentumsgemeinschaft an jener Liegenschaft voraus, hinsichtlich derer die Benützungsregelung angemerkt werden solle.Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Die Rechtsansicht des Erstgerichtes teilend hielt das Rekursgericht für entscheidend, dass die Antragsteller nicht Miteigentümer jener Liegenschaften sind, an denen das gemeinsame Recht bestehe. Wenn auch an Servituten eine Rechtsgemeinschaft iS des Paragraph 825, ABGB bestehen könne, diesbezüglich auch eine Benützungsregelung und ihre Anmerkung im öffentlichen Buch möglich sei vergleiche Paragraph 848 a, ABGB), habe eine solche Anmerkung jedenfalls nicht nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG zu erfolgen. Ein Wohnungseigentümern gemeinsam an einer Nachbarliegenschaft zustehendes Dienstbarkeitsrecht resultiere nicht aus der Rechtsgemeinschaft an jener Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet sei. Auch Paragraph 828, Absatz 2, ABGB (idFd WohnungseigentumsbegleitG 2002 setze eine Miteigentumsgemeinschaft an jener Liegenschaft voraus, hinsichtlich derer die Benützungsregelung angemerkt werden solle.

Eine zwischen Wohnungseigentümern vereinbarte Benützungsregelung hinsichtlich des Dienstbarkeitsrechtes der ausschließlichen Parkplatzbenützung auf einer angrenzenden, nicht im Miteigentum stehenden Liegenschaft könne daher nicht nach § 17 WEG bücherlich angemerkt werden.Eine zwischen Wohnungseigentümern vereinbarte Benützungsregelung hinsichtlich des Dienstbarkeitsrechtes der ausschließlichen Parkplatzbenützung auf einer angrenzenden, nicht im Miteigentum stehenden Liegenschaft könne daher nicht nach Paragraph 17, WEG bücherlich angemerkt werden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zu den Voraussetzungen einer Ersichtlichmachung einer Benützungsreglung nach § 17 Abs 3 WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zu den Voraussetzungen einer Ersichtlichmachung einer Benützungsreglung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller, der aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig ist. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Revisionsrekurswerber vertreten den Standpunkt, dass der in§ 17 Abs 1 WEG verwendete Begriff "verfügbare allgemeine Teile einer Liegenschaft" so zu verstehen sei, dass davon nicht nur die "materiellen" Teile einer Liegenschaft umfasst seien, sondern auch die "immateriellen" wie z. B. mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbundene Rechte, und sohin auch Benützungsrechte (Dienstbarkeiten) an einer Nachbarliegenschaft. Die Antragsteller hätten eine Vereinbarung iSd § 17 Abs 1 WEG über solche immateriellen verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen.Die Revisionsrekurswerber vertreten den Standpunkt, dass der in Paragraph 17, Absatz eins, WEG verwendete Begriff "verfügbare allgemeine Teile einer Liegenschaft" so zu verstehen sei, dass davon nicht nur die "materiellen" Teile einer Liegenschaft umfasst seien, sondern auch die "immateriellen" wie z. B. mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbundene Rechte, und sohin auch Benützungsrechte (Dienstbarkeiten) an einer Nachbarliegenschaft. Die Antragsteller hätten eine Vereinbarung iSd Paragraph 17, Absatz eins, WEG über solche immateriellen verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen.

Die "realrechtliche" Eigentümerschaft der Antragsteller an den Tiefgaragenplätzen der Nachbarliegenschaft rechtfertige jedenfalls eine analoge Anwendung des § 17 WEG.Die "realrechtliche" Eigentümerschaft der Antragsteller an den Tiefgaragenplätzen der Nachbarliegenschaft rechtfertige jedenfalls eine analoge Anwendung des Paragraph 17, WEG.

