

TE OGH 1998/10/27 6R353/98y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.10.1998

Kopf

Das Landesgericht Ried im Innkreis hat als Rekursgericht durch Dr. Dieter Praxmarer als Vorsitzenden sowie Dr. Walter Koller und Dr. Ernst Knoglinger in der Grundbuchsache der antragstellenden Parteien

1. Ger***** S*****, 2. S***** S*****, 3. Dipl.-Ing. Dr. A***** S*****, 4. Mag. C***** S*****, 5. R***** G*****, 6. S***** G*****, 7. W***** B*****, 8. U***** B*****, 9. Dr. Su***** H*****, 10. Dr. Ru***** F*****, 11. Dr. J***** K*****, 12. O***** K*****, 13. Dr. Re***** F*****, 14. M***** F*****, 15. H***** G*****, 16. Mag. K***** R*****, 17. M***** G*****, 18. Mag. H***** S*****, 19. Mag. E***** S*****, 20. K***** S*****, 21. Dr. St***** H*****, 22. Mag. V***** H*****, 23. B***** A*****, 24. M***** D*****, 25. E***** D*****, 26. M***** T*****, 27. Mag. B***** T*****, 28. Dr. I***** J*****, 29. Dr. M***** J*****, 30. U***** S*****, 31. Ing. G***** R*****, 32. B***** R*****, 33. G***** T*****, 34. C***** T*****, 35. B***** K*****, 36. Gem***** "S*****", alle vertreten durch Dr. H***** B*****, öffentlicher Notar, *****, infolge Rekurses der antragstellenden Parteien gegen den Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 25.03.1997, TZ 23336/97, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß, der in seinem Punkt I lit a) und b), Punkt 1 bis 23 unbekämpft aufrechterbleibt und dessen Punkt IV zur Gänze entfällt, wird im übrigen dahin abgeändert, daß er zu lauten hat: Der angefochtene Beschluß, der in seinem Punkt römisch eins Litera a.) und b), Punkt 1 bis 23 unbekämpft aufrechterbleibt und dessen Punkt römisch IV zur Gänze entfällt, wird im übrigen dahin abgeändert, daß er zu lauten hat:

"I. 24. B***** K*****, geb. *****,

im Rang TZ 16659/1994 zu 114/4316 Anteilen samt Wohnungseigentum an Wohnung 24.

II. Bei der EZ 3235, Eigentümer Gem***** "S*****" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung römisch II. Bei der EZ 3235, Eigentümer Gem***** "S*****" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

a) in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;

b) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

1. Ger***** S*****, geb. *****, und

S***** S*****, geb. *****,

im Rang TZ 16660/1994, je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A1 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975; im Rang TZ 16660/1994, je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem

Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A1 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

2. Dipl.-Ing. Dr. A***** S***** , geb. ***** , und

Mag. C***** S***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A2 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A2 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

3. R***** G***** , geb. ***** , und

S***** G***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/4316 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A3 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/4316 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A3 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

4. W***** B***** , geb. ***** , und

U***** B***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A4 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A4 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

5. Dr. Su***** H***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A5;

6. Dr. Ru***** F***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A6;

7. Dr. J***** K***** , geb. ***** , und

O***** K***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A7 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A7 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

8. K***** D***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 1660/1995 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A8;

9. Dr. Re***** F***** , geb. ***** , und

M***** F***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A9 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A9 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

10. H***** G***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A10;

11. Mag. K***** R***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A11;

12. M***** G***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A12;

13. Mag. H***** S***** , geb. ***** , und

Mag. E***** S***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A13 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A13 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

14. K***** S***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A14;

15. Dr. St***** H***** , geb. ***** , und

Mag. V***** H***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A15 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A15 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

16. B***** A***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A16;

17. E***** D***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A17;

18. M***** T***** , geb. ***** , und

Mag. B***** T***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A18 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A18 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

19. Dr. I***** J***** , geb. ***** , und

Dr. M***** J***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A19 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A19 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

