

TE OGH 2003/7/8 5Ob147/03h

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.) T***** GmbH & Co KG, *****, 2.) Udo M*****, und 3.) Peter S*****, alle vertreten durch Simma Bechtold Gunz & Gasser Rechtsanwälte-Partnerschaft, Dornbirn, wegen Eintragungen in EZ ***** Grundbuch *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 6. Mai 2003, AZ 2 R 104/03i, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 26. März 2003, TZ 1694/03, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Beschluss vom 26. 3. 2003 bewilligte das Erstgericht zwar die Einverleibung des Eigentumsrechts und des des Wohnungseigentums für die Erstantragstellerin und den Zweitantragsteller sowie dazu noch die Einverleibung eines Vorkaufsrechtes für die Erstantragstellerin und die Ersichtlichmachung der Errichtung einer Gemeinschaftsordnung, wies jedoch 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 (es geht um die Aufteilung einer auf der Nachbarliegenschaft lastenden Dienstbarkeit der Benützung von Parkplätzen). Mit Beschluss vom 26. 3. 2003 bewilligte das Erstgericht zwar die Einverleibung des Eigentumsrechts und des des Wohnungseigentums für die Erstantragstellerin und den Zweitantragsteller sowie dazu noch die Einverleibung eines Vorkaufsrechtes für die Erstantragstellerin und die Ersichtlichmachung der Errichtung einer Gemeinschaftsordnung, wies jedoch 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 (es geht um die Aufteilung einer auf der Nachbarliegenschaft lastenden Dienstbarkeit der Benützung von Parkplätzen).

Einem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsteller gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Aus § 2 Abs 1 WEG 2002 ergebe sich eindeutig, dass sich eine gemäß § 17 Abs 3 WEG 2002 anzumerkende Benützungsregelung nur auf jene Liegenschaft beziehen könne, an der Wohnungseigentum besteht. Eine andere Liegenschaft sei vom Regelungszweck des Wohnungseigentumsgesetzes gar nicht erfasst. Auch der OGH vertrete die Ansicht, dass die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes immer nur auf die im Wohnungseigentum stehende Liegenschaft abgestellt sind. Nur in Ansehung dieser Liegenschaft bestehe eine Rechtsgemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer, nicht jedoch an solchen, die mit Dienstbarkeiten zu ihren Gunsten belastet sind. Davon abgesehen sei Gegenstand der im Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Benützungsregelung nicht ein "allgemeiner Teil" eines Wohnungseigentumsobjekts, sondern das auf dem Nachbargrund lastende Dienstbarkeitsrecht. Schon aus diesem Grund komme eine Ersichtlichmachung der Benützungsregelung nach § 17 Abs 3 WEG nicht in Betracht. Aus Paragraph 2, Absatz eins, WEG 2002 ergebe sich eindeutig, dass sich eine gemäß Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 anzumerkende Benützungsregelung nur auf jene Liegenschaft beziehen könne, an der Wohnungseigentum besteht. Eine andere Liegenschaft sei vom Regelungszweck des Wohnungseigentumsgesetzes gar nicht erfasst. Auch der OGH vertrete die Ansicht, dass die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes immer nur auf die im Wohnungseigentum stehende Liegenschaft abgestellt sind. Nur in Ansehung dieser Liegenschaft bestehe eine Rechtsgemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer, nicht jedoch an solchen, die mit Dienstbarkeiten zu ihren Gunsten belastet sind. Davon abgesehen sei Gegenstand der im Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Benützungsregelung nicht ein "allgemeiner Teil" eines Wohnungseigentumsobjekts, sondern das auf dem Nachbargrund lastende Dienstbarkeitsrecht. Schon aus diesem Grund komme eine Ersichtlichmachung der Benützungsregelung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG nicht in Betracht.

