

TE OGH 2015/2/24 5Ob205/14d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.02.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. R***** Z*****, 2. I***** M*****, 3. E***** P*****, 4. A***** P*****, 5. P***** H*****, 6. S***** H*****, sämtliche vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts Gesellschaft m.b.H. in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. H***** C*****, 2. Dr. R***** H*****, 3. P***** A*****, 4. M***** M*****, 5. H***** S*****, 6. M***** F*****, 7. K***** W*****, 8. F***** S*****, 9. E***** S*****, 10. L***** K*****, 11. Dipl.-Chem. G***** B*****, 12. W***** K*****, 13. E***** R*****, 14. Mag. M***** M*****, 15. E***** W*****, 16. T***** S*****, 17. M***** B*****, 18. G***** A*****, 19. G***** P*****, 20. K***** P*****, 21. Ing. J***** F*****, 22. D***** R*****, 23. R***** E*****, 24. W***** E*****, 25. Dr. A***** G*****, 26. Mag. Dr. D***** S*****, 27. Mag. K***** S*****, 28. R***** W*****, 29. M***** W*****, 30. P***** M*****, alle vertreten durch Dr. Daniela Altendorfer-Eberl, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 3 iVm § 17 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. August 2014, GZ 38 R 108/14k-43, mit dem über Rekurs der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 18. Dezember 2013, GZ 12 Msch 25/12y-32, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. R***** Z*****, 2. I***** M*****, 3. E***** P*****, 4. A***** P*****, 5. P***** H*****, 6. S***** H*****, sämtliche vertreten durch Burghofer Rechtsanwalts Gesellschaft m.b.H. in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. H***** C*****, 2. Dr. R***** H*****, 3. P***** A*****, 4. M***** M*****, 5. H***** S*****, 6. M***** F*****, 7. K***** W*****, 8. F***** S*****, 9. E***** S*****, 10. L***** K*****, 11. Dipl.-Chem. G***** B*****, 12. W***** K*****, 13. E***** R*****, 14. Mag. M***** M*****, 15. E***** W*****, 16. T***** S*****, 17. M***** B*****, 18. G***** A*****, 19. G***** P*****, 20. K***** P*****, 21. Ing. J***** F*****, 22. D***** R*****, 23. R***** E*****, 24. W***** E*****, 25. Dr. A***** G*****, 26. Mag. Dr. D***** S*****, 27. Mag. K***** S*****, 28. R***** W*****, 29. M***** W*****, 30. P***** M*****, alle vertreten durch Dr. Daniela Altendorfer-Eberl, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 17, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. August 2014, GZ 38 R 108/14k-43, mit dem über Rekurs der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 18. Dezember 2013, GZ 12 Msch 25/12y-32, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

I. Der Revisionsrekurs der Dritt- und Viertantragsteller wird zurückgewiesen.römisch eins. Der Revisionsrekurs der Dritt- und Viertantragsteller wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner haben die auf die Dritt- und Viertantragsteller entfallenden Kosten des Revisionsrekursverfahrens selbst zu tragen.

II. Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben.römisch zwei. Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben.

Der Beschluss des Rekursgerichts wird aufgehoben und die Rechtssache an dieses zur neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Sämtliche Parteien sind bzw waren Miteigentümer der Liegenschaft EZ 93 KG *****, mit der Grundstücksadresse R*****. An der Liegenschaft ist seit 1979 Wohnungseigentum begründet.

Das Haus besteht aus 28 Wohnungen. Auf der Liegenschaft wurden darüber hinaus 24 Garageneinstellplätze errichtet, an welchen kein Wohnungseigentum begründet ist. Jenen Käufern und späteren Miteigentümern, die ihre Eigentumsanteile während der Bauphase Anfang der 1970iger Jahre erwarben, wurde vom Verkäufer - solange Garagenplätze frei waren - mit einer gesonderten Vereinbarung die Übertragung eines Benützungsrechts an einem Gargeneinstellplatz gegen einmalige Zahlung eines Betrags vom 25.000 S angeboten. In den mit den Mit- und späteren Wohnungseigentümern abgeschlossenen Kaufverträgen wurde darauf hingewiesen, dass für den Erwerb eines Benützungsrechts an einem PKW-Einstellplatz ein Betrag von 25.000 S zu zahlen sei und den Benützungsberechtigten gegenüber den anderen Miteigentümern das ausschließliche Recht zukomme, den PKW-Einstellplatz zum Einstellen eines PKWs zu benutzen. Festgehalten wurde dazu, dass sich der Käufer ausdrücklich mit der ausschließlichen Benutzung der übrigen PKW-Einstellplätze durch die anderen Miteigentümer einverstanden erklärt.

