

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Grohmann, Mag. Wurzer, Mag. Malesich und Mag. Painsi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M* J*, vertreten durch Dr. Wolfgang Ehrnberger, Rechtsanwalt in Purkersdorf, gegen die beklagte Partei Dr. C* G*, vertreten durch Mag. Nikolaus Reisner, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1. Feststellung, 2. Unterlassung (Gesamtstreitwert 5.000 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts St. Pölten als Berufungsgericht vom 4. Mai 2016, GZ 21 R 30/16v-14, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Purkersdorf vom 21. Dezember 2015, GZ 6 C 400/15x-10, abgeändert wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 501,91 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin enthalten 83,65 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

B e g r ü n d u n g :

Die Klägerin und die Beklagte sind (neben anderen nicht am Verfahren beteiligten Personen) Miteigentümerinnen einer Liegenschaft in M*. An dieser Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Mit den Miteigentumsanteilen der Klägerin ist Wohnungseigentum an der Wohnung Top 1 Stiege 1 Block D verbunden, mit jenen der Beklagten das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 6 Block D Stiege 1.

Die **Klägerin** beehrte 1. die Feststellung, dass der Kfz-Stellplatz, der in einem einen Bestandteil des Spruchs bildenden Lageplan mit der Nummer 1/01 bezeichnet ist, der Eigentumswohnung der Klägerin zur ausschließlichen Benutzung zugeordnet sei, 2. die Beklagte zu verpflichten, künftig jegliche Benutzung dieses Parkplatzes durch sich selbst oder ihre Mieter zu unterlassen. Der Parkplatz mit der Nummer 1/01 stehe im Zubehör-Wohnungseigentum der Klägerin. Im Nutzwertgutachten aus dem Jahr 1991 und dem zugehörigen Plan sei dieser der Wohnung Top 1 der Klägerin zugeordnet und seit der Wohnrechtsnovelle 2015 beziehe sich die Eintragung von Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumsfähigen Objekt automatisch auf sein Zubehör, soweit sich aus dem Nutzwertgutachten eindeutig die Zubehöreigenschaft ergebe. Die Klägerin habe ihre Wohnung von der Beklagten gekauft. Anlässlich des Verkaufs habe die Beklagte der Klägerin den falschen Platz, nämlich den der (ebenfalls der Beklagten gehörigen) Wohnung W 6 Block D Stiege 1 zugewiesenen Parkplatz mit der Nummer 1/06 als zu ihrer Wohnung Top 1 Stiege 1 Block D zugehörig gezeigt, auf dem auch nur die Nummer „1“ aufgemalt gewesen sei. Die Klägerin sei erst von Nachbarn

darauf hingewiesen worden, dass nicht dieser Parkplatz 1/06, sondern der Parkplatz 1/01 ihrer Wohnung zugehöre und die Nummerierung der Parkplätze verfälscht worden sei. Derzeit vermiete die Beklagte die Wohnung Top 6 Block D Stiege 1 und die Mieterin beanspruche den Parkplatz 1/01, weshalb Wiederholungsgefahr vorliege. Außerdem behaupte die Beklagte, dass der Parkplatz 1/01 ihr zugewiesen sei.

Die **Beklagte** bestritt und beantragte die Klagsabweisung. Der Klägerin stünden keine – wie auch immer geartete – Rechte an dem Parkplatz 1/01 zu. Dieser stehe insbesondere nicht in deren Wohnungseigentum. Im Beschluss über die Nutzwertfeststellung seien die Stellplätze nicht bezeichnet, sodass daraus nicht abgeleitet werden könne, welcher Stellplatz einer bestimmten Wohnung zugeordnet sei. Dieser Beschluss beinhalte auch keine Pläne. Im Jahr 1991, noch vor Bezug der Wohnungen und Begründung des Wohnungseigentums, habe die Beklagte mit der damaligen Wohnungseigentümerin der Wohnung Top 1 Stiege 1 Block D in einer Eigentümerversammlung mit Zustimmung der Wohnungseigentumsorganisatorin und aller übrigen Wohnungseigentümer vereinbart, die Parkplätze zu tauschen. Bei den Parkplätzen handle es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft. Durch die getroffene Vereinbarung sei eine wirksame Benützungsvereinbarung zustande gekommen. Die Beklagte sei somit Rechtsbesitzerin des Parkplatzes Nummer 1. Daran habe auch die Wohnrechtsnovelle 2015 nichts geändert. Selbst wenn man die eindeutige Zuordnung bejahen würde, sei das Zubehöreigentum übertragen worden.

