

Untauglichkeit einer WE-Begründung an 4 m großen Lagern (5 Ob 175/07g, OGH vom 6.11.2007)

Sachverhaltsdarstellung:

An drei Lagern mit einer Größe von 4 m₂, 4,46 m₂ und 3,24 m₂ wurde die Einverleibung von Wohnungseigentum begehrt.

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. Eine solche selbständige, wirtschaftliche Bedeutung trifft auf Lager mit Größen von 4 m₂, 4,46 m₂ und 3,24 m₂ nicht zu (insoweit sind Lager mit einem Bankomatraum nicht vergleichbar). Weiters müssen Objekte topographisch genau und unterscheidungskräftig bezeichnet werden.

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 m₂ und 6,5 m₂ sind daher nicht wohnungseigentumstauglich (OGH vom 14.3.2000, 5 Ob 47/00y = wobl 2000/241, 128 [Call]).

Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 WEG 2002 verursacht die Nichtigkeit der Nutzwertfestsetzung sowie der darauf aufbauenden grundbücherlichen Eintragung, die gegen die zwingenden Grundsätze dieser Bestimmung verstoßen (OGH vom 13.1.1995, 5 Ob 5/95 = MietSlg 47.501 sowie OGH vom 28.8.2007, 5 Ob 129/07t).