jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/11/24 5Ob287/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Firma R*****, vertreten durch Dr. Christian Adam, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegner Evelin und Helmut S*****, vertreten durch Dr. Klaus Perner, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, unter Beteiligung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage *****, wegen Duldung der Realteilung einer Wohnungseigentumseinheit (§ 26 Abs 1 Z 2 iVm § 13 Abs 2 WEG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 10. Juni 1998, GZ 54 R 149/98w-21, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 30. Jänner 1998, GZ 18 Msch 26/97p-14, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Firma R*****, vertreten durch Dr. Christian Adam, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, gegen die Antragsgegner Evelin und Helmut S*****, vertreten durch Dr. Klaus Perner, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, unter Beteiligung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage *****, wegen Duldung der Realteilung einer Wohnungseigentumseinheit (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 2, WEG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 10. Juni 1998, GZ 54 R 149/98w-21, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 30. Jänner 1998, GZ 18 Msch 26/97p-14, abgeändert wurde, folgenden

S a c h b e s c h l u ß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegner haben die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der im Kopf der Entscheidung angeführten Wohnungseigentumsanlage, wobei das ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnungseigentumseinheit A-1 der Antragstellerin zusteht. Diese mit 400/5088 Miteigentumsanteilen verbundene Einheit umfaßt:

a) die Wohnung A-1 im Erdgeschoß mit 56,58 m2,

b) die Terrasse mit 6,5 m2,

c) die Gartenflächen 1 und 2 mit insgesamt 1132,10 m2,

d) das Kellerabteil A-1 mit 11,78 m2,

e) die PKW-Abstellplätze 33 und 34 mit je 12 m2 und

f) 10 weitere PKW-Abstellplätze (Nr 61-70) mit ebenfalls je 12 m2.

Die Antragstellerin beabsichtigt nun, ihre Wohnungseigentumseinheit derart zu teilen, daß zwei neue Einheiten entstehen, eine mit 136/5088 Anteilen, die andere mit 264/5088 Anteilen. Eine Einheit soll bestehen aus der Eigentumswohnung A-1 mit 56,58 m2, der Terrassenfläche mit 6,50 m2, dem Gartenteil 1 mit 47,44 m2 sowie den beiden PKW-Stellplätzen 33 und 34 mit je 12 m2, die zweite aus dem 11,78 m2 großen Kellerraum, der nunmehr als Lagerraum verwendet werden soll, sowie der Gartenfläche Nr 2 mit 1.084,66 m2 und den restlichen je 12 m2 großen 10 PKW-Stellplätzen mit den Nummern 61 bis

70.

Mit Ausnahme der Antragsgegner sollen alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft dieser Änderung zugestimmt haben. Um sie verwirklichen zu können, hat die Antragstellerin jetzt in einem außerstreitigen Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 2 iVm § 13 Abs 2 WEG folgendes beantragt:Mit Ausnahme der Antragsgegner sollen alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft dieser Änderung zugestimmt haben. Um sie verwirklichen zu können, hat die Antragstellerin jetzt in einem außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 2, WEG folgendes beantragt:

1.) Die Antragsgegner seien schuldig, die Realteilung der 400/5088 Mindestanteile der Antragstellerin an der Liegenschaft EZ ***** in 136/5088 Mindestanteile, mit welchen WE an W A-1 untrennbar verbunden ist, und in 264/5088 Mindestanteile, mit welchen WE an WL-1 untrennbar verbunden ist, gemäß dem Nutzwertgutachten DI Karl Heinz M***** vom 20. 5. 1996 zu dulden;

11.) mit Rechtswirksamkeit dieses Beschlusses gelte die nachweisliche Duldung der Realteilung gemäß Punkt 1. als durch diesen Beschluß ersetzt.