Das **Erstgericht** gab dem Klagebegehren statt. Die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum setze gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 (idF der WRN 2015, BGBl I 2014/100) voraus, dass sich die Zuordnung der

Kfz-Stellplätze zum Hauptobjekt eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem gerichtlichen Beschluss über die Nutzwertermittlung oder -festsetzung ergebe. Der hier vorliegende Wohnungseigentumsvertrag verweise auf die gerichtliche Nutzwertfeststellung und die in den „beiliegenden Tabellen“ des Wohnungseigentumsvertrags ausgewiesenen Nutzwerte würden jenen des gerichtlichen Beschlusses entsprechen. In den dort ausgewiesenen Nutzwerten seien auch die Einzel-Nutzwerte der jeweiligen Kfz-Stellplätze inkludiert. Es sei daher von einer eindeutigen Zuordnung auszugehen, zumal auch die Nummerierung der Wohnungen mit den einzelnen Zubehör-Objekten übereinstimme und diese durchgehende und übereinstimmende Nummerierung auch im gerichtlichen Beschluss vorgenommen worden sei. Sowohl die Kellerabteile, als auch die Parkplätze seien in der Natur bezeichnet, sodass jedem Wohnungseigentumsobjekt ein Kellerabteil und ein Parkplatz eindeutig zugeordnet werden könne. Die Planbeilage lege die der Stiege 1 zugeordneten Parkplätze eindeutig fest, die Parkplätze seien ursprünglich auch in der Natur durch die entsprechende Beschriftung bezeichnet gewesen. Die infolge des vereinbarten Parkplatztausches (ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer) eigenmächtig vorgenommene und zu einer offenbar unlogischen Anordnung der Parkplätze führende Änderung der Bodenmarkierung ändere an der wohnungseigentumsrechtlichen Zuordnung der Parkplätze nichts. Eine dinglich wirksame Übertragung liege nicht vor. Dafür fehle – mangels Aufnahme des Tauschvertrags in die Urkundensammlung – die erforderliche Nachvollziehbarkeit im Grundbuch. Das rechtliche Interesse an der von der Klägerin begehrten Feststellung und – im Hinblick auf das

Unterlassungsbegehren – die Wiederholungsgefahr seien zu bejahen.

Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Mangels verbücherten Zubehör-Wohnungseigentums in Ansehung der PKW-Abstellplätze komme es auf die eindeutige Zuordnung der Zubehörobjekte zu den Wohnungseigentumsobjekten iSd § 5 Abs 3 WEG 2002 idF der WRN 2015 an. Maßgeblich dafür seien nur der Wohnungseigentumsvertrag und/oder die gerichtliche Entscheidung jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung. In der Literatur werde dazu die Auffassung vertreten, das Zubehör müsse in irgendeiner Form mittels eines Plans oder sonst wie näher spezifiziert sein. Betrachte man die hier ergangene gerichtliche Entscheidung über die Nutzwertfestsetzung, so lasse sich zwar sagen, dass jedenfalls die Schaffung von Zubehör-Wohnungseigentum in Ansehung der Autoabstellplätze beabsichtigt gewesen sei, weil dafür ja sogar im Gesamtnutzwert der jeweiligen Eigentumswohnung ein Einzelnutzwert beziffert und ausgewiesen worden sei. Der Zuordnung mangle es aber an Eindeutigkeit, weil im Hinblick auf die vom Erstgericht dazu getroffene Negativfeststellung davon auszugehen sei, dass weder dem Beschluss auf Nutzwertfestlegung noch dem Wohnungseigentumsvertrag der Übersichtsplan nachweislich angeschlossen gewesen sei, darin auch sonst keine eindeutige Spezifizierung erfolgt sei und die im Ersturteil festgestellte faktische Zuweisung (durch den Übersichtsplan und die ursprüngliche Markierung der Parkplätze) die Kriterien des § 5 Abs 3 WEG nicht zu ersetzen vermögen. Die bei den jeweiligen Autoabstellplätzen im Beschluss auf Nutzwertfestsetzung aufscheinenden Bezeichnungen wie „UG/1“ oder „UG/6“ stellten schon