Dass keine planwidrige Gesetzeslücke vorliege, sei unzutreffend. Eine Konstellation wie im vorliegenden Fall sei äußerst unüblich, weshalb davon auszugehen sei, dass der Gesetzgeber bei Schaffung des § 17 WEG an die Notwendigkeit einer solchen Regelung nicht gedacht habe. Wenn sogar die Benützungsregelung an einer im Eigentum der "Vereinbarenden" stehenden Liegenschaft für so wichtig und notwendig erachtet werde, dass im Gesetz ausdrücklich die Anmerkung (Ersichtlichmachung) einer solchen Benützungsregelung im Grundbuch vorgesehen sei, müsse aus denselben Gründen eine Benützungsregelung auch an Teilen einer Nachbarliegenschaft erst recht anmerkungsfähig sei, weil eine solche Konstellation für einen Dritten ohne entsprechende Eintragung noch viel weniger durchschaubar

bzw erkennbar sei.Dass keine planwidrige Gesetzeslücke vorliege, sei unzutreffend. Eine Konstellation wie im vorliegenden Fall sei äußerst unüblich, weshalb davon auszugehen sei, dass der Gesetzgeber bei Schaffung des Paragraph 17, WEG an die Notwendigkeit einer solchen Regelung nicht gedacht habe. Wenn sogar die Benützungsregelung an einer im Eigentum der "Vereinbarenden" stehenden Liegenschaft für so wichtig und notwendig erachtet werde, dass im Gesetz ausdrücklich die Anmerkung (Ersichtlichmachung) einer solchen Benützungsregelung im Grundbuch vorgesehen sei, müsse aus denselben Gründen eine Benützungsregelung auch an Teilen einer Nachbarliegenschaft erst recht anmerkungsfähig sei, weil eine solche Konstellation für einen Dritten ohne entsprechende Eintragung noch viel weniger durchschaubar bzw erkennbar sei.

Die Antragsteller begehren daher den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass ihrem Gesuch um Anmerkung der Benützungsregelung hinsichtlich der an der Nachbarliegenschaft entstehenden Rechte bewilligt werde.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Regelungen des WEG - so auch jene über die Benützungsregelung - immer auf eine bestimmte, einzige Liegenschaft abgestellt sind (RIS-Justiz RS0082696). In ein Rechtsverhältnis zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern verschiedener Liegenschaften wird dadurch nicht eingegriffen (MietSlg 46/17; WoBl 1994/64; WoBl 1994/65 u. a.). Insbesondere wurde dies zur Frage der Liegenschaftsaufwendungen ausgesprochen (vgl RIS-Justiz RS0082696).Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Regelungen des WEG - so auch jene über die Benützungsregelung - immer auf eine bestimmte, einzige Liegenschaft abgestellt sind (RIS-Justiz RS0082696). In ein Rechtsverhältnis zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern verschiedener Liegenschaften wird dadurch nicht eingegriffen (MietSlg 46/17; WoBl 1994/64; WoBl 1994/65 u. a.). Insbesondere wurde dies zur Frage der Liegenschaftsaufwendungen ausgesprochen vergleiche RIS-Justiz RS0082696).

Selbstverständlich betrifft auch die Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teileder Liegenschaft ausschließlich Fragen der Zuordnung des Gemeinschaftsguts an einzelnen Teilhaber. Jene allgemeinen Teile der Liegenschaft, die nicht zwingend allgemeine Teile zu bleiben haben und insofern verfügbar sind (vgl A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Rz 17 ff zu § 17 WEG), können einer solchen Vereinbarung unterzogen werden. Die Definition des Begriffs allgemeine Teile der Liegenschaft findet sich in § 2 Abs 4 WEG. Damit ist in einer jeden Zweifel ausschließende Weise klargestellt, dass Realrechte welcher Art auch immer nicht unter diesen Begriff subsumiert werden können. Es verbietet sich damit die von den Antragstellern gewünschte Analogie.Selbstverständlich betrifft auch die Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft ausschließlich Fragen der Zuordnung des Gemeinschaftsguts an einzelnen Teilhaber. Jene allgemeinen Teile der Liegenschaft, die nicht zwingend allgemeine Teile zu bleiben haben und insofern verfügbar sind vergleiche A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Rz 17 ff zu Paragraph 17, WEG), können einer solchen Vereinbarung unterzogen werden. Die Definition des Begriffs allgemeine Teile der Liegenschaft findet sich in Paragraph 2, Absatz 4, WEG. Damit ist in einer jeden Zweifel ausschließende Weise klargestellt, dass Realrechte welcher Art auch immer nicht unter diesen Begriff subsumiert werden können. Es verbietet sich damit die von den Antragstellern gewünschte Analogie.

