jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/2/11 5Ob256/09x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.02.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Ing. Oliver D***** R*****, vertreten durch Mag. Mathias Kapferer, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin Anna-Elisabeth S*****, vertreten durch Dr. Gernot Moser und Mag. Georg Grauss, Rechtsanwälte in Schwaz, wegen §§ 16 Abs 2, 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 24. April 2009, GZ 3 R 368/08a-15, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Schwaz vom 11. Juli 2008, GZ 1 Msch 3/08x-10, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens wird der Endentscheidung in der Sache vorbehalten.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 69/179-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, mit denen Wohnungseigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung W 1 verbunden ist. Mit diesem Wohnungseigentumsobjekt ist als Zubehör-Wohnungseigentum die im Nutzflächenplan als „Garten 1 West" bezeichnete und auch als Garten gewidmete Fläche von 37,70 m² verbunden.

Die Antragsgegnerin ist Miteigentümerin von 110/179-Anteilen der bezeichneten Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an der im Obergeschoß gelegenen Wohnung W 2 verbunden ist. Mit diesem Wohnungseigentumsobjekt ist als Zubehör-Wohnungseigentum die im Nutzflächenplan als „Garten 2 Ost" bezeichnete und auch als Garten gewidmete Fläche von 259 m² verbunden.

In dem zwischen den Parteien am 14. 4. 2006 abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrag ist vorgesehen, dass die Mit- und Wohnungseigentümer die ihnen jeweils zugewiesenen Gartenflächen samt Gartenmauer und -zaun zu erhalten haben.

Bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags war das gesamte Grundstück mit einer Gartenmauer umfriedet. Der Antragsteller ließ in der Folge das Erdreich im Bereich der seinem Objekt zugewiesenen Gartenfläche abtragen, den Boden befestigen und die die Liegenschaft zur Straße abgrenzende Gartenmauer abbrechen, weil er die zugewiesene Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verwenden will. Bis dahin waren die Zugänge zur Liegenschaft zu schmal,

um ein Zufahren mit Kraftfahrzeugen zu ermöglichen.

Der Antragsteller begehrt, die Nutzung des zu seiner Wohnungseigentumseinheit gehörigen Gartens für Kfz-Abstellplätze laut einem näher bezeichneten Plan zu genehmigen.

Die Antragsgegnerin beantragte Antragsabweisung.

Das Erstgericht genehmigte mit seinem Sachbeschluss die vom Antragsteller begehrte Änderung, wobei es die Genehmigungsvoraussetzungen (inhaltlich) nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 prüfte und deren Vorliegen bejahte.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufhob. Es ging rechtlich davon aus, dass die Genehmigungsfähigkeit der vom Antragsteller begehrten Änderung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zu prüfen und dazu die Sachverhaltsgrundlage noch zu verbreitern sei. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Der hier zu klärenden Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Gartenmauern oder sonstige Einfriedungen auch im Bereich eines im (Zubehör-)Wohnungseigentum befindlichen Gartenanteils allgemeine Teile der Liegenschaft darstellten, komme über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG; vgl auch RIS-Justiz RS0042392) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs des Antragstellers mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) nicht zulässig. Dies ist wie folgt - kurz (§ 71 Abs 3 AußStrG) - zu begründen:

1. Die Änderung eines Objekts, welches sich (ausschließlich) auf einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteil befindet und folglich dem ausschließlichen Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers unterliegt, ist nicht nach Z 2, sondern (nur) nach Z 1 des § 16 Abs 2 WEG 2002 zu prüfen (5 Ob 19/09v = immolex 2009/126, 344 [zust Cerha] = bbl 2009/151, 197; RIS-Justiz RS0124684). Der erkennende Senat hat aber auch bereits ausgesprochen, dass Stützmauern oder sonstige Befestigungen an der Grundgrenze der Liegenschaft zu deren allgemeinen Teilen gehören (5 Ob 163/08v = wobl 2009/43, 91 [zust Illedits] = JBl 2009, 306 = MietSlg 60.094; vgl überdies RIS-Justiz RS0083122; RS0109843; RS0117707). Die Beurteilung des Rekursgerichts, die die Liegenschaft abgrenzende Gartenmauer samt -zaun gehöre zu den allgemeinen Teilen, weshalb die vom Antragsteller begehrte Änderung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zu prüfen sei, hält sich demnach im Rahmen bereits vorliegender Rechtsprechung des erkennenden Senats und damit des Obersten Gerichtshofs.

2. Wenn das Rekursgericht aus der die wechselseitigen Erhaltungspflichten normierenden Benützungsregelung kein Recht des Antragstellers auf Entfernung der Liegenschaftsbegrenzung abzuleiten vermochte, dann stellt dies eine Vertragsauslegung im Einzelfall dar, der keine aufzugreifende und damit korrekturbedürfte Verkennung von Auslegungsgrundsätzen anhaftet (vgl RIS-Justiz RS0112106 [insb T1]; RS0042776).

3. Das Rekursgericht ist aufgrund vertretbarer Rechtsansicht zum Ergebnis gelangt, dass der Sachantrag des Antragstellers auf der Grundlage des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 zu prüfen ist. Wenn das Rekursgericht dazu die Sachverhaltsgrundlage für ergänzungsbedürftig erachtet, kann dem der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179).

4. Die Einschätzung des Rekursgerichts, dass der Antragsteller lediglich eine Änderung der Widmung (Nutzungsart) seiner Zubehörfläche, aber keine Schaffung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge iSd § 2 Abs 2 WEG 2002 anstrebt, bekämpft der Antragsteller nicht (vgl dazu auch 5 Ob 311/03a = MietSlg 56.470 = bbl 2004/111).

Da der Antragsteller somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend macht, ist sein Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

5. Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Die demnach maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in der die Sache erledigenden Endentscheidung angestellt werden (vgl 5 Ob 179/08x; 5 Ob 223/07s).

Textnummer

E93269

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00256.09X.0211.000

Im RIS seit

27.04.2010

Zuletzt aktualisiert am

11.05.2012

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