deshalb keine ausreichend Klarheit schaffende Spezifizierung durch Nummerierung dar, weil diese Bezeichnungen im Nutzwertfestsetzungsbeschluss mehrfach, nämlich auch im Rahmen der weiteren „Stiegen“, verwendet würden. Demzufolge sei am PKW-Abstellplatz mit der Nummer 1/01 gar kein Zubehör-Wohnungseigentum begründet worden und die Klägerin habe ein solches auch nicht erwerben können. Dies habe zur Folge, dass es sich dabei (nur) um allgemeine Teile der Liegenschaft handle. Da die Klägerin zu ihren Gunsten auch keine Benützungsvereinbarung ins Treffen führen könne, scheitere ihr Feststellungs- und Unterlassungsanspruch.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 Abs 3 Satz 3 WEG idF der WRN 2015 („eindeutige Zuordnung“) noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. Insbesondere sei nicht ganz klar, welche Art von Definition außer einem Plan als „sonstige nähere Spezifizierung“ ausreichend wäre.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die **Revision** der Klägerin aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass das Urteil des Erstgerichts wieder hergestellt werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Beklagte beantragte in ihrer **Revisionsbeantwortung**, die Revision zurückzuweisen, allenfalls ihr nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (§ 508a Abs 1 ZPO) – nicht zulässig.

1.1 Gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 (idF der WRN 2015 [BGBl I Nr 100/2014]) erstreckt sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3 WEG 2002, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2 bis 4 WEG 2002) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Diese Bestimmung gilt auch für Eintragungen, die vor dem Inkrafttreten am 1. 1. 2015 vorgenommen wurden (§ 58c Abs 1 WEG 2002).

1.2 Die Anordnung des § 5 Abs 3 dritter Satz WEG 2002 umfasst sowohl (i) die erstmalige Begründung als auch (ii) den derivativen Erwerb von Wohnungseigentum als auch (iii) den Vorgang, mit dem ein Zubehörobjekt von einem Wohnungseigentumsobjekt an ein anderes übertragen wird. Weder die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum noch dessen Übertragung bedarf somit einer gesonderten Eintragung im Grundbuch. Für die dingliche Wirksamkeit einer solchen Übertragung muss dieser Übertragungsvorgang allerdings im Grundbuch nachvollziehbar sein, und zwar zumindest (i) durch die Aufnahme der ihr zugrunde liegenden Titellurkunde zB des Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrags in die Urkundensammlung und (ii) durch das Aufscheinen der zugehörigen Tagebuchzahl (ErläutRV 352 BlgNR 25. GP 7f).

1.3 Die Erstreckungsregelung des § 5 Abs 3 WEG 2002 gilt für alle Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3 WEG 2002. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 kann zwar an Kfz-Abstellplätzen nur noch selbständiges Wohnungseigentum begründet werden; nach früherer Rechtslage zählten aber auch Kfz-Abstellplätze potentiell

– nämlich je nach Widmung – zu den Zubehörobjekten. Wenn nach früherem Recht wirksam Zubehör-Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz begründet wurde, blieb diese Zubehöreigenschaft gemäß der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 1 WEG 2002 weiterhin aufrecht. Daher kann die Erstreckungsregelung des § 5 Abs 3 WEG 2002 auch auf ein vor dem 1. 7. 2002 nach dem WEG 1975 begründetes Wohnungseigentumszubehör an einem Kfz-Abstellplatz durchschlagen (*Stabentheiner*, Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2 [4]).

