

TE OGH 2019/1/17 5Ob208/18a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.01.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. M*, vertreten durch Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG in Baden, gegen die beklagten Parteien 1. DI Dr. J*, 2. S*, 3. G*, 4. F*, 5. D*, 6. T*, 7. U*, 8. Dr. E*, 9. W*, 10. H*, 11. R*, vertreten durch H* als Erwachsenenvertreter, 12. E*, 13. Dr. E*, 14. Mag. H*, 15. E*, 16. DI Dr. F*, 17. K*, 18. DI T*, 19. Mag. M*, 20. Dr. P*, 21. C*, 22. Mag. J*, 23. Dr. P*, 24. DI (FH) R*, 25. S*, 26. R*, 1.-5., 7., 8., 13., 14., 16.-26. Beklagte vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Feststellung (Streitwert 15.000 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 30. August 2018, GZ 58 R 41/18d-58, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Zwischen den Parteien ist die Frage strittig, ob eine im Geometerplan ./C schraffiert eingezeichnete Fläche als Zubehör zum Objekt Wohnung 4/Haus IV des Klägers in seinem Wohnungseigentum steht. Zwischen den Parteien ist die Frage strittig, ob eine im Geometerplan ./C schraffiert eingezeichnete Fläche als Zubehör zum Objekt Wohnung 4/Haus römisch vier des Klägers in seinem Wohnungseigentum steht.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren dahin statt, dass es feststellte, die auf dem im Zuge des Gerichtsverfahrens eingeholten Plan des Vermessungssachverständigen vom 28. April 2017 farbig eingegrenzte Fläche stehe als Zubehör im Wohnungseigentum des Klägers.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der 1.-5., 7., 8., 13., 14., 16.-21. und 24.-26. Beklagten Folge und wies das Feststellungsbegehren des Klägers – allerdings unter Zugrundelegung des in der Klage genannten Plans ./C – ab. In den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden sei die Lage des strittigen Gartenanteils und dessen Zuordnung zum Objekt des Klägers nicht eindeutig dokumentiert. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und ließ die ordentliche Revision nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision des Klägers zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Zu den Voraussetzungen der Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums auf das Zubehörobjekt nach § 5 Abs 3 WEG 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl I Nr 100/2014) liegen bereits zwei ausführlich begründete Entscheidungen des erkennenden Fachsenats vor. Zu 5 Ob 162/16h (wobl 2017/76 [Hausmann] = EvBl 2017/147 [Höllwerth]) vertrat der erkennende Senat unter Hinweis auf die – auch hier vom Rekursgericht bereits zitierten – Erläuterungen zur Regierungsvorlage und das einhellige Schrifttum die Auffassung, dass Voraussetzung der Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums auf das Zubehörobjekt dessen eindeutige Zuordnung zum Hauptobjekt durch eine eindeutige Darstellung im Titel für die Wohnungseigentumsbegründung oder in der Urkunde für die Nutzwertermittlung oder -festsetzung ist. Pauschale Hinweise auf die Art des Zubehörs ohne weitere Individualisierung genügen nicht, die Objekte sind vielmehr in irgendeiner Form planlich oder sonst zu spezifizieren, somit gemäß dem sachenrechtlichen Spezialitätsgrundsatz eindeutig zu umschreiben. An diesen Anforderungen hielt der Senat zu 5 Ob 4/17z (immolex 2018/28 [zust Stadlmann]) fest. Selbst Höllwerth, der in seiner kritischen Glosse zu 5 Ob 162/16h auf das evidente Ziel des Gesetzgebers der WRN 2015 verweist, die Sanierung des Wohnungseigentums bei Zubehörobjekten tendenziell zu ermöglichen, verlangt für die Frage der eindeutigen Zuordnung nach § 5 Abs 3 WEG, dass im Wohnungseigentumsvertrag bzw der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig erkennbar auf einen bestimmten Plan als Grundlage für die Wohnungseigentumsbegründung Bezug genommen wird, ohne dass dieser aber den genannten Urkunden nachgewiesenermaßen angeschlossen gewesen sein hätte müssen. Eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Auffassung erübrigt sich, weil nach den Feststellungen hier die Planunterlagen, die der im Gerichtsverfahren bestellte Sachverständige durch seine Recherchen ausfindig machen konnte, weder im Wohnungseigentumsvertrag noch im Nutzwertfestsetzungsbeschluss erwähnt wurden und der Inhalt des dort genannten Gutachtens des Niederösterreichischen Gebietsbauamts, das nicht in der Urkundensammlung des Grundbuchs erliegt, im Verfahren nicht mehr festgestellt werden konnte. Dass für eine eindeutige Zuordnung iSd § 5 Abs 3 WEG 2002 aus den Urkunden die Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten hervorgehen muss, also dessen Eigenschaft als Zubehörwohnungseigentum (und somit nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft), dessen dingliche Zuordnung zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt und auch dessen vorhergesehene Verwendung, gesteht der Kläger in seiner Revision im Übrigen durchaus zu.

1. Zu den Voraussetzungen der Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums auf das Zubehörobjekt nach Paragraph 5, Absatz 3, WEG 2002 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015 Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 100 aus 2014,) liegen bereits zwei ausführlich begründete Entscheidungen des erkennenden Fachsenats vor. Zu 5 Ob 162/16h (wobl 2017/76 [Hausmann] = EvBl 2017/147 [Höllwerth]) vertrat der erkennende Senat unter Hinweis auf die – auch hier vom Rekursgericht bereits zitierten – Erläuterungen zur Regierungsvorlage und das einhellige Schrifttum die Auffassung, dass Voraussetzung der Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums auf das Zubehörobjekt dessen eindeutige Zuordnung zum Hauptobjekt durch eine eindeutige Darstellung im Titel für die Wohnungseigentumsbegründung oder in der Urkunde für die Nutzwertermittlung oder -festsetzung ist. Pauschale Hinweise auf die Art des Zubehörs ohne weitere Individualisierung genügen nicht, die Objekte sind vielmehr in irgendeiner Form planlich oder sonst zu spezifizieren, somit gemäß dem sachenrechtlichen Spezialitätsgrundsatz eindeutig zu umschreiben. An diesen Anforderungen hielt der Senat zu 5 Ob 4/17z (immolex 2018/28 [zust Stadlmann]) fest. Selbst Höllwerth, der in seiner kritischen Glosse zu 5 Ob 162/16h auf das evidente Ziel des Gesetzgebers der WRN 2015 verweist, die Sanierung des Wohnungseigentums bei Zubehörobjekten tendenziell zu ermöglichen, verlangt für die Frage der eindeutigen Zuordnung nach Paragraph 5, Absatz 3, WEG, dass im Wohnungseigentumsvertrag bzw der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig erkennbar auf einen bestimmten Plan als Grundlage für die Wohnungseigentumsbegründung Bezug genommen wird, ohne dass dieser aber den genannten Urkunden nachgewiesenermaßen angeschlossen gewesen sein hätte müssen. Eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Auffassung erübrigt sich, weil nach den Feststellungen hier die Planunterlagen, die der im Gerichtsverfahren bestellte Sachverständige durch seine Recherchen ausfindig machen konnte, weder im Wohnungseigentumsvertrag noch im Nutzwertfestsetzungsbeschluss erwähnt wurden und der Inhalt des dort genannten Gutachtens des Niederösterreichischen Gebietsbauamts, das nicht in der Urkundensammlung des Grundbuchs erliegt, im Verfahren nicht mehr festgestellt werden konnte. Dass für eine eindeutige Zuordnung iSd Paragraph 5, Absatz 3, WEG 2002 aus den Urkunden die Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten hervorgehen muss, also dessen Eigenschaft als Zubehörwohnungseigentum (und somit nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft), dessen dingliche Zuordnung zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt und auch dessen vorhergesehene Verwendung, gesteht der Kläger in seiner Revision im Übrigen durchaus zu.

2.1. Ob sich die Zuordnung eines Zubehörobjekts zum Hauptobjekt aus den der Vereinbarung zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt, richtet sich nach den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls, sodass dieser Frage – von Fällen grober Fehlbeurteilung abgesehen – keine über diesen hinausgehende Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zukommt (5 Ob 162/16h). 2.1. Ob sich die Zuordnung eines Zubehörobjekts zum Hauptobjekt aus den der Vereinbarung zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt, richtet sich nach den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls, sodass dieser Frage – von Fällen grober Fehlbeurteilung abgesehen – keine über diesen hinausgehende Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukommt (5 Ob 162/16h).

2.2. Der Revisionswerber meint, § 5 Abs 3 WEG erfordere nicht, dass sich die Lage des Zubehörobjekts auf der Liegenschaft aus den im Grundbuch erliegenden Urkunden ergebe. Die geforderte Individualisierbarkeit des Hausgartens liege vor, weil dessen Flächenausmaß im Nutzwertfestsetzungsbeschluss auf zwei Dezimalstellen genau angegeben worden sei und sich die streitgegenständliche Gartenfläche nur rund um das Haus des Klägers befinden könne. Das Berufungsgericht gehe selbst davon aus, dass sich aus den Beilagen des Sachverständigengutachtens überzeugende Anhaltspunkte zur Situierung der Gartenfläche und deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt des Klägers ergäben. Eine auch im Einzelfall korrekturbedürftige Fehlbeurteilung vermag der Kläger damit nicht aufzuzeigen. 2.2. Der Revisionswerber meint, Paragraph 5, Absatz 3, WEG erfordere nicht, dass sich die Lage des Zubehörobjekts auf der Liegenschaft aus den im Grundbuch erliegenden Urkunden ergebe. Die geforderte Individualisierbarkeit des Hausgartens liege vor, weil dessen Flächenausmaß im Nutzwertfestsetzungsbeschluss auf zwei Dezimalstellen genau angegeben worden sei und sich die streitgegenständliche Gartenfläche nur rund um das Haus des Klägers befinden könne. Das Berufungsgericht gehe selbst davon aus, dass sich aus den Beilagen des Sachverständigengutachtens überzeugende Anhaltspunkte zur Situierung der Gartenfläche und deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt des Klägers ergäben. Eine auch im Einzelfall korrekturbedürftige Fehlbeurteilung vermag der Kläger damit nicht aufzuzeigen.

2.3. Die Materialien sprechen zwar nicht ausdrücklich davon (ErläutRV 352 BlgNR 25. GP 7), dass sich auch die Lage des Zubehörobjekts auf der Liegenschaft aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden ergeben muss. Gerade bei einer Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Hausgärten (insoweit unterscheidet sich der Sachverhalt von dem zu 5 Ob 29/17a entschiedenen Fall) davon auszugehen, dass die vom Gesetzgeber verlangte „eindeutige Zuordnung der Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten“ zumindest ausreichend spezifizierte Hinweise auf die Lage des Gartens erfordert, der als Zubehörobjekt einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden soll, hält sich im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung. Dass der bloße Hinweis auf ein Gesamtausmaß des Hausgartens im Nutzwertfestsetzungsbeschluss in einer Anlage mit einer Vielzahl von Hausgärten und Allgemeinflächen nicht ausreicht, um dem vom Gesetzgeber ausdrücklich verlangten Gebot der Individualisierung und Spezifizierung zu genügen, bedarf daher keiner Korrektur im Einzelfall. Zur Klärung der Frage, welche Fläche mit dem im Nutzwertfestsetzungsbeschluss genannten „Garten im Ausmaß von 1.853,68 m²“ gemeint sein konnte, bedurfte es nicht nur eines vermessungstechnischen Sachverständigengutachtens, sondern auch des Rückgriffs auf handschriftliche Aufzeichnungen eines bereits pensionierten Zivilgeometers und Projektunterlagen der damaligen Bauträgerin. Das Projekt wurde letztlich nicht wie geplant ausgeführt. Es hätte selbst nach den Ergebnissen des Sachverständigengutachtens zu einer Adaptierung der Begrenzung der Zubehörfläche zu kommen. Daraus den Schluss zu ziehen, der bloße Hinweis auf das Flächenausmaß eines zugeordneten Hausgartens sei jedenfalls dann nicht als ausreichend im Sinn des § 5 Abs 3 WEG 2002 zu werten, wenn sich die Situierung dieses Hausgartens nicht eindeutig aus den der Vereinbarung zugrunde liegenden Urkunden nachvollziehen lässt, bildet keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts. Dass die Vorinstanzen auf tatsächlicher Ebene übereinstimmend davon ausgingen, aufgrund der Ergebnisse des im Verfahren eingeholten Sachverständigengutachtens und der vorgelegten Urkunden könne im Nachhinein – weitgehend – rekonstruiert werden, welcher Garten mit dem im Nutzwertfestsetzungsbeschluss genannten Hausgarten im Ausmaß von 1.853,68 m² und den darauf entfallenden Nutzwert gemeint sein hätte können, ändert nichts daran, dass sich die Zuordnung eines derartigen Hausgartens zum Objekt des Klägers aus den der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden nicht ausreichend deutlich ergab. 2.3. Die Materialien sprechen zwar nicht ausdrücklich davon (ErläutRV 352 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 7,), dass sich auch die Lage des Zubehörobjekts auf der Liegenschaft aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden ergeben muss. Gerade bei einer Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Hausgärten (insoweit unterscheidet sich der Sachverhalt von dem zu 5 Ob 29/17a entschiedenen Fall) davon auszugehen, dass die vom Gesetzgeber verlangte „eindeutige Zuordnung der Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten“ zumindest ausreichend spezifizierte

Hinweise auf die Lage des Gartens erfordert, der als Zubehörobject einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden soll, hält sich im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung. Dass der bloße Hinweis auf ein Gesamtausmaß des Hausgartens im Nutzwertfestsetzungsbeschluss in einer Anlage mit einer Vielzahl von Hausgärten und Allgemeinflächen nicht ausreicht, um dem vom Gesetzgeber ausdrücklich verlangten Gebot der Individualisierung und Spezifizierung zu genügen, bedarf daher keiner Korrektur im Einzelfall. Zur Klärung der Frage, welche Fläche mit dem im Nutzwertfestsetzungsbeschluss genannten „Garten im Ausmaß von 1.853,68 m²“ gemeint sein konnte, bedurfte es nicht nur eines vermessungstechnischen Sachverständigengutachtens, sondern auch des Rückgriffs auf handschriftliche Aufzeichnungen eines bereits pensionierten Zivilgeometers und Projektunterlagen der damaligen Bauträgerin. Das Projekt wurde letztlich nicht wie geplant ausgeführt. Es hätte selbst nach den Ergebnissen des Sachverständigengutachtens zu einer Adaptierung der Begrenzung der Zubehörfläche zu kommen. Daraus den Schluss zu ziehen, der bloße Hinweis auf das Flächenausmaß eines zugeordneten Hausgartens sei jedenfalls dann nicht als ausreichend im Sinn des Paragraph 5, Absatz 3, WEG 2002 zu werten, wenn sich die Situierung dieses Hausgartens nicht eindeutig aus den der Vereinbarung zugrunde liegenden Urkunden nachvollziehen lässt, bildet keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts. Dass die Vorinstanzen auf tatsächlicher Ebene übereinstimmend davon ausgingen, aufgrund der Ergebnisse des im Verfahren eingeholten Sachverständigengutachtens und der vorgelegten Urkunden könne im Nachhinein – weitgehend – rekonstruiert werden, welcher Garten mit dem im Nutzwertfestsetzungsbeschluss genannten Hausgarten im Ausmaß von 1.853,68 m² und den darauf entfallenden Nutzwert gemeint sein hätte können, ändert nichts daran, dass sich die Zuordnung eines derartigen Hausgartens zum Objekt des Klägers aus den der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden nicht ausreichend deutlich ergab.

3. Die außerordentliche Revision des Klägers war somit mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision des Klägers war somit mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E124409

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:E124409

Im RIS seit

06.04.2019

Zuletzt aktualisiert am

08.05.2023

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