Die Antragsgegner begehrten die Abweisung dieses Sachantrages. Die Wohnung A-1 würde nach vollzogener Realteilung über keinen Kellerraum mehr verfügen, was einen Nachteil für die gesamte Hausgemeinschaft darstelle, weil zu befürchten sei, daß der Inhaber der kellerlosen Wohnung Abstellungen auf Allgemeinflächen vornehmen wird. Der Lagerraum werde im Parifizierungsverfahren auch anders zu bewerten sein als der bisher als Keller bezeichnete Raum. Die Umwidmung dieses Raums von einem Kellerabteil in einen Lagerraum sei baurechtlich noch gar nicht erfolgt. Schließlich widerspreche der gegenständliche Antrag dem Wohnungseigentumsgesetz.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragsteller mit der Maßgabe statt, daß es die mangelnde Zustimmung der Antragsgegner und allfälliger sonstiger Wohnungseigentümer zur Realteilung ersetzte. Schon im Kaufvertrag vom 13. 6. 1994 hätten sich die Antragsgegner verpflichtet, keinen Einwand dagegen zu erheben, daß etwa auf den Zubehörflächen einzelner Wohnungseigentumseinheiten Baulichkeiten errichtet werden. Sie hätten damals auch schon zugestimmt, daß, sollten sich im Fall derartiger Baumaßnahmen Veränderungen der Nutzwerte ergeben, sie sich verpflichten würden, gegen deren Änderung keine Einwendungen zu erheben. Nun könne Wohnungseigentum nach österreichischem Recht nur dann begründet werden, wenn dies für eine selbständige Wohnung oder einen sonstigen selbständigen Raum erfolgen soll. Das Gesetz definiere nicht näher, was alles einen solchen selbständigen Raum bilden könne, doch ergebe sich aus der Rechtsprechung, daß dies auch ein Lagerraum sein könne. Der hier zu beurteilende Lagerraum sei immerhin knapp 12 m2 groß. Schon im Rahmen der Erstparifizierung sei es ungewöhnlich gewesen, der Wohnungseigentumseinheit A-1 eine Vielzahl von im Freien befindlichen Autoabstellplätzen und eine sehr große Wiesenfläche als Zubehör zuzuordnen. Es habe damals keinen gesetzlichen Grund gegeben, gegen diese Konstruktion vorzugehen. Auch die nunmehrige Vorgangsweise, der bisherigen Wohnungseigentumseinheit A-1 den Kellerraum wegzunehmen, ihn zum selbständigen Raum im Sinne des § 1 Abs 1 WEG zu machen und nun zu diesem die große Wiese und 10 Parkplätze als Zubehör hinzuzufügen, sei eine nicht alltägliche Konstruktion, jedoch stehe auch dem kein zwingender gesetzlicher Grund entgegen. Grundsätzlich könnten Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Änderungsrechtes gemäß § 13 Abs 2 WEG ihr Wohnungseigentumsobjekt auch in mehrere selbständige Einheiten teilen. Die anderen Miteigentümer könnten dies nur insoferne beeinspruchen, als dadurch eine Schädigung des

Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen ihrerseits gegeben wäre. Derartige Einwendungen nach § 13 WEG seien hier nicht geltend gemacht worden. Ob die große Wiesenfläche und die 10 Parkplätze zur ursprünglichen Wohnungseigentumseinheit A-1 oder nun zu der durch Realteilung entstehenden neuen kleinen Einheit L-1 gehören, führe für die Miteigentümer keine neue und jedenfalls keine sie benachteiligende Situation herbei. Daß die Wohnungseigentumseinheit A-1 nun keinen Keller als Abstellfläche mehr haben wird, sei nicht wesentlich, da das Vorhandensein eines solchen Abteiles nicht zwingend für die Begründung von Wohnungseigentum angesehen werden könne. Soweit der Wohnungseigentümer auf Allgemeinflächen Abstellungen durchführe, sei dies vom Gesetz her jedenfalls nur in dem Maße möglich, als allenfalls alle Wohnungseigentümer gemeinsam Allgemeinflächen in ähnlicher Weise benützen. Eine Sondernutzung durch ein erzwungenes Abstellen auf Allgemeinflächen zugunsten des zukünftigen Wohnungseigentümers der Restwohnung A-1 sei sohin nicht möglich und nicht zu befürchten. Es sei auch richtig, daß durch die Schaffung der zweiten Einheit L-1 allenfalls ein bisher hausfremder neuer Wohnungseigentümer in das Haus gelangen könnte, doch schaffe dies ebenfalls keinen von vornherein zu beachtenden Einwand im Sinne des § 13 Abs 2 WEG. Sollte der neue Eigentümer der großen Zubehörwiese beabsichtigen, diese zu verbauen, hätten die Wohnungseigentumskäufer diesem Vorhaben und der sich daraus ergebenden Umparifizierung schon in den Kaufverträgen zugestimmt, sodaß auch aus diesem Gesichtspunkt kein Versagungsgrund bestehe. Es sei sohin die mangelnde Zustimmung der Antragsgegner zu der von der Antragstellerin angestrebten Realteilung zu ersetzen.Das Erstgericht gab dem Sachantrag der Antragsteller mit der Maßgabe statt, daß es die mangelnde Zustimmung der Antragsgegner und allfälliger sonstiger Wohnungseigentümer zur Realteilung ersetzte. Schon im Kaufvertrag vom 13. 6. 1994 hätten sich die Antragsgegner verpflichtet, keinen Einwand dagegen zu erheben, daß etwa auf den Zubehörflächen einzelner Wohnungseigentumseinheiten Baulichkeiten errichtet werden. Sie hätten damals auch schon zugestimmt, daß, sollten sich im Fall derartiger Baumaßnahmen Veränderungen der Nutzwerte ergeben, sie sich verpflichten würden, gegen deren Änderung keine Einwendungen zu erheben. Nun könne Wohnungseigentum nach österreichischem Recht nur dann begründet werden, wenn dies für eine selbständige Wohnung oder einen sonstigen selbständigen Raum erfolgen soll. Das Gesetz definiere nicht näher, was alles einen solchen selbständigen Raum bilden könne, doch ergebe sich aus der Rechtsprechung, daß dies auch ein Lagerraum sein könne. Der hier zu beurteilende Lagerraum sei immerhin knapp 12 m2 groß. Schon im Rahmen der Erstparifizierung sei es ungewöhnlich gewesen, der Wohnungseigentumseinheit A-1 eine Vielzahl von im Freien befindlichen Autoabstellplätzen und eine sehr große Wiesenfläche als Zubehör zuzuordnen. Es habe damals keinen gesetzlichen Grund gegeben, gegen diese Konstruktion vorzugehen. Auch die nunmehrige Vorgangsweise, der bisherigen Wohnungseigentumseinheit A-1 den Kellerraum wegzunehmen, ihn zum selbständigen Raum im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, WEG zu machen und nun zu diesem die große Wiese und 10 Parkplätze als Zubehör hinzuzufügen, sei eine nicht alltägliche Konstruktion, jedoch stehe auch dem kein zwingender gesetzlicher Grund entgegen. Grundsätzlich könnten Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Änderungsrechtes gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG ihr Wohnungseigentumsobjekt auch in mehrere selbständige Einheiten teilen. Die anderen Miteigentümer könnten dies nur insoferne beeinspruchen, als dadurch eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen ihrerseits gegeben wäre. Derartige Einwendungen nach Paragraph 13, WEG seien hier nicht geltend gemacht worden. Ob die große Wiesenfläche und die 10 Parkplätze zur ursprünglichen Wohnungseigentumseinheit A-1 oder nun zu der durch Realteilung entstehenden neuen kleinen Einheit L-1 gehören, führe für die Miteigentümer keine neue und jedenfalls keine sie benachteiligende Situation herbei. Daß die Wohnungseigentumseinheit A-1 nun keinen Keller als Abstellfläche mehr haben wird, sei nicht wesentlich, da das Vorhandensein eines solchen Abteiles nicht zwingend für die Begründung von Wohnungseigentum angesehen werden könne. Soweit der Wohnungseigentümer auf Allgemeinflächen Abstellungen durchführe, sei dies vom Gesetz her jedenfalls nur in dem Maße möglich, als allenfalls alle Wohnungseigentümer gemeinsam Allgemeinflächen in ähnlicher Weise benützen. Eine Sondernutzung durch ein erzwungenes Abstellen auf Allgemeinflächen zugunsten des zukünftigen Wohnungseigentümers der Restwohnung A-1 sei sohin nicht möglich und nicht zu befürchten. Es sei auch richtig, daß durch die Schaffung der zweiten Einheit L-1 allenfalls ein bisher hausfremder neuer Wohnungseigentümer in das Haus gelangen könnte, doch schaffe dies ebenfalls keinen von vornherein zu beachtenden Einwand im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, WEG. Sollte der neue Eigentümer der großen Zubehörwiese beabsichtigen, diese zu verbauen, hätten die Wohnungseigentumskäufer diesem Vorhaben und der sich daraus ergebenden Umparifizierung schon in den Kaufverträgen zugestimmt, sodaß auch aus diesem Gesichtspunkt kein Versagungsgrund bestehe. Es sei sohin die mangelnde Zustimmung der Antragsgegner zu der von der Antragstellerin angestrebten Realteilung zu ersetzen.

Das Rekursgericht änderte diesen Sachbeschluß so ab, daß es den Sachantrag der Antragsteller abwies. Es begründete diese Entscheidung wie folgt:

Anzuknüpfen sei an den Einwand der Antragsgegner, daß der gegenständliche Sachantrag dem Wohnungseigentumsgesetz widerspreche. In diesem Zusammenhang dränge sich die Frage auf, ob aus Anlaß der vorgesehenen Realteilung im Zusammenhang mit der neu zu schaffenden Wohnungseigentumseinheit L-1 eine Einheit geschaffen wird, an der Wohnungseigentum überhaupt begründet werden kann. Nach § 1 Abs 1 WEG sei das Wohnungseigentum das einem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu diesen sonstigen Räumlichkeiten gehörten selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist. Mit solchen selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten könnten dann auch andere Teile der Liegenschaft in Form von Zubehörwohnungseigentum verbunden werden.Anzuknüpfen sei an den Einwand der Antragsgegner, daß der gegenständliche Sachantrag dem Wohnungseigentumsgesetz widerspreche. In diesem Zusammenhang dränge sich die Frage auf, ob aus Anlaß der vorgesehenen Realteilung im Zusammenhang mit der neu zu schaffenden Wohnungseigentumseinheit L-1 eine Einheit geschaffen wird, an der Wohnungseigentum überhaupt begründet werden kann. Nach Paragraph eins, Absatz eins, WEG sei das Wohnungseigentum das einem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu diesen sonstigen Räumlichkeiten gehörten selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist. Mit solchen selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten könnten dann auch andere Teile der Liegenschaft in Form von Zubehörwohnungseigentum verbunden werden.