20. U***** S***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A20;

21. Ing. G***** R***** , geb. ***** , und

B***** R***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A21 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A21 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

22. R***** G***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1995 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A22;

23. G***** T***** , geb. ***** , und

C***** T***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A23 und die Verbindung gemäß § 12 Abs. 1 WEG 1975;im Rang TZ 16660/1994 je zu 5/550 Anteilen samt gemeinsamem Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A23 und die Verbindung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975;

24. B***** K***** , geb. ***** ,

im Rang TZ 16660/1994 zu 10/550 Anteilen samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz A24;

c) bei den der Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung verbleibenden 310/550 Anteilen die Aufteilung in die nachstehend angeführten Anteile bei gleichzeitiger Einverleibung des

Wohnungseigentums an den im nachstehenden angeführten Tiefgaragenabstellplätzen:

10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz B1
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz B2
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz B3
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz B4
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz B5
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz B6
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C1
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C2
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C3
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C4
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C5
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C6
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C7
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C8
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C9
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C10
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C11
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C12
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C13
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C14
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C15
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C16
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C17
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C18
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C19
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C20
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C21
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C22
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C23
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C24
10/550 Anteile samt Wohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplatz C25.

III. Bei der EZ 3234 und EZ 3235 römisch III. Bei der EZ 3234 und EZ 3235

a) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG 1975 gemäß den Vertragspunkten VIII., XI., XII. und XIII. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 04.11.1997; a) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG 1975 gemäß den Vertragspunkten römisch VIII., römisch XI., römisch XII. und römisch XIII. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 04.11.1997;

b) die Ersichtlichmachung der Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, als Verwalter der Liegenschaft."

Die Zustellung und bürgerliche Durchführung dieses Beschlusses obliegt dem Erstgericht.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes, über den das Rekursgericht entschieden hat, übersteigt S 260.000,--.

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof ist nicht zulässig.

Text

Begründung:

Unter Vorlage der im einzelnen im Antrag vom 16.12.1997 angeführten Urkunden begehrten die Antragsteller, ob den ihnen gehörigen Liegenschaften EZ 3234 und 3235 die jeweils in der Entscheidung des Erstgerichtes bzw. nunmehr in der Entscheidung des Rekursgerichtes zusätzlich angeführten Grundbuchshandlungen. Mit dem nunmehr angefochtenen Beschluß hat das Erstgericht in den Punkten I. bis III. den Anträgen auf Einverleibung des Eigentumsrechtes betreffend die Liegenschaften EZ 3234 und 3235 je Grundbuch 56501 Aigen I. und betreffend die EZ 3234 auch hinsichtlich der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes für die unter 1. bis 23. genannten Wohnungseigentümer stattgegeben und in Punkt IV. den Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums für B***** K***** an der Wohnung Nr. 24 sowie betreffend die EZ 3235 die Anträge sämtlicher Miteigentümer auf Einverleibung des Wohnungseigentums an den dort errichteten Abstellplätzen abgewiesen. Zu der letztgenannten EZ wurde nur die Einverleibung des Eigentumsrechtes für alle Miteigentümer bewilligt. Ebenso wurde der Antrag auf Ersichtlichmachung der Aufschrift "Wohnungseigentum" und die Ersichtlichmachung des Verwalters sowie der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen betreffend die EZ 3235 abgewiesen. Unter Vorlage der im einzelnen im Antrag vom 16.12.1997 angeführten Urkunden begehrten die Antragsteller, ob den ihnen gehörigen Liegenschaften EZ 3234 und 3235 die jeweils in der Entscheidung des Erstgerichtes bzw. nunmehr in der Entscheidung des Rekursgerichtes zusätzlich angeführten Grundbuchshandlungen. Mit dem nunmehr angefochtenen Beschluß hat das Erstgericht in den Punkten römisch eins. bis römisch III. den Anträgen auf Einverleibung des Eigentumsrechtes betreffend die Liegenschaften EZ 3234 und 3235 je Grundbuch 56501 Aigen römisch eins. und betreffend die EZ 3234 auch hinsichtlich der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes für die unter 1. bis 23. genannten Wohnungseigentümer stattgegeben und in Punkt römisch IV. den Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums für B***** K***** an der Wohnung Nr. 24 sowie betreffend die EZ 3235 die Anträge sämtlicher Miteigentümer auf Einverleibung des Wohnungseigentums an den dort errichteten Abstellplätzen abgewiesen. Zu der letztgenannten EZ wurde nur die Einverleibung des Eigentumsrechtes für alle Miteigentümer bewilligt. Ebenso wurde der Antrag auf Ersichtlichmachung der Aufschrift "Wohnungseigentum" und die Ersichtlichmachung des Verwalters sowie der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen betreffend die EZ 3235 abgewiesen.

