

unzulässige Begründung von Wohnungseigentum an zwei Vitrinen und deren Auswirkungen (5 Ob 4/06h – OGH vom 16.5.2006):

Sachverhaltsdarstellung:

Entgegen der Bestimmung des § 1 WEG 2002 wurde an 2 Vitrinen selbständiges Wohnungseigentum begründet. Die Wohnungseigentumsbegründung sei daher nicht rechtswirksam und zur Gänze nichtig. Dies würde bewirken, dass es jedem Miteigentümer am erforderlichen Mindestanteil mangle, was zur Nichtigkeit des Wohnungseigentumsvertrages und auch der grundbücherlichen Einverleibung von Wohnungseigentum führen könnte.

rechtliche Ausführung:

Die Begründung von selbständigen Wohnungseigentum an 2 Vitrinen war unzulässig und verstößt daher gegen zwingende gesetzliche Grundsätze, da diese keine selbständigen Räumlichkeiten darstellen, die zur Begründung von Wohnungseigentum rechtlich geeignet sind.

Es liegt zwar mangelnde WE-Tauglichkeit vor, jedoch kann Zubehörwohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 begründet werden (Voraussetzung ist die Abänderung des Wohnungseigentumsvertrages!).

Da die Vitrinen keine notwendig allgemeinen Teile der Liegenschaft sind, sondern im Zubehör-WE stehen können, muss keine Änderung der Summe der Nutzwerte durchgeführt werden und auch keine Veränderung der erforderlichen Mindestanteile erfolgen. Daher ist es möglich neben dem Wohnungseigentum an Wohnungen und anderen wohnungseigentumstauglichen Objekten (sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) an den Vitrinen vorläufig schlichtes Miteigentum bestehen zu lassen. Im Sinne des § 56 Abs. 2 WEG 2002 können nebeneinander sowohl Wohnungs- als auch schlichtes Miteigentum weiter bestehen. Dies hat zur Folge, dass eine Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs. 1 WEG 2002 weiter besteht.

Die Richtigstellung kann durch eine Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 WEG 2002 erfolgen.