MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Kann man an einem Umkleideraum mit Seezugang Wohnungseigentum begrÃ¼nden? â?? OGH vom 04.07.2023, 5 Ob 185/22z

Description

Date Created
03.11.2023
Meta Fields

MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Inhalt :

Nach Â§ 2 Abs 2 WEG handelt es sich bei Wohnungseigentumsobjekten, um Wohnungen, **sonstige selbstÃ¤ndige RÃ¤umlichkeiten** und AbstellplÃ¤tze fÃ¼r Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begrÃ¼ndet wurde. Eine **sonstige selbstÃ¤ndige RÃ¤umlichkeit** wird als ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstÃ¤ndiger Teil eines GebÃ¤udes, dem nach seiner Art und GrÃ¶Ã?e eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbstÃ¤ndiger GeschÃ¤ftsraum oder eine Garage, definiert.

Wie so oft kann die **Frage**, ob ein Raum eine sonstige selbstÃ¤ndige RÃ¤umlichkeit und damit wohnungseigentumstauglich ist, nur nach den UmstÃ¤nden **des konkreten Einzelfalls** beurteilt werden, wobei die Verkehrsauffassung entscheidend ist (vgl. RIS-Justiz: RS0082876). **SelbstÃ¤ndigkeit** setzt dabei voraus, dass die RÃ¤umlichkeit **zur ausschlieÃ?lichen BenÃ¼tzbarkeit** durch den WohnungseigentÃ¼mer geeignet ist. **Erhebliche wirtschaftliche Bedeutung** kommt nur solchen RÃ¤umlichkeiten zu, die ein gewisses MindestmaÃ? an **wirtschaftlicher Autarkie** aufweisen.

In diesem Zusammenhang wurde ein **Lagerraum von ca. 40 mÂ² als wohnungseigentumstauglich** angesehen, ein **7 mÂ² groÃ?er Lagerraum** demgegenÃ¼ber **nicht**.

Ein **3 mÂ² groÃ?er Raum**, der einen Geldautomaten beherbergt (**Bankomatraum**), wurde demgegenÃ¼ber als **wohnungseigentumstauglich** qualifiziert (vgl.: OGH vom 27.11.2001, 5Ob196/01m). BegrÃ¼ndet wurde das damit, dass der Raum zum TÃ¤tigen von BankgeschÃ¤ften mittels eines elektronischen GerÃ¤tes dient und sohin dem Raum nach der Verkehrsauffassung eine **ausreichend selbstÃ¤ndige (autarke) wirtschaftliche Bedeutung** zukommt.

Hat ein Umkleideraum fÃ¼r sich ausreichend selbstÃ¤ndige wirtschaftliche Bedeutung?

In der Entscheidung vom **04.07.2023, 5 Ob 185/22z** hatte der OGH Ã¼ber die Frage zu entscheiden, ob zwei als Umkleidekabinen nutzbare RÃ¤umlichkeiten von je rund 5,90 mÂ² und 6,84 m^2 mit Zugang zum WÃ¶rthersee Ã¼ber die AllgemeinflÃ¤che jeweils eine sonstige selbstÃ¤ndige RÃ¤umlichkeit darstellen.

Bei dem Ausgangsverfahren handelte es sich um eine Zivilteilungsklage gem. Â§ 830 ABGB, wobei das **Erstgericht** die MÃ¶glichkeit einer Realteilung im Sinne einer BegrÃ¼ndung von Wohnungseigentum verneinte und die Miteigentumsgemeinschaft via gerichtliche Feilbietung aufhob.

Das **Berufungsgericht** sprach sich dann fÃ¼r eine Wohnungseigentumstauglichkeit aus, bejahte aber das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage gem. Â§ 502 ZPO, inwieweit nÃ¤mlich an RÃ¤umlichkeiten wie etwa BadehÃ¼tten/BadehÃ¤usern aufgrund ihrer exklusiven Lage auf einem GrundstÃ¼ck mit Seezugang Wohnungseigentum begrÃ¼ndet werden kann, sohin aufgrund von UmstÃ¤nden, die dem Objekt selbst nicht zukommen.

Der OGH bejahte die EinschÃ¤tzung des Berufungsgerichts, dass es sich um eine erhebliche Rechtsfrage handelt, entschied inhaltlich allerdings abweichend. Denn die erhebliche Werthaltigkeit der UmkleiderÃ¤ume ist eben nur in Zusammenhang mit der im Freien gelegenen AllgemeinflÃ¤che (â??Seezugangâ??) gegeben, die nach den TeilungsvorschlÃ¤gen auch allgemeiner Teil bleiben sollte.

Eine Wohnungseigentumstauglichkeit wÃ¤re laut OGH nur dann in Frage gekommen, wenn diesen UmkleiderÃ¤umen, von den durch die AllgemeinflÃ¤che vermittelten BademÃ¶glichkeit losgelÃ¶st erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zugekommen wÃ¤re.

Der OGH hat daher festgehalten, dass sich die SelbstÃ¤ndigkeit und erhebliche wirtschaftliche Bedeutung einer sonstigen selbstÃ¤ndigen RÃ¤umlichkeit autark und somit aus dieser selbst und nicht erst in Zusammenhang mit allgemeinen Teilen zu ergeben hat.