Gegen sämtliche abweisende Teile des angeführten Beschlusses richtet sich der Rekurs der Antragsteller mit dem Begehren, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß zusätzlich auch das Wohnungseigentum der B***** K***** an der Wohnung Nr. 24 betreffend die EZ 3234 und zusätzlich auch das Wohnungseigentum der jeweiligen Miteigentümer an den Abstellplätzen der EZ 3235 einverleibt und auch die Aufschrift "Wohnungseigentum" des Verwalters ersichtlichgemacht und die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen bewilligt werde.

Der Rekurs ist zur Gänze berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Das Erstgericht vertritt betreffend die Wohnung Nr. 24 der EZ 3234 die Ansicht, daß es sich hierbei um keine selbständige Wohnung im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG handle, weil diese Wohnung nicht über die allgemeinen Teile der EZ 3234 sondern nur über einen Verbindungsgang, der schließlich in das Stiegenhaus des auf der EZ 3226 errichteten Gebäudes, dessen Eigentümer die Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft m.b.H. sei, führe, erreichbar sei. Das Erstgericht vertritt betreffend die Wohnung Nr. 24 der EZ 3234 die Ansicht, daß es sich hierbei um keine selbständige Wohnung im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, WEG handle, weil diese Wohnung nicht über die allgemeinen Teile der EZ 3234 sondern nur über einen Verbindungsgang, der schließlich in das Stiegenhaus des auf der EZ 3226 errichteten Gebäudes, dessen Eigentümer die Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft m.b.H. sei, führe, erreichbar sei.

Unter Hinweis auf das sehr detaillierte und in den wesentlichen Punkten auch zutreffend erstattete Rekursvorbringen ist dem Erstgericht folgendes zu entgegnen:

Nach § 1 Abs. 1 WEG ist das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche

Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen. Als Räumlichkeit im Sinne des § 1 WEG kann nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verstanden werden. Gegenstand des Wohnungseigentums sind sohin jedenfalls selbständige Wohnungen, wobei dieser Begriff im WEG nicht näher definiert, nach der Judikatur aber so zu verstehen ist, daß darunter solche Wohnräume zu verstehen sind, deren Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, deren Benützung durch Dritte ausgeschlossen ist und die eine deutliche Abgrenzung gegenüber anderen Räumen aufweisen (MSA, Miet- und Wohnrecht, 20. Auflage, Rz 7 zu § 1 WEG, MietSlg. 38.263). Werden mehrere Liegenschaften durch eine "Wohnhausanlage" verbaut, so ist dennoch der einzelne Wohnungseigentümer nur Miteigentümer jener Liegenschaft, auf der sich das mit seinem Miteigentumsanteil verbundene Objekt befindet. Die aus dem Miteigentum in der besonderen Ausgestaltung des Wohnungseigentums erfließende Rechtsgemeinschaft besteht nur zwischen den Miteigentümern gerade dieser Liegenschaft. Die Verwendung von Teilen einer anderen Liegenschaft zu gemeinsamen Zwecken der Eigentümer mehrerer Liegenschaften hat nur Einfluß darauf, in welchem Ausmaß die einzelnen Nutznießer zu diesen Aufwendungen beizutragen haben, ist aber ohne Einfluß auf das Innenverhältnis (MietSlg. 46.507). Nach Paragraph eins, Absatz eins, WEG ist das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen. Als Räumlichkeit im Sinne des Paragraph eins, WEG kann nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verstanden werden. Gegenstand des Wohnungseigentums sind sohin jedenfalls selbständige Wohnungen, wobei dieser Begriff im WEG nicht näher definiert, nach der Judikatur aber so zu verstehen ist, daß darunter solche Wohnräume zu verstehen sind, deren Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, deren Benützung durch Dritte ausgeschlossen ist und die eine deutliche Abgrenzung gegenüber anderen Räumen aufweisen (MSA, Miet- und Wohnrecht, 20. Auflage, Rz 7 zu Paragraph eins, WEG, MietSlg. 38.263). Werden mehrere Liegenschaften durch eine "Wohnhausanlage" verbaut, so ist dennoch der einzelne Wohnungseigentümer nur Miteigentümer jener Liegenschaft, auf der sich das mit seinem Miteigentumsanteil verbundene Objekt befindet. Die aus dem Miteigentum in der besonderen Ausgestaltung des Wohnungseigentums erfließende Rechtsgemeinschaft besteht nur zwischen den Miteigentümern gerade dieser Liegenschaft. Die Verwendung von Teilen einer anderen Liegenschaft zu gemeinsamen Zwecken der Eigentümer mehrerer Liegenschaften hat nur Einfluß darauf, in welchem Ausmaß die einzelnen Nutznießer zu diesen Aufwendungen beizutragen haben, ist aber ohne Einfluß auf das Innenverhältnis (MietSlg. 46.507).

Durch diese Begriffsbestimmung einer "selbständigen Wohnung" soll insbesondere eine Abgrenzung gegenüber jenen Liegenschaftsteilen erfolgen, welche der allgemeinen Benützung dienen, und zum anderen sichergestellt werden, daß jede Wohnung ohne Inanspruchnahme einer anderen (selbständigen) Wohnung erreichbar ist; in einem solchen Fall wäre nämlich die ausschließliche Benützung der zuletztgenannten Wohnung durch dessen Wohnungseigentümer nicht gewährleistet (vgl. Illredits, Das Wohnungseigentum, Rz 3, 5 Ob 5/95). Durch diese Begriffsbestimmung einer "selbständigen Wohnung" soll insbesondere eine Abgrenzung gegenüber jenen Liegenschaftsteilen erfolgen, welche der allgemeinen Benützung dienen, und zum anderen sichergestellt werden, daß jede Wohnung ohne Inanspruchnahme einer anderen (selbständigen) Wohnung erreichbar ist; in einem solchen Fall wäre nämlich die ausschließliche Benützung der zuletztgenannten Wohnung durch dessen Wohnungseigentümer nicht gewährleistet (vergleiche Illredits, Das Wohnungseigentum, Rz 3, 5 Ob 5/95).

Im vorliegenden Fall nimmt die Eigentümerin der Wohnung Nr. 24 als

Zugang nicht die Wohnungsteile anderer Mitbewohner, sondern zunächst

einen Verbindungsgang und in weiterer Folge das Stiegenhaus des auf

der EZ 3226 errichteten Gebäudes in Anspruch. Damit verfügt - was das

Stiegenhaus betrifft - die Eigentümerin der Wohnung Nr. 24 zwar über

keinen Zugang über die allgemeinbenützten Teile der eigenen

Liegenschaft EZ 3234, jedoch über die allgemeingeeigneten Teile der EZ

3226. Dieses Benützungsrecht zugunsten der jeweiligen

Wohnungseigentümerin der Wohnung Nr. 24 ist auch - wie dem Kauf- und

Wohnungseigentumsvertrag zu entnehmen ist - durch die Einräumung einer im Grundbuch einverleibten Dienstbarkeit auf der EZ 3226 abgesichert. Zusätzlich zu dieser immerwährenden Dienstbarkeit des Zuganges bzw. Hauseinganges wird der jeweiligen Eigentümerin der Wohnung Nr. 24 auch noch das Recht auf ein Klingeltableau samt Torsprechanlage und Türöffner und auf einen Briefkasten bei dem