Inwieweit "sonstige selbständige Räumlichkeiten" taugliche Objekte zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums sind, sei danach zu beurteilen, ob ihnen nach der Verkehrsauffassung eine selbständige wirtschaftliche Bedeutung zuerkannt wird (vgl Würth in Rummel, ABGB2, § 1 WEG, Rz 3 mwN). Zur Frage, inwieweit Lagerräume nicht etwa als Zubehör zu Wohnungen der Obergeschoße, sondern als selbständige Wohnungseigentumsobjekte zu beurteilen sind, deren Zubehör wiederum in PKW-Abstellplätzen bestehen soll, habe der Oberste Gerichtshof ausführlich zu 5 Ob 2220/96y (WoBl 1997/24) Stellung bezogen. In dieser Entscheidung habe er ausgesprochen, daß die Wohnungseigentumstauglichkeit allseits ummauerten Lagerräumen mit einer Größe von zB 37 oder 76 m2 zukomme, nicht aber - möglicherweise nicht nach allen Seiten geschlossenen - zwischen 1,3 und 6,53 m2 großen Räumen. Es müsse sich daher (bei wohnungseigentumstauglichen Objekten) jedenfalls um Räume handeln, die baulich nach allen Seiten abgeschlossen sind. Andererseits sei auch die Verhältnismäßigkeit der Wohnungseigentumseinheit einerseits und der Zubehörräume bzw Zubehörflächen andererseits in dem Licht zu sehen, daß nach der Verkehrsauffassung ein Zusammenhang dahin bestehen muß, daß tatsächlich die Zubehörteile der Hauptsache in irgend einer Weise dienlich sein können. Dies betone auch Call in seiner Anmerkung zur Entscheidung WoBl 1997/107, der etwa meint, daß ein rund 6,75 m2 großer Lagerraum mit einem Autoabstellplatz von rund 12 m2 nach der Verkehrsauffassung durchaus vereinbar sei. Ein solcher Fall liege aber hier nicht vor, soll doch ein Lagerraum mit einer Fläche von 11,78 m2 als neue Wohnungseigentumseinheit mit einer Gartenfläche von 1084,66 m2 und 10 PKW-Stellplätzen mit jeweils 12 m2 als Zubehör verbunden werden. Aus der Gesamtbetrachtung der neu zu schaffenden Einheit sei jedenfalls klar erkennbar, daß dem "Lagerraum" ganz offenkundig keine selbständige wirtschaftliche Bedeutung zukommt, sodaß die neu zu schaffende Einheit nicht als zur Begründung von Wohnungseigentum tauglich angesehen werden könne.Inwieweit "sonstige selbständige Räumlichkeiten" taugliche Objekte zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums sind, sei danach zu beurteilen, ob ihnen nach der Verkehrsauffassung eine selbständige wirtschaftliche Bedeutung zuerkannt wird vergleiche Würth in Rummel, ABGB2, Paragraph eins, WEG, Rz 3 mwN). Zur Frage, inwieweit Lagerräume nicht etwa als Zubehör zu Wohnungen der Obergeschoße, sondern als selbständige Wohnungseigentumsobjekte zu beurteilen sind, deren Zubehör wiederum in PKW-Abstellplätzen bestehen soll, habe der Oberste Gerichtshof ausführlich zu 5 Ob 2220/96y (WoBl 1997/24) Stellung bezogen. In dieser Entscheidung habe er ausgesprochen, daß die Wohnungseigentumstauglichkeit allseits