2.1 Aufgrund der Neufassung des § 5 Abs 3 WEG 2002 ist also für die sachenrechtlich wirksame Begründung und Existenz von Zubehör-Wohnungseigentum an solchen Objekten eine eigene Eintragung der Zubehörobjekte in das Grundbuch nicht erforderlich (*Stabentheiner*, Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2 [4]). Die Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf die diesem Objekt zugeordneten Zubehörobjekte setzt allerdings voraus, dass sich dieses aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt. Mangelt es an einer solchen Zuordnung oder ist diese Zuordnung zweifelhaft oder widersprechen diesbezüglich die Urkunden einander, so erstreckt sich die Wohnungseigentumsbegründung am Hauptobjekt nicht auch auf die als Zubehör (bloß) intendierten Nebenflächen oder -räumlichkeiten; in diesem Fall entsteht daher kein Zubehör-Wohnungseigentum; die fraglichen Flächen und Räume bleiben allgemeine Teile der Liegenschaft (*Wieger in Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht² § 5 WEG Rz 20).

2.2 Die Gesetzesmaterialien (ErläutRV 352 BlgNR 25. GP 7) führen zu dieser „eindeutigen Zuordnung“

als Voraussetzung der Erstreckung aus: „[...] Gemeint sind damit einerseits die Titelurkunden, also der Wohnungseigentumsvertrag oder im Fall einer Wohnungseigentumsbegründung auf Basis einer gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2, 3 und 4 WEG 2002) der Gerichtsbeschluss oder das Urteil, andererseits die Urkunden über die Nutzwertermittlung oder -festsetzung, also entweder das Nutzwertgutachten, die Schlichtungsstellenentscheidung, der Gerichtsbeschluss über die Nutzwertermittlung oder -festsetzung oder – in Altfällen nach dem WEG 1948 – die Parifizierung. Dabei reicht es aus, wenn sich die Zuordnung des fraglichen Zubehörobjekts aus dem Zusammenhalt der Urkunden widerspruchsfrei ergibt; es genügt also etwa, wenn der Wohnungseigentumsvertrag bloß auf das Nutzwertgutachten verweist, in dem die betreffende Räumlichkeit oder Fläche dem Hauptobjekt zugewiesen wird. Um von einer eindeutigen Zuordnung in diesem Sinn sprechen zu können, müsse aus der Urkundenlage die Widmung des Zubehörobjekts in allen Facetten hervorgehen, also (i) dessen Eigenschaft als Zubehör-Wohnungseigentum (und somit nicht als allgemeiner Teil der Liegenschaft), (ii) dessen dingliche Zuordnung zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt und allenfalls (iii) dessen vorgesehene Verwendung.

Mangelt es an einer solchen Zuordnung durch die der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden oder ist diese Zuordnung zweifelhaft oder widersprechen diesbezüglich die Urkunden einander, so erstreckt sich die Wohnungseigentumsbegründung am „Hauptobjekt“ nicht auch auf die als Zubehör (bloß) intendierten Nebenflächen oder -räumlichkeiten; in diesem Fall entsteht daher kein Zubehör-Wohnungseigentum; die fraglichen Flächen und Räume bleiben allgemeine Teile der Liegenschaft. [...]“

2.3 Unter Hinweis auf den Wortlaut des § 5 Abs 3 WEG 2002 und die – oben zitierten – Erläuterungen zur Regierungsvorlage wird auch im Schrifttum einhellig hervorgehoben, dass Voraussetzung der Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums auf das Zubehörobjekt dessen eindeutige Zuordnung zum Hauptobjekt durch eine eindeutige Darstellung im Titel für die Wohnungseigentumsbegründung oder in der Urkunde über die Nutzwertermittlung oder -festsetzung ist (vgl *Wieger* aaO § 5 WEG Rz 20; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³ § 5 WEG Rz 13; *Prader* WEG^{4.03} § 5 Anm 8; *Stabentheiner*, Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2 [4]; *ders*, Jahrbuch Wohnrecht 2015, 7 [21], *ders*, Tausche Kellerabteil gegen Heiztherme – die Wohnrechtsnovelle 2015, ÖJZ 2015/7 (58); *Prader/Walzel von Wiesentreu*, Verfassungsrechtliche Implikationen der Sanierung des Zubehörwohnungseigentums, immolex 2015, 6; *Kothbauer*, ZLB 2015/8 Anm zu 5 Ob 108/14i), daher pauschale Hinweise (auf die Art des Zubehörs) ohne weitere Individualisierung nicht genügen, diese Objekte vielmehr in irgendeiner Form planlich oder sonst wie näher zu spezifizieren (*Prader* WEG⁴ § 5 Anm 8; *Prader*, WRN 2015: Rettungsaktion Zubehörwohnungseigentum, immolex 2014, 342; *Prader/Walzel von Wiesentreu*, immolex 2015, 6), also gemäß dem sachenrechtlichen Spezialitätsgrundsatz eindeutig zu umschreiben sind (*Stabentheiner*, wobl 2015, 2 [4]).