Der im Jahr 1979 abgeschlossene Wohnungseigentumsvertrag hält dazu in Punkt VIII fest, dass sich die Miteigentümer die gemeinsame Benutzung der im gemeinsamen Eigentum verbleibenden 28 Kellerabteile und 24 gedeckten PKW-Stellplätze einräumen.Der im Jahr 1979 abgeschlossene Wohnungseigentumsvertrag hält dazu in Punkt römisch acht fest, dass sich die Miteigentümer die gemeinsame Benutzung der im gemeinsamen Eigentum verbleibenden 28 Kellerabteile und 24 gedeckten PKW-Stellplätze einräumen.

Der Zweitanspruchsgegner, die Fünftantragsgegnerin und der Zwanzigstantragsgegner haben ihre Miteigentumsanteile bereits im Zuge der Bauphase erworben und an den Verkäufer 25.000 S für die Übertragung eines Benützungsrechts an einen PKW-Stellplatz bezahlt. Die anderen Mit- und Wohnungseigentümer, die ebenfalls ein Entgelt für die Übertragung von Benützungsrechten an PKW-Einstellplätzen bezahlt hatten, verkauften im Laufe der Jahre ihre Miteigentumsanteile und übertrugen in den Verträgen - teils gegen Entgelt - Nutzungsrechte an den von ihnen bis dahin benützten Stellplätzen. Solche Vorgänge fanden auch nach dem 30. 6. 2002 statt. Soweit einzelne Erwerber an Abstellplätzen kein Interesse hatten, überließen sie - wiederum teils gegen Entgelt - anderen Mit- und Wohnungseigentümern die Nutzung, die ihrerseits Nutzungsrechte weitergaben.

Den Antragstellern ist kein Abstellplatz zugewiesen. Die Antragsgegner verfügen entweder über einen oder auch mehrere Einstellplätze, oder haben die Nutzung, weil sie daran kein Interesse hatten, einem anderen Mit- und Wohnungseigentümer auf der Antragsgegnerseite überlassen.

Die Antragsteller begehren die Festsetzung einer gerichtlichen Benützungsregelung für die PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft. Im Wohnungseigentumsvertrag sei geregelt, dass die 24 Abstellplätze im gemeinsamen Eigentum der Miteigentümer verblieben. Tatsächlich würden einzelne Mit- und Wohnungseigentümer mehrere Stellplätze nutzen, während anderen keine Abstellplätze zur Verfügung stünden. Die Garagennutzer würden für die Stellplätze keine Miete an die Eigentümergeinschaft bezahlen. Einzelne Miteigentümer würden die Garagenplätze nicht selbst nutzen, sondern hätten diese, teils an Hausfremde, vermietet. Eine konkludente Benützungsvereinbarung, wie die Antragsgegner geltend machten, liege nicht vor. Auch seien die Antragsteller immer davon ausgegangen, dass die Antragsgegner Eigentümer der Stellplätze seien, weswegen die bestehende Situation so lange toleriert worden sei.

Bloßes Schweigen habe aber keinen Erklärungswert. Jedenfalls sei dadurch, dass die Antragsteller Kenntnis von den tatsächlichen Verhältnissen hinsichtlich der Stellplätze erhalten hätten, eine erhebliche Änderung der Verhältnisse eingetreten. In dem die Antragsgegner 30 Jahre hindurch die tatsächlichen Verhältnisse verschwiegen hätten, sei die Vertrauensbasis weggefallen. Daher seien auch Gründe gegeben, die eine Kündigung einer allenfalls bestehenden konkludenten Benützungsvereinbarung rechtfertigen würden.