ummauerten Lagerräumen mit einer Größe von zB 37 oder 76 m2 zukomme, nicht aber - möglicherweise nicht nach allen Seiten geschlossenen - zwischen 1,3 und 6,53 m2 großen Räumen. Es müsse sich daher (bei wohnungseigentumstauglichen Objekten) jedenfalls um Räume handeln, die baulich nach allen Seiten abgeschlossen sind. Andererseits sei auch die Verhältnismäßigkeit der Wohnungseigentumseinheit einerseits und der Zubehörräume bzw Zubehörflächen andererseits in dem Licht zu sehen, daß nach der Verkehrsauffassung ein Zusammenhang dahin bestehen muß, daß tatsächlich die Zubehörteile der Hauptsache in irgend einer Weise dienlich sein können. Dies betone auch Call in seiner Anmerkung zur Entscheidung WoBl 1997/107, der etwa meint, daß ein rund 6,75 m2 großer Lagerraum mit einem Autoabstellplatz von rund 12 m2 nach der Verkehrsauffassung durchaus vereinbar sei. Ein solcher Fall liege aber hier nicht vor, soll doch ein Lagerraum mit einer Fläche von 11,78 m2 als neue Wohnungseigentumseinheit mit einer Gartenfläche von 1084,66 m2 und 10 PKW-Stellplätzen mit jeweils 12 m2 als Zubehör verbunden werden. Aus der Gesamtbetrachtung der neu zu schaffenden Einheit sei jedenfalls klar erkennbar, daß dem "Lagerraum" ganz offenkundig keine selbständige wirtschaftliche Bedeutung zukommt, sodaß die neu zu schaffende Einheit nicht als zur Begründung von Wohnungseigentum tauglich angesehen werden könne.

Im übrigen sei nach den in erster Instanz verlesenen Planunterlagen des Verfahrens 16 Msch 29/95m (Bestandsplan zum Parifizierungsbeschluß vom 27. 6. 1995) der hier zu beurteilende "Lagerraum" ganz offenkundig nicht allseits ummauert, sondern gegen den Gang und gegen den Kellerraum, der zu Top 7 gehört, nur durch Lattenroste abgegrenzt, sodaß es sich bei dem Lagerraum überhaupt nicht um einen baulich nach allen Seiten abgeschlossenen Raum handle.

Die Gesamtschau ergebe, daß mit der gewählten Konstruktion ganz offenbar in Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen eine Selbständigkeit der 10 KFZ-Abstellplätze und der ca 1000 m2 großen Gartenfläche angestrebt wird, was jedoch nach den Grundsätzen des § 1 WEG nicht ermöglicht werden soll.Die Gesamtschau ergebe, daß mit der gewählten Konstruktion ganz offenbar in Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen eine Selbständigkeit der 10 KFZ-Abstellplätze und der ca 1000 m2 großen Gartenfläche angestrebt wird, was jedoch nach den Grundsätzen des Paragraph eins, WEG nicht ermöglicht werden soll.

Zu Recht hätten daher die Antragsgegner im Hinblick auf die fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen ihre Einwilligung zu der von den Antragstellern geplanten Realteilung verweigert.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß außer der zitierten Judikatur (WoBl 1997/24) keine vergleichbare Rechtsprechung habe aufgefunden werden können und auch in der vorhandenen Entscheidung die Grenze, ab welcher von einer selbständigen Wohnungseigentumseinheit ausgegangen werden kann, nicht so deutlich gezogen worden sei, daß daraus für die hier zu beurteilende knapp 12 m2 große Fläche verläßliche Rückschlüsse hätten gezogen werden können. Immerhin meine Call im Besprechungsaufsatz zu dieser Entscheidung, daß auch schon für selbständige Räume mit zirka 6,5 m2 Fläche eine Wohnungseigentumseinheit begründet werden könnte, wenn man dazu (lediglich ?) einen PKW-Abstellplatz mit 12 m2 Fläche als Wohnungseigentumszubehör widmet. Die Frage der nach der Verkehrsauffassung erforderlichen Mindestgröße einerseits sowie auch das Abgrenzungskriterium der Verhältnismäßigkeit zwischen Wohnungseigentum und Wohnungseigentumszubehör sei nach Ansicht des Rekurssenates noch nicht im Sinne einer gesicherten Rechtsprechung ausjudiziert.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß die Realteilung ihres Wohnungseigentumsobjektes in der geplanten Form hätte genehmigt werden müssen. Ein Versagungsgrund sei nicht erkennbar. Aus der vom Rekursgericht für seine Rechtsmeinung zitierten Entscheidung WoBl 1997/24 lasse sich für die Beurteilung des gegenständlichen, auf § 13 Abs 2 WEG gestützten Duldungsbegehrens gar nichts ableiten, weil es damals um die erstmalige Festsetzung der Nutzwerte gegangen sei und sich die Situation eines mit Parkplatzproblemen kämpfenden Ballungszentrums - wie in dem der Entscheidung WoBl 1997/24 zugrundeliegenden Fall - mit dem hier zu beurteilenden Sachverhalt überhaupt nicht vergleichen lasse. Kfz-Abstellplätze seien in ausreichender Zahl (zwei für jede Wohnungseigentumseinheit) vorhanden, dazu gebe es rund um die Anlage riesige Freiflächen und Wiesen. Einem Lagerraum mit fast 12 m2 Nutzfläche (der also wesentlich größer sei als die im Fall der Entscheidung WoBl 1997/24 vorgesehenen) könne auch nicht die Wohnungseigentumstauglichkeit abgesprochen werden. Für die Annahme einer "Umgehungshandlung" fehle überhaupt jeglicher Anhaltspunkt. Schon die Verbindung von großen Grünflächen und 10 zusätzlichen Kfz-Abstellplätzen mit der Wohnung A-1 sei ungewöhnlich, aber gesetzlich zulässig gewesen, und so verhalte es sich auch mit dem jetzigen Vorhaben, die Abstellplätze als Zubehör