auf der EZ 3226 errichteten Gebäude eingeräumt. Dadurch wird sichergestellt, daß die Wohnung Nr. 24 ohne Inanspruchnahme von Wohnungsteilen, die ausschließlich einem bestimmten Wohnungseigentümer zugewiesen sind, erreicht und benützt werden kann. Daß die Einräumung einer Dienstbarkeit über die einem "Dritten" gehörige Liegenschaft keine unzulässige Vorgangsweise darstellt, wird dadurch deutlich, daß auch in der Lehre (vgl. Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, Rz 60 zu § 23) in diesem Zusammenhang auf das "reiche Instrumentarium der Dienstbarkeiten" verwiesen wird, und andererseits auch vom Obersten Gerichtshof in mehreren Entscheidungen, in denen Dienstbarkeiten an Liegenschaften "Dritter" bestanden haben, daran kein Anstoß genommen wurde (5 Ob 265/97 z, 5 Ob 188/97 a). In einer anderen Entscheidung, in der ebenfalls der Zugang den Luftraum überspannt und nicht über die der allgemeinen Benützung dienenden Liegenschaftsteile führt, weist der Oberste Gerichtshof bei einer Miteigentumsstreitigkeit gleichfalls auf die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum im Rahmen einer "Konversion" hin (vgl. 6 Ob 520/93). Demnach erachtet der Oberste Gerichtshof auch in jenen Fällen die Begründung von Wohnungseigentum für zulässig, in denen eine in sich abgeschlossene Wohneinheit durch einen im Luftraum angelegten Zugang (6 Ob 520/93) oder durch ein Stiegenhaus, das sich zur Gänze in einem benachbarten, im Eigentum eines Dritten stehenden Hauses befindet, erreicht werden kann (5 Ob 265/97 z). Auch im vorliegenden Fall kann die in sich baulich völlig abgeschlossene Wohneinheit mit der Bezeichnung Nr. 24 nur über einen im Luftraum angelegten Zugang und über das Stiegenhaus eines benachbarten, im Eigentum der Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft m.b.H. stehenden Hauses erreicht werden. Während der im Luftraum angeordnete Zugang sich ohnedies auf der den Antragstellern gemeinsam gehörenden Liegenschaft befindet, ist auch der Zugang über das Stiegenhaus über den "Bauteil B" durch eine immerwährende Dienstbarkeit abgesichert. Die Einheit und Erreichbarkeit der Wohneinheit Nr. 24 ist sohin im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG gewährleistet, sodaß in rechtlicher Hinsicht - und wie sich aus den Unterlagen ergibt auch nicht in baubehördlicher Hinsicht - kein Hindernis für die Begründung von Wohnungseigentum besteht. Auch betreffend die Wohnung Nr. 24 war daher dem Begehren der Antragsteller stattzugeben.

