



Stillschweigende gegenseitige Mitbenützungsrechte an Kfz-Abstellplätzen im Wohnungseigentum

Der OGH hat vor Kurzem ausgesprochen, dass bei schmalen Kfz-Abstellplätzen im Wohnungseigentum eine stillschweigende wechselseitige Einräumung des Mitbenützungsrechts am Nachbarparkplatz zum Ein- und Aussteigen anzunehmen ist, die eine nachträgliche Ausstattung der Kfz-Abstellplätze mit Seitenwänden verhindert (5 Ob 71/09s).

Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer begehrte mit seinem Sachantrag, die übrigen Wohnungseigentümer zu verpflichten, die seitliche Abwandung seines Kfz-Abstellplatzes samt Anbringung eines Sektionaltores an der Stirnseite zu dulden.

Zum Verfahren:

Das Erstgericht wies den Antrag ab, das Rekursgericht bestätigte die Abweisung. **Gerade wenn – wie im Anlassfall – die Kfz-Abstellplätze beinahe auf die gesetzliche Mindestbreite von 2,30 m reduziert seien, hätten die jeweiligen Wohnungseigentümer ein besonderes Interesse daran, dass diese Abstellplätze offen, also durch eine Begrenzungslinie und nicht – wie vom Antragsteller angestrebt – durch eine Mauer voneinander abgetrennt seien; einerseits zur Mitbenützung und andererseits aus lichttechnischen Erwägungen. Es sei für die einzelnen Wohnungseigentümer – also auch für den Antragsteller – bereits beim Kauf ihrer Objekte offensichtlich gewesen, dass sie beim Ein- und Aussteigen sowie beim Zugehen zwangsläufig auch die daneben liegenden Abstellplätze mitbenützen würden, weil sonst die Verwendung des eigenen Abstellplatzes äußerst unbequem oder gar unmöglich sei.** Miteigentümer, die sich aus Gründen der Kostenminimierung dazu entschlossen hätten, gemeinsam auf engerem Raum zu leben, müssten aus diesem Grund auch verstärkt Rücksicht gegenüber den anderen Miteigentümern üben.

Die Entscheidung des OGH:

Der OGH bestätigte die Abweisung des Antrags durch die Vorinstanzen und führte aus, **es widerspreche nicht dem Recht eines Wohnungseigentümers, „ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen“**(§ 2 Abs 1 WEG), **wenn ein Wohnungseigentümer eines Kfz-Abstellplatzes zum Ein- und Aussteigen aus seinem Fahrzeug mit der Wagentüre kurzzeitig den Luftraum über dem benachbarten Kfz-Abstellplatz in Anspruch nehmen darf.** Steht nämlich einem Wohnungseigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht an seinem Wohnungseigentumsrecht zu, so umfasst diese Befugnis naturgemäß auch das Recht, einem Dritten oder einem anderen Wohnungseigentümer am Wohnungseigentumsobjekt (Mitbenützungs-)Rechte einzuräumen.

Das Rekursgericht habe im vorliegenden Fall die (konkludente) Einräumung eines solchen (geringfügigen) Mitbenützungsrechts am Nachbarparkplatz (ohnehin nur) zum Zweck der eigenen (sinnvollen) Parkplatznutzung bejaht. Wenn die Vorinstanzen unter den beschriebenen Umständen die vom Erstantragsteller gewünschte Einhausung seines Kfz-

Abstellplatzes ablehnten (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG), beruhe dies auf der Berücksichtigung nicht unvertretbar angenommener schuldrechtlicher Beziehungen aller Parkplätze nutzender Wohnungseigentümer.

Anmerkung:

Der OGH hat diesen Fall nicht streng formal (nach dem Prinzip starrer Abgrenzungen zwischen den einzelnen WE-Objekten), sondern durchaus pragmatisch gelöst. Die Entscheidung betont damit auch den Solidaritätsgedanken: **Wohnungseigentum ist eben eine bestimmte Form des Miteigentums an der Liegenschaft und gebietet ein rücksichtsvolles „Miteinander“ der Wohnungseigentümer.** Dies nicht nur in der Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, sondern auch in der Nutzung der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte. Geringfügige Duldungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer werden also problemlos als Nebenpflichten aus dem Wohnungseigentumsvertrag abgeleitet werden können.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at