Hinsichtlich der Rechtsgemeinschaft an Dienstbarkeitsrechten sei zwar eine Benützungsregelung möglich (Feil, Miteigentum, Rz 27; Gamerith in Rummel², Rz 2 zu § 848a ABGB), die auch im Grundbuch angemerkt werden könne (§ 30 der 3. TN), doch sei nicht diese Anmerkung, sondern ausdrücklich eine Anmerkung nach § 17 Abs 3 WEG beantragt worden. Bei der Anmerkung nach § 30 der 3. TN handle es sich außerdem nicht um eine grundbücherliche Anmerkung im technischen Sinn, sondern um die Verbücherung der (nach Teilung) geänderten Rechtsverhältnisse (Hofmeister/Eggemeier in Schwimann², Rz 4 zu § 848a ABGB). Hinsichtlich der Rechtsgemeinschaft an Dienstbarkeitsrechten sei zwar eine Benützungsregelung möglich (Feil, Miteigentum, Rz 27; Gamerith in Rummel², Rz 2 zu Paragraph 848 a, ABGB), die auch im Grundbuch angemerkt werden könne (Paragraph 30, der 3. TN), doch sei nicht diese Anmerkung, sondern ausdrücklich eine Anmerkung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG beantragt worden. Bei der Anmerkung nach Paragraph 30, der 3. TN handle es sich außerdem nicht um eine grundbücherliche Anmerkung im technischen Sinn, sondern um die Verbücherung der (nach Teilung) geänderten Rechtsverhältnisse (Hofmeister/Eggemeier in Schwimann², Rz 4 zu Paragraph 848 a, ABGB).

Von einer "realrechtlichen" Verbindung zwischen der gegenständlichen Liegenschaft mit den dienenden Nachbargrundstücken (die deshalb Bestandteil der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft seien) könne keine Rede sein. Insofern sei es auch nicht zulässig, den gegenständlichen Fall analog zu § 17 WEG zu behandeln. Es bestehe gar keine planwidrige Gesetzeslücke. Auch die in § 828 Abs 2 ABGB vorgesehene, im Grundbuch mit konstitutiven Rechtswirkungen anmerkbare Benützungsregelung komme nur zwischen Teilhabern einer gemeinschaftlichen Sache in Betracht, die hier (in Ansehung der Nachbargrundstücke) nicht bestehe. Es sei davon auszugehen, dass der Gesetzgeber lediglich Anmerkungen von Benützungsregelungen beim Wohnungseigentum und beim schlichten Miteigentum vorsehen wollte. Andernfalls wäre § 848a ABGB geändert worden. Von einer "realrechtlichen" Verbindung zwischen der gegenständlichen Liegenschaft mit den dienenden Nachbargrundstücken (die deshalb Bestandteil der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft seien) könne keine Rede sein. Insofern sei es auch nicht zulässig, den gegenständlichen Fall analog zu Paragraph 17, WEG zu behandeln. Es bestehe gar keine planwidrige Gesetzeslücke. Auch die in Paragraph 828, Absatz 2, ABGB vorgesehene, im Grundbuch mit konstitutiven Rechtswirkungen anmerkbare Benützungsregelung komme nur zwischen Teilhabern einer gemeinschaftlichen Sache in Betracht, die hier (in Ansehung der Nachbargrundstücke) nicht bestehe. Es sei davon auszugehen, dass der Gesetzgeber lediglich Anmerkungen von Benützungsregelungen beim Wohnungseigentum und beim schlichten Miteigentum vorsehen wollte. Andernfalls wäre Paragraph 848 a, ABGB geändert worden.

Ein den Wohnungseigentümern gemeinsam an einer Nachbarliegenschaft zustehendes Dienstbarkeitsrecht resultiere nicht aus der Rechtsgemeinschaft an jener Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist. Auch § 828 Abs 2 ABGB (idFd WohnungseigentumsbegleitG 2002) setze eine Miteigentumsgemeinschaft an jener Liegenschaft voraus,

hinsichtlich derer die Benützungsregelung angemerkt werden soll. Ein den Wohnungseigentümern gemeinsam an einer Nachbarliegenschaft zustehendes Dienstbarkeitsrecht resultiere nicht aus der Rechtsgemeinschaft an jener Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist. Auch Paragraph 828, Absatz 2, ABGB (idF d WohnungseigentumsbegleitG 2002) setze eine Miteigentumsgemeinschaft an jener Liegenschaft voraus, hinsichtlich derer die Benützungsregelung angemerkt werden soll.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zu den Voraussetzungen der Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung nach § 17 Abs 3 WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zu den Voraussetzungen der Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die vorinstanzlichen Beschlüsse so abzuändern, dass dem Eintragungsbegehren vollständig (auch hinsichtlich der Anmerkung der Benützungsregelung) stattgegeben wird.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig; ihm fehlt jedoch die Berechtigung.