auf der EZ 3226 errichteten Gebäude eingeräumt. Dadurch wird sichergestellt, daß die Wohnung Nr. 24 ohne Inanspruchnahme von Wohnungsteilen, die ausschließlich einem bestimmten Wohnungseigentümer zugewiesen sind, erreicht und benützt werden kann. Daß die Einräumung einer Dienstbarkeit über die einem "Dritten" gehörige Liegenschaft keine unzulässige Vorgangsweise darstellt, wird dadurch deutlich, daß auch in der Lehre vergleiche Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, Rz 60 zu Paragraph 23,) in diesem Zusammenhang auf das "reiche Instrumentarium der Dienstbarkeiten" verwiesen wird, und andererseits auch vom Obersten Gerichtshof in mehreren Entscheidungen, in denen Dienstbarkeiten an Liegenschaften "Dritter" bestanden haben, daran kein Anstoß genommen wurde (5 Ob 265/97 z, 5 Ob 188/97 a). In einer anderen Entscheidung, in der ebenfalls der Zugang den Luftraum überspannt und nicht über die der allgemeinen Benützung dienenden Liegenschaftsteile führt, weist der Oberste Gerichtshof bei einer Miteigentumsstreitigkeit gleichfalls auf die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum im Rahmen einer "Konversion" hin vergleiche 6 Ob 520/93). Demnach erachtet der Oberste Gerichtshof auch in jenen Fällen die Begründung von Wohnungseigentum für zulässig, in denen eine in sich abgeschlossene Wohneinheit durch einen im Luftraum angelegten Zugang (6 Ob 520/93) oder durch ein Stiegenhaus, das sich zur Gänze in einem benachbarten, im Eigentum eines Dritten stehenden Hauses befindet, erreicht werden kann (5 Ob 265/97 z). Auch im vorliegenden Fall kann die in sich baulich völlig abgeschlossene Wohneinheit mit der Bezeichnung Nr. 24 nur über einen im Luftraum angelegten Zugang und über das Stiegenhaus eines benachbarten, im Eigentum der Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft m.b.H. stehenden Hauses erreicht werden. Während der im Luftraum angeordnete Zugang sich ohnedies auf der den Antragstellern gemeinsam gehörenden Liegenschaft befindet, ist auch der Zugang über das Stiegenhaus über den "Bauteil B" durch eine immerwährende Dienstbarkeit abgesichert. Die Einheit und Erreichbarkeit der Wohneinheit Nr. 24 ist sohin im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, WEG gewährleistet, sodaß in

rechtlicher Hinsicht - und wie sich aus den Unterlagen ergibt auch nicht in baubehördlicher Hinsicht - kein Hindernis für die Begründung von Wohnungseigentum besteht. Auch betreffend die Wohnung Nr. 24 war daher dem Begehren der Antragsteller stattzugeben.

Der Ergänzung halber ist das Erstgericht darauf zu verweisen, daß die von ihm gewählte Vorgangsweise, nur das Miteigentum der B***** K***** zu 114/4316 Anteilen (ohne Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24) einzutragen, auch deshalb den Bestimmungen des WEG widerspricht, weil nach der Legaldefinition des § 1 Abs. 1 WEG das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht ist, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, wobei für das Wohnungseigentum dessen untrennbare Verbindung mit dem Mindestanteil kennzeichnend ist (vgl. Palten, Wohnungseigentumsrecht, 2. Auflage, Rz 4); Miteigentum und Nutzungsrecht müssen zu einem einheitlichen rechtlichen Schicksal verknüpft werden (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, Rz 6 zu § 1). Dies bedeutet, daß ohne Einräumung des Wohnungseigentums auch die Miteigentumsanteile zugunsten der B***** K***** nicht hätten einverleibt werden dürfen, weil damit eine rechtlich unzulässige Trennung zwischen Miteigentum und dem damit verbundenen Wohnungseigentum herbeigeführt wurde. Der Ergänzung halber ist das Erstgericht darauf zu verweisen, daß die von ihm gewählte Vorgangsweise, nur das Miteigentum der B***** K***** zu 114/4316 Anteilen (ohne Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 24) einzutragen, auch deshalb den Bestimmungen des WEG widerspricht, weil nach der Legaldefinition des Paragraph eins, Absatz eins, WEG das Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht ist, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, wobei für das Wohnungseigentum dessen untrennbare Verbindung mit dem Mindestanteil kennzeichnend ist (vergleiche Palten, Wohnungseigentumsrecht, 2. Auflage, Rz 4); Miteigentum und Nutzungsrecht müssen zu einem einheitlichen rechtlichen Schicksal verknüpft werden (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, Rz 6 zu Paragraph eins,). Dies bedeutet, daß ohne Einräumung des Wohnungseigentums auch die Miteigentumsanteile zugunsten der B***** K***** nicht hätten einverleibt werden dürfen, weil damit eine rechtlich unzulässige Trennung zwischen Miteigentum und dem damit verbundenen Wohnungseigentum herbeigeführt wurde.

