



WEG: Rechtsprechung zur Rechtsunwirksamkeit eines Nutzungsvorbehalts an einer Mobilfunkantenne (und den aus ihr lukrierten Nutzungsentgelten)

Der OGH hatte neulich (5 Ob 45/10v) einen von einer Liegenschaftseigentümerin mit einer Mobilfunkbetreiberin abgeschlossenen entgeltlichen Nutzungsvertrag über die Errichtung einer Antennenanlage auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu prüfen. Dieser Nutzungsvertrag wurde knapp vor Veräußerung der Liegenschaft an eine Wohnungseigentumsorganisatorin vereinbart und wurde sodann als zugunsten der Verkäuferin eingeräumter Nutzungsvorbehalt auf die Käuferin sowie nachfolgend von dieser auf die Wohnungseigentumsbewerber überbunden. Der OGH hat die Qualifikation eines solchen Nutzungsvorbehalts als unwirksame (weil die Nutzungs- und Verfügungsrechte der Wohnungseigentumsbewerber und späteren Wohnungseigentümer unbillig beschränkende) Vereinbarung nach § 38 WEG gutgeheißen.

Rechtlicher Hintergrund

Gemäß § 38 Abs 1 Z 1 WEG sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken, wie insbesondere von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte über Teile der Liegenschaft, die sich nur als Zubehörobjekte im Sinne des § 2 Abs 3 WEG eignen oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 3 Abs 3 WEG), rechtsunwirksam. Zufolge § 38 Abs 2 WEG erstreckt sich diese Rechtsunwirksamkeit auch auf den daraus begünstigten Dritten, es sei denn, dass ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein musste.

Sachverhalt:

In unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Veräußerung ihrer Liegenschaft an eine Gesellschaft, die als Wohnungseigentumsorganisatorin das Haus parifizieren ließ und die Wohnungen unter Begründung von Wohnungseigentum veräußerte, hat die vormalige Liegenschaftseigentümerin mit einer Mobilfunkbetreiberin einen entgeltlichen Nutzungsvertrag über die Errichtung einer Antennenanlage auf dem in ihrem Alleineigentum stehenden Haus abgeschlossen. Die Veräußerung der Liegenschaft an die Wohnungseigentumsorganisatorin erfolgte unter

Vorbehalt dieses Nutzungsrechts. Die Wohnungseigentumsorganisatorin verpflichtete sich, diese Einschränkung an alle Miteigentümer weiter zu übertragen, was in der Folge auch in mehreren Kaufverträgen geschah.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Durch die Nutzung des vorbehaltenen Rechts soll der früheren Liegenschaftseigentümerin auf Dauer jährlich ein wertgesicherter Betrag von 5.240 EUR zufließen, den Wohnungseigentümern hingegen auf Dauer nicht nur Einnahmen aus der Vermietung allgemeiner Teile ihrer Liegenschaft entgehen, sondern auch eine Beeinträchtigung durch die Mobilfunkanlage zugemutet werden. Bei dieser Sachlage ist der vormaligen Liegenschaftseigentümerin, der sie treffende Beweis, dass der Vereinbarung im Anlassfall keine Beschränkungseignung zukommt, wohl nicht gelungen.

Soweit geltend gemacht wird, dass bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung in einem „Althaus“ zu berücksichtigen sei, dass Vereinbarungen, die schon vorher existente Nutzungsrechte Dritter in entsprechende Rechte nach dem WEG umwandeln, in der Regel nicht unter das Verbot des § 38 Abs 1 Z 1 WEG fallen, ist zum einen zu entgegnen, dass es bei der hier vorzunehmenden Beurteilung nicht um Rechte Dritter geht, sondern um ein aus dem Eigentum erfließendes Recht der vormaligen Liegenschaftseigentümerin, das sie sich vorbehalten wollte. Zum anderen gilt das keinesfalls für Umgehungsgeschäfte. Im vorliegenden Fall indiziert der zeitliche Konnex zwischen dem Abschluss des Nutzungsvertrags mit dem Mobilfunkbetreiber und der Veräußerung der Liegenschaft unter Nutzungsvorbehalt, dass sich die vormalige Liegenschaftseigentümerin im Zusammenwirken mit der Wohnungseigentumsorganisatorin aus Anlass der Veräußerung Rechte und vor allem Erträge vorzubehalten suchte, die die Rechte von Wohnungseigentümern beschränken sollten.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sich die Rechtsunwirksamkeit des von der Wohnungseigentumsorganisatorin auf die einzelnen Wohnungseigentümer überbundenen Nutzungsvorbehalts auch auf die vormalige Liegenschaftseigentümerin als „begünstigte Dritte“ im Sinne des § 38 Abs 2 WEG erstreckt, steht daher in Einklang mit der gesetzlichen Bestimmung und Wertung des § 38 Abs 1 und 2 WEG. Zuletzt blieb unbestritten, dass der vormaligen Liegenschaftseigentümerin die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, bekannt war.

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