eines Lagerraums zu widmen. Einwände dagegen könnten sich nur auf § 13 Abs 2 WEG stützen; soweit solche erstattet wurden, habe sie das Erstgericht zutreffend als nicht stichhältig erkannt.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß die Realteilung ihres Wohnungseigentumsobjektes in der geplanten Form hätte genehmigt werden müssen. Ein Versagungsgrund sei nicht erkennbar. Aus der vom Rekursgericht für seine Rechtsmeinung zitierten Entscheidung WoBl 1997/24 lasse sich für die Beurteilung des gegenständlichen, auf Paragraph 13, Absatz 2, WEG gestützten Duldungsbegehrens gar nichts ableiten, weil es damals um die erstmalige Festsetzung der Nutzwerte gegangen sei und sich die Situation eines mit Parkplatzproblemen kämpfenden Ballungszentrums - wie in dem der Entscheidung WoBl 1997/24 zugrundeliegenden Fall - mit dem hier zu beurteilenden Sachverhalt überhaupt nicht vergleichen lasse. Kfz-Abstellplätze seien in ausreichender Zahl (zwei für jede Wohnungseigentumseinheit) vorhanden, dazu gebe es rund um die Anlage riesige Freiflächen und Wiesen. Einem Lagerraum mit fast 12 m2 Nutzfläche (der also wesentlich größer sei als die im Fall der Entscheidung WoBl 1997/24 vorgesehenen) könne auch nicht die Wohnungseigentumstauglichkeit abgesprochen werden. Für die Annahme einer "Umgehungshandlung" fehle überhaupt jeglicher Anhaltspunkt. Schon die Verbindung von großen Grünflächen und 10 zusätzlichen Kfz-Abstellplätzen mit der Wohnung A-1 sei ungewöhnlich, aber gesetzlich zulässig gewesen, und so verhalte es sich auch mit dem jetzigen Vorhaben, die Abstellplätze als Zubehör eines Lagerraums zu widmen. Einwände dagegen könnten sich nur auf Paragraph 13, Absatz 2, WEG stützen; soweit solche erstattet wurden, habe sie das Erstgericht zutreffend als nicht stichhältig erkannt.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den zweitinstanzlichen Sachbeschluß so abzuändern, daß in Stattgebung des Sachantrages die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird; in eventu soll der Sachbeschluß des Rekursgerichtes aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückverwiesen werden.

Die Antragsgegner haben dazu fristgerecht eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet, in der sie beantragten, das Rechtsmittel der Antragstellerin als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

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

Vorweg ist daran zu erinnern, daß der Antragsteller, gestützt auf § 13 Abs 2 WEG, eine Änderung seines Wohungseigentumsobjektes anstrebt. Teile seines Begehrens, die Antragsgegner schuldig zu erkennen, eine Realteilung zu dulden, mit der zwei Wohnungseigentumsobjekte mit bereits feststehenden Nutzwerten im Wohnungseigentum der Antragstellerin geschaffen werden, gehen darüber hinaus. So ist für die Duldung einer bestimmten Nutzwertfestsetzung in § 13 Abs 2 WEG kein im außerstreitigen Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 2 WEG durchsetzbarer Anspruch des änderungswilligen Wohnungseigentümers vorgesehen. Die Nutzwertfestsetzung hat vielmehr in einem eigenen, jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenen Verfahren zu erfolgen (vgl MietSlg 37/19 ua). Es kann im gegenständlichen Verfahren nur darum gehen, ob der Antragstellerin die zur gewünschten "Realteilung" notwendige Änderung ihres Wohnungseigentumsobjektes, konkret die Umwidmung ihres Kellers in einen Lagerraum - bauliche Veränderungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens - zu gestatten ist. Das Begehren der Antragstellerin ist offenbar in diesem Sinn einschränkend zu deuten. Andernfalls wäre die rekursgerichtliche Abweisung des Mehrbegehrens schon deshalb zu bestätigen, weil es in § 13 Abs 2 WEG, der einzigen Anspruchsgrundlage, auf die sich die Antragstellerin bezieht, nicht gedeckt ist.Vorweg ist daran zu erinnern, daß der Antragsteller, gestützt auf Paragraph 13, Absatz 2, WEG, eine Änderung seines Wohungseigentumsobjektes anstrebt. Teile seines Begehrens, die Antragsgegner schuldig zu erkennen, eine Realteilung zu dulden, mit der zwei Wohnungseigentumsobjekte mit bereits feststehenden Nutzwerten im Wohnungseigentum der Antragstellerin geschaffen werden, gehen darüber hinaus. So ist für die Duldung einer bestimmten Nutzwertfestsetzung in Paragraph 13, Absatz 2, WEG kein im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG durchsetzbarer Anspruch des änderungswilligen Wohnungseigentümers vorgesehen. Die Nutzwertfestsetzung hat vielmehr in einem eigenen, jeder Dispositionsbefugnis der Parteien entzogenen Verfahren zu erfolgen vergleiche MietSlg 37/19 ua). Es kann im gegenständlichen Verfahren nur darum gehen, ob der Antragstellerin die zur gewünschten "Realteilung" notwendige Änderung ihres Wohnungseigentumsobjektes, konkret die Umwidmung ihres Kellers in einen Lagerraum - bauliche Veränderungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens - zu gestatten ist. Das Begehren der Antragstellerin ist offenbar in diesem Sinn einschränkend zu deuten. Andernfalls wäre die rekursgerichtliche Abweisung des Mehrbegehrens schon deshalb zu bestätigen, weil es in Paragraph 13, Absatz 2, WEG, der einzigen