3.1 Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu, weil zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 Abs 3 Satz 3 WEG idF der WRN 2015 („eindeutige Zuordnung“) noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. Insbesondere sei nicht ganz klar, welche Art von

Definition außer einem Plan als „sonstige nähere Spezifizierung“ ausreichend wäre.

3.2 Die Tatbestandsvoraussetzung der eindeutigen Zuordnung selbst und die daraus resultierende Notwendigkeit einer zweifel- und widerspruchsfreien Spezifikation durch planliche Darstellung oder sonstige konkrete Beschreibung stellen weder das Berufungsgericht noch die Revisionswerberin in Frage. Diese Rechtsfrage ist im Gesetz auch derart eindeutig gelöst, dass nur eine Möglichkeit der Auslegung ernstlich in Betracht zu ziehen ist und Zweifel bei der Auslegung gar nicht entstehen können. Wenn die Lösung der maßgebenden Rechtsfrage selbstverständlich ist und nur die in der angefochtenen Entscheidung zweiter Instanz vorgenommene Auslegung ernsthaft in Betracht zu ziehen ist, liegt daher auch dann keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO vor, wenn in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zu dieser Frage noch nicht explizit Stellung genommen wurde (vgl RIS-Justiz RS0042656).

3.3 Die vom Berufungsgericht zur Begründung der Zulässigkeit der Revision konkret aufgeworfene Frage, auf welche Weise – abgesehen von der Darstellung in einem Plan – ein Zubehörobjekt sonst noch spezifiziert, also dem Hauptobjekt eindeutig zugeordnet werden könnte, ist eine Frage (bloß) theoretischer Natur und damit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 ZPO. Die Beantwortung abstrakter Rechtsfragen ist nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs (RIS-Justiz RS0111271).

3.4 Die Revisionswerberin bekämpft die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass es hier an der Eindeutigkeit der Zuordnung mangle, (bloß) weil die behauptete Einbeziehung des Plans nicht nachgewiesen sei. Ob sich die Zuordnung eines Zubehörobjekts zum Hauptobjekt

aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt, richtet sich nach den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls; dieser Frage kommt daher keine über diesen hinausgehende Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO (vgl 5 Ob 94/15g) zu. Dem Berufungsgericht ist auch keine im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende grobe Fehlbeurteilung unterlaufen (vgl RIS-Justiz RS0042936). Insbesondere hat dieses nicht – wie die Revisionswerberin unterstellt – die Anforderung gestellt, dass sich die Zuordnung des Zubehörobjekts zwingend aus einem Plan ergeben muss. Das Berufungsgericht vertrat vielmehr die – jedenfalls vertretbare – Auffassung, dass im konkret vorliegenden Fall die pauschale Beschreibung und nicht exklusive Bezeichnung der einzelnen Kfz-Abstellplätze im Beschluss auf Nutzwertfestsetzung allein, also ohne die Einbeziehung eines Plans, die im § 5 Abs 3 Satz 3 WEG geforderte eindeutige Zuordnung nicht ermöglicht.

4.1 Die Revision ist daher in Ermangelung einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig (§ 502 Abs 1 ZPO).

4.2 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Die Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen, weshalb ihr Schriftsatz zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung diene und zu honorieren ist (RIS-Justiz RS0112296, vgl auch RS0035962, RS0035979).

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 23. Jänner 2017
Dr. H r a d i l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: