



Wohnungseigentum: Benützungsregelungen über notwendig allgemeine Teile der Liegenschaft kommen nicht in Betracht

Der OGH (5 Ob 264/08x) hat sich vor einiger Zeit mit der Frage, über welche Teile einer Wohnungseigentumsanlage Benützungsregelungen (vgl § 17 Abs 1 WEG) getroffen werden können, eingehender auseinandergesetzt:

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Dass eine **Benützungsregelung nur allgemeine Teile der Liegenschaft erfassen kann, die verfügbar sind, und daher dann ausscheidet, wenn die allgemeinen Teile notwendig der allgemeinen Benützung dienen**, ergibt sich schon aus dem Wortlaut des § 17 Abs 1 WEG und entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl 5 Ob 235/99s; 5 Ob 160/01t; 5 Ob 146/03m).

„Notwendig allgemeine Teile“ der Liegenschaft sind solche Teile, denen kraft ihrer Beschaffenheit die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden. Dazu zählen insbesondere Zugänge oder Durchgänge zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die (*wie im konkreten Sachverhalt: der Dachboden des Hauses*) nicht in Sondernutzung Einzelner stehen (vgl 5 Ob 245/04x; 5 Ob 5/95). Es wurde auch schon ausgesprochen, dass **Zugangsalternativen ein solches „Angewiesensein“ beseitigen können** (vgl 5 Ob 5/95). Dabei versteht es sich von selbst, dass derartige Alternativen geeignet sein müssen, den Zweck zu erfüllen.

Zum Sachverhalt:

Das Rekursgericht hatte eine **schmale und steile Falleiter zum Dachboden mit gering dimensionierter Deckenöffnung nicht als geeignete Alternative zu einem Stiegenaufgang zum Dachboden** bewertet. Der OGH erblickte darin keine Fehlbeurteilung, die durch ihn zu korrigieren wäre.

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