Anspruchsgrundlage, auf die sich die Antragstellerin bezieht, nicht gedeckt ist.

Dem einzigen im gegenständlichen Verfahren verfolgbaren Anliegen der Antragstellerin, aus dem Kellerraum einen wohnungseigentumstauglichen Lagerraum zu machen und diesen als eigenes WE-Objekt von der bisherigen Einheit A-1 abzuspalten, könnte gemäß § 13 Abs 2 Z 1 WEG nur entsprochen werden, wenn es keine schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer verletzt. Eine solche Verletzung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner hat das Rekursgericht unter Ausklammerung aller sonst noch vorgebrachten Einwendungen darin erblickt, daß das Änderungsbegehren der Antragsteller darauf abzielt, einen dem Wohnungseigentumsgesetz widersprechenden Zustand herzustellen. Der erkennende Senat teilt diese Rechtsansicht. Da die zwingenden Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes einen gerechten Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der Mit- und Wohnungseigentümer herstellen sollen, stellt es eine Verletzung schutzwürdiger Interessen dar, wenn durch die Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes ein erster Schritt zur Herbeiführung eines gesetzlich verpönten Zustandes gesetzt wird.Dem einzigen im gegenständlichen Verfahren verfolgbaren Anliegen der Antragstellerin, aus dem Kellerraum einen wohnungseigentumstauglichen Lagerraum zu machen und diesen als eigenes WE-Objekt von der bisherigen Einheit A-1 abzuspalten, könnte gemäß Paragraph 13, Absatz 2, Ziffer eins, WEG nur entsprochen werden, wenn es keine schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer verletzt. Eine solche Verletzung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner hat das Rekursgericht unter Ausklammerung aller sonst noch vorgebrachten Einwendungen darin erblickt, daß das Änderungsbegehren der Antragsteller darauf abzielt, einen dem Wohnungseigentumsgesetz widersprechenden Zustand herzustellen. Der erkennende Senat teilt diese Rechtsansicht. Da die zwingenden Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes einen gerechten Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der Mit- und Wohnungseigentümer herstellen sollen, stellt es eine Verletzung schutzwürdiger Interessen dar, wenn durch die Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes ein erster Schritt zur Herbeiführung eines gesetzlich verpönten Zustandes gesetzt wird.

Damit hängt, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, die Genehmigung der von der Antragstellerin angestrebten Umwandlung ihres Kellers in eine wohnungseigentumsfähige sonstige selbständige Räumlichkeit durch die bloße Umwidmung in einen Lagerraum davon ab, ob der vorhandene Keller den gesetzlichen Anforderungen einer selbständigen Räumlichkeit genügt. Das ist nicht der Fall.