Die Revisionsrekurswerber vertreten im Wesentlichen den Standpunkt, dass der in § 17 Abs 1 WEG verwendete Begriff "verfügbare allgemeine Teile einer Liegenschaft" so zu verstehen sei, dass er auch auch die "immateriellen" Bestandteile der Liegenschaft, etwa die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte umfasse, also auch Benützungsrechte (Dienstbarkeiten) an einer Nachbarliegenschaft. Die Antragsteller hätten eine Vereinbarung iSd § 17 Abs 1 WEG über solche immaterielle allgemeine Teile der Liegenschaft getroffen. Die Revisionsrekurswerber vertreten im Wesentlichen den Standpunkt, dass der in Paragraph 17, Absatz eins, WEG verwendete Begriff "verfügbare allgemeine Teile einer Liegenschaft" so zu verstehen sei, dass er auch auch die "immateriellen" Bestandteile der Liegenschaft, etwa die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte umfasse, also auch Benützungsrechte (Dienstbarkeiten) an einer Nachbarliegenschaft. Die Antragsteller hätten eine Vereinbarung iSd Paragraph 17, Absatz eins, WEG über solche immaterielle allgemeine Teile der Liegenschaft getroffen.

Den Antragstellern komme zwar keine "tatsächliche", wohl aber eine "realrechtliche" Eigentümerschaft an den dienstbaren Grundstücken zu. Die Tiefgaragenplätze auf der Nachbarliegenschaft seien "realrechtlich" der gegenständlichen (im Wohnungseigentum stehenden) Liegenschaft zuzuordnen, was die analoge Anwendung des § 17 WEG rechtfertige. Den Antragstellern komme zwar keine "tatsächliche", wohl aber eine "realrechtliche" Eigentümerschaft an den dienstbaren Grundstücken zu. Die Tiefgaragenplätze auf der Nachbarliegenschaft seien "realrechtlich" der gegenständlichen (im Wohnungseigentum stehenden) Liegenschaft zuzuordnen, was die analoge Anwendung des Paragraph 17, WEG rechtfertige.

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 wurde, dass der Gesetzgeber ausdrücklich die grundbücherliche Anmerkung (Ersichtlichmachung) einer solchen Benützungsregelung vorgesehen habe, müsse aus denselben Gründen auch an Teilen einer Nachbarliegenschaft eine Benützungsregelung möglich und anmerkungsfähig sein. Eine solche Konstellation sei nämlich für einen Dritten ohne entsprechende Eintragung noch viel weniger durchschaubar bzw. erkennbar. 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 wurde, dass der Gesetzgeber ausdrücklich die grundbücherliche Anmerkung (Ersichtlichmachung) einer solchen Benützungsregelung vorgesehen habe, müsse aus denselben Gründen auch an Teilen einer Nachbarliegenschaft eine Benützungsregelung möglich und anmerkungsfähig sein. Eine solche Konstellation sei nämlich für einen Dritten ohne entsprechende Eintragung noch viel weniger durchschaubar bzw. erkennbar.

Dazu wurde erwogen:

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 ua). Insbesondere wurde das 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 ua). Insbesondere wurde das zur Frage der Liegenschaftsaufwendungen ausgesprochen (vergleiche RIS-Justiz RS0082696).

Die in § 17 Abs 1 WEG 2002 vorgesehene Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft betrifft 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. 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 ausschließenden Weise klargestellt, dass Realrechte welcher Art auch immer nicht unter diesen Begriff subsumiert werden können. Es verbietet sich daher die von den Antragstellern gewünschte Analogie. Die in Paragraph 17, Absatz eins, WEG 2002 vorgesehene Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft betrifft 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 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 ausschließenden Weise klargestellt, dass Realrechte welcher Art auch immer nicht unter diesen Begriff subsumiert werden können. Es verbietet sich daher 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/Eggemeier 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/Eggemeier 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.

Dem Revisionsrekurs war somit der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E70381

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00147.03H.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>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at