Die Regelung der Ausübung von Servitutsrechten im Fall der Teilung des herrschenden Gutes ist keine Angelegenheit des Wohnungseigentumsrechts, sondern findet sich in § 848a ABGB. Die in diesem Zusammenhang vorgesehene Anmerkung im Grundbuch (§ 31 3. TN) hätte in der Einlage des dienenden Gutes zu erfolgen, hat also mit der in der Einlage der Wohnungseigentums-Liegenschaft zu vollziehenden Anmerkung einer Benützungsvereinbarung oder -regelung nach § 17 Abs 2 WEG 2002 nichts zu tun. Ist die Regelung der Ausübung einer gemeinsamen Servitut vertraglich erfolgt, würde die grundbücherliche Anmerkung überdies eine (im gegenständlichen Fall nicht vorliegende) Zustimmungserklärung des Eigentümers des belasteten Grundstücks voraussetzen (Hofmeister/Egglmaier in Schwimann2, Rz 3 zu § 848a ABGB mwN).Die Regelung der Ausübung von Servitutsrechten im Fall der Teilung des herrschenden Gutes ist keine Angelegenheit des Wohnungseigentumsrechts, sondern findet sich in Paragraph 848 a, ABGB. Die in diesem Zusammenhang vorgesehene Anmerkung im Grundbuch (Paragraph 31, 3. TN) hätte in der Einlage des dienenden Gutes zu erfolgen, hat also mit der in der Einlage der Wohnungseigentums-Liegenschaft zu vollziehenden Anmerkung einer Benützungsvereinbarung oder -regelung nach Paragraph 17, Absatz 2, WEG 2002 nichts zu tun. Ist die Regelung der Ausübung einer gemeinsamen Servitut vertraglich erfolgt, würde die grundbücherliche Anmerkung überdies eine (im gegenständlichen Fall nicht vorliegende) Zustimmungserklärung des Eigentümers des belasteten Grundstücks voraussetzen (Hofmeister/Egglmaier in Schwimann2, Rz 3 zu Paragraph 848 a, ABGB mwN).

Eine Anmerkung nach § 31 3. TN wurde auch gar nicht beantragt. Das Begehren der Antragsteller richtet sich vielmehr auf eine Anmerkung nach § 17 Abs 3 WEG 2002, die nicht erfolgen kann, weil die Benützungsvereinbarung keine allgemeinen Teile der Wohnungseigentums-Liegenschaft betrifft.Eine Anmerkung nach Paragraph 31, 3. TN wurde auch gar nicht beantragt. Das Begehren der Antragsteller richtet sich vielmehr auf eine Anmerkung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002, die nicht erfolgen kann, weil die Benützungsvereinbarung keine allgemeinen Teile der Wohnungseigentums-Liegenschaft betrifft.

Die Regelung servitutsrechtlicher Fragen, deren Ausgestaltung und erforderliche Sicherungsmittel sind nicht Regelungsinhalt des Wohnungseigentumsgesetzes.

Es verbietet sich daher die von den Antragstellern gewünschte Analogie.

Gemäß § 17 Abs 3 WEG kann daher eine Benützungsregelung über Rechte der Wohnungseigentümer an einer Nachbarliegenschaft nicht verbüchert werden.Gemäß Paragraph 17, Absatz 3, WEG kann daher eine Benützungsregelung über Rechte der Wohnungseigentümer an einer Nachbarliegenschaft nicht verbüchert werden.

Dem Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E70320

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00146.03M.0708.000

Im RIS seit

07.08.2003

Zuletzt aktualisiert am

21.09.2012

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