Der in § 1 WEG verwendete Begriff der wohnungseigentumstauglichen "sonstigen selbständigen Räumlichkeit" ist zwar nicht gesetzlich definiert, doch gibt die Wortwahl "Raum" gewisse Anhaltspunkte für das richtige Begriffsverständnis, und auch mit dem Wort "sonstige" (Räumlichkeiten neben den Wohnungen) ist angedeutet, daß die wohnungseigentumstaugliche selbständige Räumlichkeit einem Vergleich mit den für eine Wohnung typischen "vier Wänden" standhalten soll. Im übrigen wollte der Gesetzgeber durch seinen Verzicht auf eine spezielle Definition der "selbständigen Räumlichkeit" offenbar auf ein in der allgemeinen Meinung bereits vorgeformtes Begriffsverständnis verweisen. Daraus hat die Judikatur den Schluß gezogen, daß die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objektes die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten erfordert und ansonsten nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen ist (vgl Würth in Rummel2, Rz 3 zu § 1 WEG; MietSlg 37/19; WoBl 1997, 105/24 mit tw krit Anm von Call = NZ 1997, 259/393 mit zust Anm von Hoyer). Verwertbar für das Verständnis der Wohnungseigentumstauglichkeit ist außerdem noch, daß mit einem Wohnungseigentumsobjekt andere Teile der Liegenschaft als Zubehör verbunden sein können, was typischen Nebenräumen die Eignung zum selbständigen Wohnungseigentumsobjekt nimmt (vgl Würth aaO). In diesem Sinn werden Keller- und Dachbodenräume in § 1 Abs 2 WEG als Paradebeispiele des Zubehörwohnungseigentums genannt, die mit Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (als Hauptsache und eigentliches Objekt des Wohnungseigentums) in Verbindung stehen können. Um Objekt selbständigen Wohnungseigentums zu sein, müssen derartige Räume eine eminente wirtschaftliche Bedeutung haben (vgl MietSlg 37/19 ua).Der in Paragraph eins, WEG verwendete Begriff der wohnungseigentumstauglichen "sonstigen selbständigen Räumlichkeit" ist zwar nicht gesetzlich definiert, doch gibt die Wortwahl "Raum" gewisse Anhaltspunkte für das richtige Begriffsverständnis, und auch mit dem Wort "sonstige" (Räumlichkeiten neben den Wohnungen) ist angedeutet, daß die wohnungseigentumstaugliche selbständige Räumlichkeit einem Vergleich mit den für eine Wohnung typischen "vier Wänden" standhalten soll. Im übrigen wollte der Gesetzgeber durch seinen Verzicht auf eine spezielle Definition der "selbständigen Räumlichkeit" offenbar auf ein in der allgemeinen Meinung bereits vorgeformtes Begriffsverständnis verweisen. Daraus hat die Judikatur den Schluß gezogen, daß die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objektes die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten erfordert und ansonsten nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen ist

vergleiche Würth in Rummel2, Rz 3 zu Paragraph eins, WEG; MietSlg 37/19; WoBl 1997, 105/24 mit tw krit Anmerkung von Call = NZ 1997, 259/393 mit zust Anmerkung von Hoyer). Verwertbar für das Verständnis der Wohnungseigentumstauglichkeit ist außerdem noch, daß mit einem Wohnungseigentumsobjekt andere Teile der Liegenschaft als Zubehör verbunden sein können, was typischen Nebenräumen die Eignung zum selbständigen Wohnungseigentumsobjekt nimmt vergleiche Würth aaO). In diesem Sinn werden Keller- und Dachbodenräume in Paragraph eins, Absatz 2, WEG als Paradebeispiele des Zubehörwohnungseigentums genannt, die mit Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (als Hauptsache und eigentliches Objekt des Wohnungseigentums) in Verbindung stehen können. Um Objekt selbständigen Wohnungseigentums zu sein, müssen derartige Räume eine eminente wirtschaftliche Bedeutung haben vergleiche MietSlg 37/19 ua).

Im gegenständlichen Fall soll die Umwidmung eines ca 12 m2 großen Kellerabteils, das nicht einmal allseitig ummauert ist, in einen Lagerraum genügen, um ein wohnungseigentumsfähiges Objekt zu schaffen, dem dann 10 KFZ-Abstellplätze und ein mehr als 1000 m2 großer Garten als Zubehör zugeordnet werden können. Damit würde, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, dem Entstehen eines den Grundsätzen des WEG widersprechenden Zustandes vorgearbeitet. Für ein wohnungseigentumsfähiges Objekt fehlt dem Kellerraum die zuletzt in WoBl 1997, 125/24 geforderte allseitige Ummauerung, es liegt aber auch die Voraussetzung einer selbständigen wirtschaftlichen Bedeutung des Kellerraums nicht vor, da er sich offenbar in nichts von den sonstigen Kellerräumen der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage unterscheidet. Schon das reicht aus, um dem Änderungsbegehren der Antragstellerin die Genehmigung zu versagen. Ob damit, wie vom Rekursgericht angenommen, eine Umgehung der gesetzlichen Schranken für die Begründung von Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen beabsichtigt war, kann auf sich beruhen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 19 WEGDie Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, WEG.

Anmerkung

E52362 05A02878

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00287.98M.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19981124_OGH0002_0050OB00287_98M0000_000

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