Kann man an einem Umkleideraum mit Seezugang Wohnungseigentum begr $\tilde{A}^{1/4}$ nden? \hat{a} ?? OGH vom 04.07.2023, 5 Ob 185/22z

Description

Date Created 03.11.2023 **Meta Fields**

Inhalt:

Nach \hat{A} 2 Abs 2 WEG handelt es sich bei Wohnungseigentumsobjekten, um Wohnungen, **sonstige selbst** \tilde{A} **¤ndige** $R\tilde{A}$ **¤umlichkeiten** und Abstellpl \tilde{A} **¤tze** $f\tilde{A}$ ¹/4r Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begr \tilde{A} ¹/4ndet wurde. Eine **sonstige selbst** \tilde{A} **¤ndige** $R\tilde{A}$ **¤umlichkeit** wird als ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbst \tilde{A} **¤ndiger** Teil eines Geb \tilde{A} **¤udes**, dem nach seiner Art und Gr \tilde{A} ¶ \tilde{A} ?e eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbst \tilde{A} **¤ndiger** Gesch \tilde{A} **¤ftsraum** oder eine Garage, definiert.

Wie so oft kann die **Frage**, ob ein Raum eine sonstige selbständige Räumlichkeit und damit wohnungseigentumstauglich ist, nur nach den Umständen **des konkreten Einzelfalls** beurteilt werden, wobei die Verkehrsauffassung entscheidend ist (vgl. RIS-Justiz: RS0082876). **Selbständigkeit** setzt dabei voraus, dass die Räumlichkeit **zur ausschlie�lichen Benù/4tzbarkeit** durch den Wohnungseigentù/4mer geeignet ist. **Erhebliche wirtschaftliche Bedeutung** kommt nur solchen Räumlichkeiten zu, die ein gewisses MindestmaÃ? an **wirtschaftlicher Autarkie** aufweisen.

In diesem Zusammenhang wurde ein Lagerraum von ca. 40 m \hat{A}^2 als wohnungseigentumstauglich angesehen, ein 7 m \hat{A}^2 gro \tilde{A} ?er Lagerraum demgegen \tilde{A}^1 /ber nicht.

Ein **3 m² groÃ?er Raum**, der einen Geldautomaten beherbergt (**Bankomatraum**), wurde demgegenüber als **wohnungseigentumstauglich** qualifiziert (vgl.: OGH vom 27.11.2001, 5Ob196/01m). Begründet wurde das damit, dass der Raum zum Tätigen von Bankgeschäften mittels eines elektronischen Gerätes dient und sohin dem Raum nach der Verkehrsauffassung eine **ausreichend selbständige** (**autarke**) **wirtschaftliche Bedeutung** zukommt.

Hat ein Umkleideraum fÃ¹/₄r sich ausreichend selbständige wirtschaftliche Bedeutung?

In der Entscheidung vom **04.07.2023, 5 Ob 185/22z** hatte der OGH \tilde{A}^{1} 4ber die Frage zu entscheiden, ob zwei als Umkleidekabinen nutzbare $R\tilde{A}^{\mu}$ umlichkeiten von je rund 5,90 m \hat{A}^{2} und 6,84 m 2 mit Zugang zum W \tilde{A}^{η} rthersee \tilde{A}^{1} 4ber die Allgemeinfl \tilde{A}^{μ} che jeweils eine sonstige selbst \tilde{A}^{μ} ndige $R\tilde{A}^{\mu}$ umlichkeit darstellen.

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

Das **Berufungsgericht** sprach sich dann für eine Wohnungseigentumstauglichkeit aus, bejahte aber das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage gem. § 502 ZPO, inwieweit nämlich an Räumlichkeiten wie etwa Badehütten/Badehäusern aufgrund ihrer exklusiven Lage auf einem Grundstück mit Seezugang Wohnungseigentum begründet werden kann, sohin aufgrund von Umständen, die dem Objekt selbst nicht zukommen.

Der OGH bejahte die EinschĤtzung des Berufungsgerichts, dass es sich um eine erhebliche Rechtsfrage handelt, entschied inhaltlich allerdings abweichend. Denn die erhebliche Werthaltigkeit der UmkleiderĤume ist eben nur in Zusammenhang mit der im Freien gelegenen AllgemeinflĤche (â??Seezugangâ??) gegeben, die nach den TeilungsvorschlĤgen auch allgemeiner Teil bleiben sollte.

Eine Wohnungseigentumstauglichkeit w \tilde{A} z re laut OGH nur dann in Frage gekommen, wenn diesen Umkleider \tilde{A} z umen, von den durch die Allgemeinfl \tilde{A} z che vermittelten Badem \tilde{A} z glichkeit losgel \tilde{A} z st erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zugekommen w \tilde{A} z re.

Der OGH hat daher festgehalten, dass sich die Selbst \tilde{A} ndigkeit und erhebliche wirtschaftliche Bedeutung einer sonstigen selbst \tilde{A} ndigen $R\tilde{A}$ ndige