

## **Im Fall nichtiger WE-Begründung besitzt der schlichte Miteigentümer kein Antragsrecht nach § 32 Abs. 5 WEG 2002 (5 Ob 129/07 t, OGH vom 28.8.2007):**

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Einem Abstellraum mit einer Größe von 3,36 m<sub>2</sub> wurde eine Gartenfläche mit 1.124 m<sub>2</sub> als Zubehör zugeordnet und daran Wohnungseigentum begründet.

### **rechtliche Ausführung:**

Die WE-Tauglichkeit von Objekten ist durch § 2 Abs. 2 WEG 2002 zwingend geregelt.

Damit eine „sonstige selbständige Räumlichkeit“ wohnungseigentumstauglich ist, muss es sich um einen baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes handeln, dem nach seiner Art und Größe eine **erhebliche wirtschaftliche Bedeutung** zukommt.

Grundsätzlich gilt, je kleiner das Objekt ist, umso strenger ist die Beurteilung der selbständigen Bedeutung (OGH vom 15.6.2000, 5 Ob 326/99 y = wobl 2000 330/177 [Call]). Objekte zwischen 1,3 m<sub>2</sub> und 6,5 m<sub>2</sub> sind daher nicht wohnungseigentumstauglich (OGH vom 14.3.2000, 5 Ob 47/00 y = wobl 2000, 241/128 [Call]).

Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 WEG 2002 verursacht die Nichtigkeit der Nutzwertfestsetzung sowie der darauf aufbauenden grundbücherlichen Eintragung (OGH vom 13.1.1995, 5 Ob 5/95 = MietSlg 47.501).

### **Rechtsfolgen:**

Mangels WE-Tauglichkeit, aufgrund der geringen Nutzfläche, ist an diesem 3,36 m<sub>2</sub> großen Abstellraum nichtiges Wohnungseigentum begründet worden.

Im Falle einer Nichtigkeit besitzen die Wohnungseigentümer mangels eines dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils, entgegen dem Grundbuchstand, lediglich die **Rechtsstellung** von schlichten Miteigentümern (OGH v. 25.6.1991, MietSlg 43.376/16).

Aufgrund der nichtigen WE-Begründung steht einem bloßen Miteigentümer der Liegenschaft das im § 32 Abs. 5 WEG 2002 normierte Antragsrecht nicht zu.

Gemäß § 32 Abs. 5 WEG 2002 kann das Gericht bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen.

Es ist daher Voraussetzung für die inhaltliche Behandlung eines solchen Antrages, dass der Antragsteller Wohnungseigentümer oder zumindest Wohnungseigentums-bewerber ist.

Friedrich Andrea, vom 11.1.2008