Dasselbe gilt auch für die in der Tiefgarage situierten Abstellplätze, wo das Erstgericht gleichfalls zwar das Miteigentum an dieser Liegenschaft eingetragen, aber die Einverleibung des dazugehörigen Wohnungseigentumsanteiles abgelehnt hat.

Im übrigen erweist sich die Argumentation des Erstgerichtes betreffend die Unzulässigkeit einer Zufahrt zur Tiefgarage über ein Nachbargrundstück aus den bereits oben dargelegten Gründen als unrichtig. Genauso wie ein Zugang zu einer Wohnung über eine fremde Liegenschaft durch Einräumung einer Dienstbarkeit geschaffen werden kann, besteht auch bei einer Tiefgarage die Möglichkeit, die Benützbarkeit durch die Einräumung eines Geh- und Fahrtrechtes über eine benachbarte Liegenschaft sicherzustellen. Dem Punkt VIII. 4. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ist zu entnehmen, daß die Verkäuferin, die Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft m.b.H., den nunmehrigen Antragstellern und Miteigentümern des Grundstückes 236/18 in der EZ 3235 KG Aigen mit der darauf errichteten Tiefgarage im übrigen erweist sich die Argumentation des Erstgerichtes betreffend die Unzulässigkeit einer Zufahrt zur Tiefgarage über ein Nachbargrundstück aus den bereits oben dargelegten Gründen als unrichtig. Genauso wie ein Zugang zu einer Wohnung über eine fremde Liegenschaft durch Einräumung einer Dienstbarkeit geschaffen werden kann, besteht auch bei einer Tiefgarage die Möglichkeit, die Benützbarkeit durch die Einräumung eines Geh- und Fahrtrechtes über eine benachbarte Liegenschaft sicherzustellen. Dem Punkt römisch VIII. 4. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ist zu entnehmen, daß die Verkäuferin, die Gem***** "S***** registrierte Genossenschaft m.b.H., den nunmehrigen Antragstellern und Miteigentümern des Grundstückes 236/18 in der EZ 3235 KG Aigen mit der darauf errichteten Tiefgarage

1. sowie ihren Rechtsnachfolgern und Rechtsnehmern im Besitz dieser Liegenschaft die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Zu- und Abganges sowie der Zu- und Abfahrt eingeräumt hat, wobei die Berechtigten diese Dienstbarkeits-Einräumung auch angenommen haben. Ebenso wenig wie bei der Wohnung Nr. 24 wird durch die Einräumung dieser Dienstbarkeit die Selbständigkeit von Wohnungseigentumseinheiten in Frage gestellt, sodaß auch betreffend der Tiefgaragenzufahrt der Argumentation des Erstgerichtes nicht gefolgt werden kann.

Dasselbe gilt auch für die Begründung des Erstgerichtes, wonach die angebrachten Markierungslinien keine geeignete Abgrenzung der einzelnen Abstellflächen bedeuten würden. Sowohl nach der Lehre (vgl. Faistenberger/Barta/Call,

a.a.O., Rz 32 zu § 1) als auch nach der ständigen Praxis reicht zur Begründung von Wohnungseigentum an Parkflächen, die sich überdies auf einer überwiegend nur zu diesem Zweck dienenden Liegenschaft, also etwa in einem Parkhaus, befinden (MietSlg. 32.474), eine dauerhafte, die sachenrechtliche Zuordnung zum Ausdruck bringende und gut sichtbare Bodenmarkierung (zum Beispiel Numerierung) aus, um der "deutlichen Abgrenzung" des § 1 Abs. 2 WEG Genüge zu tun. Dasselbe gilt auch für die Begründung des Erstgerichtes, wonach die angebrachten Markierungslinien keine geeignete Abgrenzung der einzelnen Abstellflächen bedeuten würden. Sowohl nach der Lehre vergleiche Faistenberger/Barta/Call, a.a.O., Rz 32 zu Paragraph eins,) als auch nach der ständigen Praxis reicht zur Begründung von Wohnungseigentum an Parkflächen, die sich überdies auf einer überwiegend nur zu diesem Zweck dienenden Liegenschaft, also etwa in einem Parkhaus, befinden (MietSlg. 32.474), eine dauerhafte, die sachenrechtliche Zuordnung zum Ausdruck bringende und gut sichtbare Bodenmarkierung (zum Beispiel Numerierung) aus, um der "deutlichen Abgrenzung" des Paragraph eins, Absatz 2, WEG Genüge zu tun.

Aus den von den Antragstellern vorgelegten Plänen und Urkunden ist eindeutig und in jeder Weise nachvollziehbar die Größe und Abgrenzung der einzelnen Abstellplätze zu ersehen; zusätzlich zu Bodenmarkierungen sind auch jeweils nach zwei Abstellplätzen Betonsäulen vorhanden. Zusätzliche Abgrenzungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung von Zwischenmauern, Metallgittern oder dergleichen, zu verlangen, wäre völlig unpraktikabel und lebensfremd. Auch in diesem Punkt besteht daher kein Anlaß, diese in der Praxis seit Jahrzehnten geübte Vorgangsweise aus spitzfindigen rechtlichen Überlegungen heraus in Frage zu stellen. Auch betreffend die Abstellplätze in der Tiefgarage war sohin dem Rekurs der Antragsteller zur Gänze Folge zu geben. Desgleichen war aufgrund der Stattgebung in den genannten Punkten auch mit einer Korrektur der Punkte II. lit a) und III. gemäß der vorgenommenen Antragstellung vorzugehen. Aus den von den Antragstellern vorgelegten Plänen und Urkunden ist eindeutig und in jeder Weise nachvollziehbar die Größe und Abgrenzung der einzelnen Abstellplätze zu ersehen; zusätzlich zu Bodenmarkierungen sind auch jeweils nach zwei Abstellplätzen Betonsäulen vorhanden. Zusätzliche Abgrenzungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung von Zwischenmauern, Metallgittern oder dergleichen, zu verlangen, wäre völlig unpraktikabel und lebensfremd. Auch in diesem Punkt besteht daher kein Anlaß, diese in der Praxis seit Jahrzehnten geübte Vorgangsweise aus spitzfindigen rechtlichen Überlegungen heraus in Frage zu stellen. Auch betreffend die Abstellplätze in der Tiefgarage war sohin dem Rekurs der Antragsteller zur Gänze Folge zu geben. Desgleichen war aufgrund der Stattgebung in den genannten Punkten auch mit einer Korrektur der Punkte römisch II. Litera a,) und römisch III. gemäß der vorgenommenen Antragstellung vorzugehen.

Der Gegenstand, über den das Rekursgericht entschieden hat, war in Anbetracht der großen wirtschaftlichen Bedeutung, das mit dem Wohnungseigentum für die Antragsteller verbunden ist, mit mehr als S 260.000,- zu bewerten. Wenn auch in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes kein völlig gleichgelagerter Fall aufgefunden werden konnte, so war der Revisionsrekurs dennoch nicht zuzulassen, weil sich das Rekursgericht zum einen an der obenangeführten Lehre und zum anderen auch an oberstgerichtlichen Entscheidungen, die tendenziell in dieselbe Richtung weisen, zu orientieren vermochte.

Landesgericht Ried im Innkreis,

Anmerkung

ERD00013 06R03538

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00469:1998:00600R00353.98Y.1027.000

Dokumentnummer

JJT_19981027_LG00469_00600R00353_98Y0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>