

# TE OGH 2019/9/19 46R221/19v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.09.2019

## Kopf

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien hat als Rekursgericht durch Dr. Streller als Vorsitzenden sowie den Richter Dr. Schaumberger und die Richterin Mag. Slunsky-Jost in der Grundbuchsache des Antragstellers \*\*\*\*\* G\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, wegen Ersichtlichmachung eines Benützungsübereinkommens ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* über den Rekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 6.5.2019, TZ 888/2019, den

## Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss wie folgt abgeändert:

„Ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* wird folgende Eintragung bewilligt:

die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 gemäß Benützungsübereinkommen vom 10.4.2019.“

Dem Bezirksgericht Hietzing obliegt der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt EUR 30.000,--.

Der ordentliche Revisionrekurs ist nicht zulässig.

## Text

### Begründung:

Der Antragsteller ist zu \*\*\*\*\* Anteilen (verbunden mit Wohnungseigentum an \*\*\*\*\* W \*\*\*\*\*; B-LNr \*\*\*\*\*) Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*.

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Erstgericht seinen Antrag auf Ersichtlichmachung der Benützungsregelung laut Benützungsübereinkommen vom 10.4.2019 gemäß § 17 WEG 2002 ab. Zur Begründung führte es aus, dass es sich um die Verschriftlichung einer bereits praktizierten Vergabe von Kfz-Stellplätzen handle, die nicht dem Wesen einer Benützungsregelung iSd § 17 WEG entspreche, weil das Begehren nicht auf die rechtsgestaltende Zuweisung ausschließlich Benützungsrechte abziele. Bei der Doppelgarage 4 und 5 fehle die notwendige Eignung der Stellplätze, selbstständig und ausschließlich benutzt zu werden. Es entspreche nicht dem Wesen einer Benützungsregelung, wenn letztlich die Regelung über die Reihung der künftigen Vergabe von derartigen Stellplätzen zu verbüchern sei. Schließlich gelten laut Punkt IV des Übereinkommens betreffend das Entgelt bei alten noch bestehenden Mietverträgen deren Entgeltbestimmungen. Diese könnten mangels Vorlage der Mietverträge jedoch nicht überprüft werden.

Dagegen richtet sich der Rekurs des Antragsstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den

angefochtenen Beschluss im Sinne einer Bewilligung des Antrags abzuändern.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist berechtigt.

Gemäß § 17 Abs 1 WEG können sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen. Nach Abs 3 dieser Bestimmung wird die Benützungsregelung durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Sie ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Zu beachten ist, dass es gegenständlich um die Ersichtlichmachung einer derartigen Vereinbarung im Grundbuch, nicht jedoch um das Treffen einer Regelung über die Benützung von Kfz-Stellplätzen durch das Gericht (im außertreitigen Verfahren - siehe dazu etwa RIS-Justiz RS0101498; 5 Ob 69/11z) geht. Nur in diesem, nicht aber im gegenständlichen Fall wäre eine Ermessensentscheidung zu treffen und wäre es daher notwendig, Billigkeitserwägungen hinsichtlich des Inhalts einer derartigen Benützungsvereinbarung anzustellen.

Dem Rekurswerber ist daher darin zuzustimmen, dass keine vollständige Inhaltskontrolle der Benützungsvereinbarung zu erfolgen hatte. Zu prüfen ist daher zunächst lediglich, ob die formalen Voraussetzungen für die begehrte Ersichtlichmachung erfüllt sind: dies ist hier zu bejahen. Es liegt eine schriftliche Vereinbarung vor, die von sämtlichen Miteigentümern unterfertigt wurde. Die Unterschrift zumindest eines Miteigentümers - des Antragstellers - wurde notariell beglaubigt. Ein Miteigentümer hat die Ersichtlichmachung beantragt.

Inhaltlich ist dem Übereinkommen zu entnehmen, dass es verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft - Kfz-Abstellplätze - betrifft und nachvollziehbare Regelungen dazu enthält. Nicht zu folgen ist der Ansicht, dass die Verschriftlichung einer schon bisher praktizierten Vergabe keine Benützungsregelung in diesem Sinne sei. Auch die fehlende rechtsgestaltende Zuweisung ausschließlicher Benützungsrechte ist nach den obigen Ausführungen kein Hindernis für die Ersichtlichmachung, ebenso wenig die hier zur Benützung der Doppelgarage getroffene Regelung. Aus dem genannten Grund der weitgehend zu unterbleibenden Inhaltskontrolle hatte auch keine Überprüfung der Entgeltbestimmungen in allfälligen alten Mietverträgen zu erfolgen, sodass deren Vorlage entbehrlich war.

Dem Rekurs war daher Folge zu gegeben.

Der Ausspruch zum Wert des Entscheidungsgegenstandes gründet auf § 126 GBG iVm § 59 Abs 2 AußStrG.

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekures stützt sich auf § 126 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne der zuletzt genannten Bestimmung war nicht zu lösen.

### **Textnummer**

EWZ0000212

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LG00003:2019:04600R00221.19V.0919.000

### **Im RIS seit**

08.04.2020

### **Zuletzt aktualisiert am**

08.04.2020

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