

**Gerichtstyp**

OGH

**Datum**

20000314

**Geschäftszahl**

5Ob47/00y

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. C\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* 2. A\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* 3. Med. Rat Dr. Peter S\*\*\*\*\*, 4. Privatstiftung K\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 5. Mag. Walter H\*\*\*\*\*, 6. Ingrid H\*\*\*\*\*, 7. DI Peter S\*\*\*\*\*, 8. Marianne H\*\*\*\*\*, 9. Claudia P\*\*\*\*\* L\*\*\*\*\*, 10. Erwin H\*\*\*\*\*, 11. Andreas B\*\*\*\*\*, 12. Anne B\*\*\*\*\*, 13. Mag. Dr. Dietmar R\*\*\*\*\*, 14. Mag. Inge R\*\*\*\*\*, 15. DI Igor S\*\*\*\*\*, 16. Dr. Gerhard E\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 17. Henriette S\*\*\*\*\*, 18. Rosa G\*\*\*\*\*, 19. Mag. Anna S\*\*\*\*\*, 20. DI Gottfried K\*\*\*\*\*, 21. Ulrike K\*\*\*\*\*, 22. DI Josef J\*\*\*\*\*, 23. Mag. Gertraud J\*\*\*\*\*, 24. Walter M\*\*\*\*\*, 25. Elfriede M\*\*\*\*\*, 26. Mag. Manfred F\*\*\*\*\*, 27. Dkfm Maria F\*\*\*\*\*, 28. Mag. Wolfgang R\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, 29. Barbara K\*\*\*\*\*, 30. Dr. Manfred F\*\*\*\*\*, 31. Mag. Sonja F\*\*\*\*\*, 32. Anton W\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Mag. DDr. Ingeborg Schäfer-Guhschwald, Rechtsanwältin in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechtes und Begründung von Wohnungseigentum ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, Bezirksgericht \*\*\*\*\*, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Dezember 1999, GZ 47 R 22/99d, den

**Beschluss**

gefasst:

**Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18a MRG iVm § 26 Abs 2 WEG und § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).

**Text****Begründung:****Rechtssatz**

Die Antragsteller begehren ua die Einverleibung von Wohnungseigentum an Magazinen in der Größe zwischen 1,11 und 6,32 m<sup>2</sup>, wobei mit den Magazinen Nr 3, 4, 5 und 6 jeweils ein Autoabstellplatz verbunden werden soll. Die Vorinstanzen haben das Begehren mit der Begründung der mangelnden Wohnungseigentumstauglichkeit der beschriebenen Magazine in Übereinstimmung mit der dazu bestehenden Rechtsprechung abgewiesen.

Inwieweit "sonstige selbständige Räumlichkeiten" taugliche Objekte zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums sind, ist danach zu beurteilen, ob ihnen nach der Verkehrsauffassung eine selbständige wirtschaftliche Bedeutung zuerkannt wird. Zur Frage, ob Lagerräume nicht etwa als Zubehör zu Wohnungen der Obergeschosse, sondern als selbständige Wohnungseigentumsobjekte zu beurteilen sind, deren Zubehör wiederum in PKW-Abstellplätzen bestehen kann, hat der Oberste

Gerichtshof bereits ausführlich Stellung bezogen. In WoBl 1997/24 wurde klargestellt, dass die Wohnungseigentumstauglichkeit eines Objekts zum einen die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten erfordert und ansonsten, wenn diese gegeben ist, nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen ist (Würth in Rummel2 Rz 3 zu § 1 WEG; MietSlg 37/19; WoBl 1997, 105/24 mit Anm Call = NZ 1997, 259/393 mit Anm Hoyer). Verwertbar für das Verständnis der Wohnungseigentumstauglichkeit ist außerdem noch, dass mit einem Wohnungseigentumsobjekt andere Teile der Liegenschaft als Zubehör verbunden sein können, was typischen Nebenräumen die Eignung zum selbständigen Wohnungseigentum nimmt. In diesem Sinn werden Keller- und Dachbodenräume in § 1 Abs 2 WEG als Paradebeispiele des Zubehörownungseigentums genannt, die mit Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (als Hauptsache und eigentliches Objekt des Wohnungseigentums) in Verbindung stehen können. Um Objekte selbständigen Wohnungseigentums zu sein, müssen solche Räume aber eine eminente wirtschaftliche Bedeutung haben. Diese liegt aber dann nicht vor, wenn es sich um Magazinräumlichkeiten in der Größe zwischen 1,3 und 6,53 m\*\*2 handelt (vgl 5 Ob 287/98m = immolex 1999, 115).

Schon das reicht aus, um dem Begehren der Antragsteller die Genehmigung zu versagen.

Soweit die Rechtsmittelwerber darauf verweisen, dass der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 2220/96y = WoBl 1997, 105/24 hinsichtlich der übrigen, vom Antrag umfassten Objekte, die zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums tauglich waren, eine Einverleibung vornahm und hinsichtlich der anderen mit Teilabweisung vorging, ist dem für den vorliegenden Fall entgegenzuhalten:

Auch hier gilt grundsätzlich, dass anders als Stiegenhäuser oder die Hausbesorgerwohnung die zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums ungeeigneten Flächen keine notwendig allgemeinen Teile des Hauses sind, sondern im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können und daher im Fall einer entsprechenden Umwidmung der für sie festgesetzten Nutzwert dem Nutzwert des Wohnungseigentumsobjekts, dem sie zugeordnet werden, hinzugezogen werden kann. Bis dahin könnte an den jeweiligen Anteilen nur schlichtes Miteigentum bestehen. Anders als in dem der zitierten Entscheidung zugrundeliegenden Fall, wo bei einer derartigen Vorgangsweise die verbleibenden Räumlichkeiten, hinsichtlich derer eine Wohnungseigentumsbegründung abgelehnt wurde, im schlichten Eigentum eines Einzelnen verbleiben konnten, würden hier zwei Miteigentümer, nämlich die Erst- und die Zweit-antragstellerin zu 1/10 bzw 9/10 Miteigentümer der Liegenschaft bleiben. Bei einer Teilabweisung besteht daher die Gefahr der Äquivalenzstörung dieses Miteigentumsverhältnisses, der nur durch eine von Erst- und Zweit-antragstellerinnen getragenen Widmung begegnet werden kann.

Es kommt daher im vorliegenden Fall eine teilweise positive Erledigung des Grundbuchgesuchs nicht in Betracht. Über die dargestellten, von der Rechtsprechung entwickelten und auf den vorliegenden Sachverhalt anzuwendenden Grundsätze hinaus liegen Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung nicht vor.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller erweist sich damit als nicht zulässig.

**Anmerkung**

E57278

05A00470

**Dokumentnummer**

JJT/20000314/OGH0002/0050OB00047/00Y0000/000