Die Antragsgegner wendeten ein, zunächst sei an der Liegenschaft schlichtes Miteigentum begründet worden, wobei 24 Käufer mit dem damaligen Eigentümer zusätzlich zu den Kaufverträgen eine Vereinbarung über die ausschließlichen Nutzungsrechte hinsichtlich der Stellplätze abgeschlossen hätten. Eine solche Möglichkeit sei grundsätzlich allen Käufern offen gestanden, aber nicht von allen genutzt worden. Sämtliche Käufer seien mit dieser Regelung jedoch einverstanden gewesen. In dem im Jahr 1979 abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrag sei keine gesonderte Regelung über die Benutzung der Stellplätze getroffen worden. Bis zum WEG 2002 habe für das Zustandekommen einer Benützungsvereinbarung zudem kein Erfordernis der Schriftform bestanden. Sowohl vor als auch nach der Begründung von Wohnungseigentum - sohin über einen Zeitraum von 40 Jahren - habe es auch von keiner Seite Zweifel am Bestehen einer Benützungsvereinbarung gegeben. Die Übertragung von Nutzungsrechten sei Teil einer solchen Benützungsvereinbarung und jahrzehntelang unwidersprochen geblieben. Im Übrigen sei zu berücksichtigen, dass in den Jahren 1971 und 1972 von den damals Benützungsberechtigten wesentliche Beträge für die Übertragung der ausschließlichen Nutzungsrechte geleistet worden seien.

Das Erstgericht traf eine Benützungsregelung für die Vergabe der in der Garage der Liegenschaft bestehenden 24 Kfz-Abstellplätze entsprechend dem Begehren der Antragsteller. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, dass vor Inkrafttreten des WEG 2002 Benützungsvereinbarungen auch konkludent durch jahrelange Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart abgeschlossen werden hätten können. Die Annahme einer schlüssigen Erklärung setze jedoch gewisse Kenntnisse des Erklärenden (Duldenden) über die maßgeblichen Umstände voraus, weswegen von einem strengen Maßstab auszugehen sei. Im vorliegenden Fall sei nur jenen Miteigentümern, die ihre Anteile in der Errichtungsphase der Wohnhausanlage gekauft hätten, bekannt gewesen, dass die Stellplatzbenutzer nicht Eigentum, sondern ein bloßes Benützungsrecht an den Stellplätzen erworben hatten. Hinsichtlich jener Miteigentümer, welche erst nach Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags ihre Anteile erworben hätten, könne dies jedoch nicht zweifelsfrei gesagt werden. Der bloße Umstand, dass diese die Benutzung der Parkplätze durch einzelne Miteigentümer geduldet hätten, könne nicht als Einverständnis mit der bestehenden Gebrauchsordnung gedeutet werden. Selbst wenn man unterstellte, dass vor dem 1. 7. 2002 eine Benützungsvereinbarung zu Stande gekommen sei, wonach jenen Miteigentümern, die ein Benützungsrecht vom vormaligen Liegenschaftseigentümer entgeltlich erworben hätten, berechtigt seien, diesen Stellplatz unbeschränkt zu benutzen und das Benützungsrecht auch zu veräußern, sei ein konkludenter Eintritt in eine - nach der alten Rechtslage abgeschlossene - Benützungsregelung fraglich. § 17 Abs 3 WEG 2002 sehe zwar vor, dass eine Benützungsregelung durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt werde. Diese Bestimmung sei jedoch teleologisch auf die Bindung an schriftlich geschlossene Benützungsregelungen zu reduzieren. Das Vorliegen einer Benützungsvereinbarung sei daher zu verneinen, weswegen der Antrag auf gerichtliche Regelung auch nicht begründet sein müsse. Bei der von Billigkeitserwägungen getragenen Ermessensentscheidung sei zu berücksichtigen, dass hier nicht jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugewiesen werden könne. Diesem Umstand sei durch die Festsetzung eines Benützungsentgelts Rechnung zu tragen. Die Bevorzugung jener Miteigentümer, die früher Wohnungseigentum erworben hätten, erscheine im Lichte des Bedarfs angemessen, während der Umstand der Zahlung eines Geldbetrags für die Nutzung des Stellplatzes bei der Erstvergabe nicht zu berücksichtigen sei, weil dieser Zahlung ohnedies eine ausschließliche Nutzung des Stellplatzes über nahezu 40 Jahre gegenüberstehe. Das Erstgericht traf eine Benützungsregelung für die Vergabe der in der Garage der Liegenschaft bestehenden 24 Kfz-Abstellplätze entsprechend dem Begehren der Antragsteller. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, dass vor Inkrafttreten des WEG 2002 Benützungsvereinbarungen auch konkludent durch jahrelange Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart abgeschlossen werden hätten können. Die Annahme einer schlüssigen Erklärung setze jedoch gewisse Kenntnisse des Erklärenden (Duldenden) über die maßgeblichen Umstände voraus, weswegen von einem strengen Maßstab auszugehen sei. Im vorliegenden Fall sei nur jenen Miteigentümern, die ihre Anteile in der Errichtungsphase der Wohnhausanlage gekauft hätten, bekannt gewesen, dass die Stellplatzbenutzer nicht Eigentum, sondern ein bloßes Benützungsrecht an den Stellplätzen erworben hatten. Hinsichtlich jener Miteigentümer, welche erst nach Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags ihre Anteile erworben hätten, könne dies jedoch nicht zweifelsfrei gesagt werden. Der bloße Umstand, dass diese die

Benützung der Parkplätze durch einzelne Miteigentümer geduldet hätten, könne nicht als Einverständnis mit der bestehenden Gebrauchsordnung gedeutet werden. Selbst wenn man unterstellte, dass vor dem 1. 7. 2002 eine Benützungsvereinbarung zu Stande gekommen sei, wonach jenen Miteigentümern, die ein Benützungsrecht vom vormaligen Liegenschaftseigentümer entgeltlich erworben hätten, berechtigt seien, diesen Stellplatz unbeschränkt zu benützen und das Benützungsrecht auch zu veräußern, sei ein konkludenter Eintritt in eine - nach der alten Rechtslage abgeschlossene - Benützungsregelung fraglich. Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 sehe zwar vor, dass eine Benützungsregelung durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt werde. Diese Bestimmung sei jedoch teleologisch auf die Bindung an schriftlich geschlossene Benützungsregelungen zu reduzieren. Das Vorliegen einer Benützungsvereinbarung sei daher zu verneinen, weswegen der Antrag auf gerichtliche Regelung auch nicht begründet sein müsse. Bei der von Billigkeitserwägungen getragenen Ermessensentscheidung sei zu berücksichtigen, dass hier nicht jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugewiesen werden könne. Diesem Umstand sei durch die Festsetzung eines Benützungsentgelts Rechnung zu tragen. Die Bevorzugung jener Miteigentümer, die früher Wohnungseigentum erworben hätten, erscheine im Lichte des Bedarfs angemessen, während der Umstand der Zahlung eines Geldbetrags für die Nutzung des Stellplatzes bei der Erstvergabe nicht zu berücksichtigen sei, weil dieser Zahlung ohnedies eine ausschließliche Nutzung des Stellplatzes über nahezu 40 Jahre gegenüberstehe.

Das Rekursgericht ließ die Mängel- und Beweistrüge im Rekurs der Antragsgegner unerledigt, gab diesem aus rechtlichen Erwägungen Folge und hob die Entscheidung des Erstgerichts auf. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 seien Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen, was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließe. Die Frage, ob eine Benützungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern bestehe, sei jedoch nach dem im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung geltenden Recht zu beurteilen. Vor Inkrafttreten des WEG 2002 habe eine Benützungsregelung wie jede andere Vereinbarung auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen können. Die Rechtsprechung verlange für den Eintritt in eine Benützungsvereinbarung entweder eine Gesamtrechtsnachfolge, für den Einzelrechtsnachfolger aber eine ausdrückliche Überbindung oder stillschweigende Unterwerfung. Mehrjährige Duldung der Benutzung durch den Einzelrechtsnachfolger führe zum schlüssigen Eintritt in eine Benützungsvereinbarung; die bloße Kenntnis des Einzelrechtsnachfolgers von einer solchen reiche aber für eine schlüssige Übernahme nicht aus. Eine Benützungsvereinbarung werde aber nicht schon dadurch hinfällig, dass ein Einzelrechtsnachfolger der Vereinbarung nicht beitrete, weil der bloße Wechsel eines Miteigentümers für einen anderen Miteigentümer keinen Grund darstelle, selbst nicht mehr an die seinerzeit übernommene Verpflichtung gebunden zu sein. Erst wenn ein Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zustehe, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehne, und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könnte, wäre die Vereinbarung hinfällig. Auch sei zu beachten, dass seit 1. 7. 2002 eine Benützungsregelung gemäß § 17 Abs 3 WEG durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht mehr berührt werde. Der Einzelrechtsnachfolger, der nach diesem Zeitpunkt seine Miteigentumsanteile erworben habe, sei daher jedenfalls an eine bestehende Benützungsregelung gebunden, mag diese im Grundbuch ersichtlich sein oder nicht. Es erscheine jedoch geboten, die unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern auf schriftliche Vereinbarungen zu beschränken. Das Rekursgericht ließ die Mängel- und Beweistrüge im Rekurs der Antragsgegner unerledigt, gab diesem aus rechtlichen Erwägungen Folge und hob die Entscheidung des Erstgerichts auf. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 seien Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen, was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließe. Die Frage, ob eine Benützungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern bestehe, sei jedoch nach dem im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung geltenden Recht zu beurteilen. Vor Inkrafttreten des WEG 2002 habe eine Benützungsregelung wie jede andere Vereinbarung auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen können. Die Rechtsprechung verlange für den Eintritt in eine Benützungsvereinbarung entweder eine Gesamtrechtsnachfolge, für den Einzelrechtsnachfolger aber eine ausdrückliche Überbindung oder stillschweigende Unterwerfung. Mehrjährige Duldung der Benutzung durch den Einzelrechtsnachfolger führe zum schlüssigen Eintritt in eine Benützungsvereinbarung; die bloße Kenntnis des Einzelrechtsnachfolgers von einer solchen reiche aber für eine schlüssige Übernahme nicht aus. Eine Benützungsvereinbarung werde aber nicht schon dadurch hinfällig, dass ein Einzelrechtsnachfolger der Vereinbarung nicht beitrete, weil der bloße Wechsel eines Miteigentümers für einen anderen Miteigentümer keinen Grund darstelle, selbst nicht mehr an die seinerzeit übernommene Verpflichtung gebunden zu sein. Erst wenn ein Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zustehe, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehne, und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könnte, wäre die Vereinbarung hinfällig. Auch sei zu beachten, dass seit

1. 7. 2002 eine Benützungsregelung gemäß Paragraph 17, Absatz 3, WEG durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht mehr berührt werde. Der Einzelrechtsnachfolger, der nach diesem Zeitpunkt seine Miteigentumsanteile erworben habe, sei daher jedenfalls an eine bestehende Benützungsregelung gebunden, mag diese im Grundbuch ersichtlich sein oder nicht. Es erscheine jedoch geboten, die unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern auf schriftliche Vereinbarungen zu beschränken.

Durch die gleichlautende Bestimmung in den Kaufverträgen sei eine Willensübereinstimmung aller Miteigentümer dahingehend erreicht worden, dass jenen Miteigentümern, die den geforderten Betrag von 25.000 S bezahlt hätten, das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihnen damals jeweils zugewiesenen Kfz-Einstellplatz zukommen solle. Dass diese Vereinbarung zeitlich vor der Wohnungseigentumsbegründung zu Stande gekommen sei und im Wohnungseigentumsvertrag selbst keine Erwähnung finde, schade nicht. Aus dem Umstand, dass eine Regelung fehle, was mit einem Stellplatz geschehen solle, wenn ein Miteigentümer seine Anteile veräußere oder sein Nutzungsrecht daran aufgebe, folge das Vorliegen von 24 gesonderten Benützungsvereinbarungen. Die Übernahme eines Stellplatzes zur ausschließlichen Nutzung von einem bisher Nutzungsberechtigten durch einen nach der bisherigen Vereinbarung nicht Berechtigten stelle aber nichts anderes dar, als eine faktische Inbesitznahme, die als Abänderung der bis dahin bestehenden Nutzungsvereinbarung hinsichtlich eines jeden einzelnen Stellplatzes dessen Benutzung nur dann rechtfertigen könne, wenn wiederum alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer zustimmten. Eine einvernehmliche Abänderung einer bestehenden Nutzungsvereinbarung durch sämtliche Wohnungseigentümer sei grundsätzlich jederzeit möglich. Sofern die Übertragung vor dem 1. 7. 2002 stattgefunden hätte, bedürfe es der ausdrücklichen (auch mündlichen) oder konkludenten Zustimmung, welche nur angenommen werden könne, wenn alle Wohnungseigentümer von der „Neuübernahme“ eines Stellplatzes zur ausschließlichen Nutzung informiert gewesen seien und sich dem längere Zeit nicht widersetzt hätten. Seit dem 1. 7. 2002 sei hingegen die schriftliche Zustimmung erforderlich (§ 17 Abs 1 WEG). Durch die gleichlautende Bestimmung in den Kaufverträgen sei eine Willensübereinstimmung aller Miteigentümer dahingehend erreicht worden, dass jenen Miteigentümern, die den geforderten Betrag von 25.000 S bezahlt hätten, das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihnen damals jeweils zugewiesenen Kfz-Einstellplatz zukommen solle. Dass diese Vereinbarung zeitlich vor der Wohnungseigentumsbegründung zu Stande gekommen sei und im Wohnungseigentumsvertrag selbst keine Erwähnung finde, schade nicht. Aus dem Umstand, dass eine Regelung fehle, was mit einem Stellplatz geschehen solle, wenn ein Miteigentümer seine Anteile veräußere oder sein Nutzungsrecht daran aufgebe, folge das Vorliegen von 24 gesonderten Benützungsvereinbarungen. Die Übernahme eines Stellplatzes zur ausschließlichen Nutzung von einem bisher Nutzungsberechtigten durch einen nach der bisherigen Vereinbarung nicht Berechtigten stelle aber nichts anderes dar, als eine faktische Inbesitznahme, die als Abänderung der bis dahin bestehenden Nutzungsvereinbarung hinsichtlich eines jeden einzelnen Stellplatzes dessen Benutzung nur dann rechtfertigen könne, wenn wiederum alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer zustimmten. Eine einvernehmliche Abänderung einer bestehenden Nutzungsvereinbarung durch sämtliche Wohnungseigentümer sei grundsätzlich jederzeit möglich. Sofern die Übertragung vor dem 1. 7. 2002 stattgefunden hätte, bedürfe es der ausdrücklichen (auch mündlichen) oder konkludenten Zustimmung, welche nur angenommen werden könne, wenn alle Wohnungseigentümer von der „Neuübernahme“ eines Stellplatzes zur ausschließlichen Nutzung informiert gewesen seien und sich dem längere Zeit nicht widersetzt hätten. Seit dem 1. 7. 2002 sei hingegen die schriftliche Zustimmung erforderlich (Paragraph 17, Absatz eins, WEG).

Ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichts könne nicht beurteilt werden, ob einzelne, und gegebenenfalls welche, Garageneinstellplätze wegen einer aufrechten Benützungsvereinbarung der allgemeinen Nutzung entzogen und damit für eine Benützungsregelung nicht verfügbar seien, weshalb es der Ergänzung des Verfahrens durch das Erstgericht bedürfe. Jene Antragsteller, die in den Kaufverträgen der ausschließlichen Nutzung von Stellplätzen durch andere Miteigentümer zugestimmt hätten, blieben an eine Benützungsvereinbarung jedenfalls gebunden. Hinsichtlich der anderen sei zu prüfen, ob eine Gesamtrechtsnachfolge stattgefunden oder bei Einzelrechtsnachfolge eine ausdrückliche Überbindung erfolgt sei. Soweit eine „Neuübernahme“ von Einstellplätzen nach dem 30. 6. 2002 erfolgt sei, sei von deren Verfügbarkeit für eine Benützungsregelung durch das Gericht auszugehen.

Das Erstgericht habe die Rechtsnachfolgerin der Dritt- und Viertantragsteller jedoch nicht dem Verfahren beigezogen und ihr damit keine Gelegenheit gegeben, den Antrag aufrechtzuerhalten, was im fortgesetzten Verfahren nachzuholen sein werde.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil soweit überblickbar eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob die unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern nach § 17 Abs 3 WEG 2002 auf schriftliche (zu welchem Zeitpunkt auch immer zu Stande gekommene) Benützungsregelungen zu beschränken sei, nicht vorliege. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil soweit überblickbar eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob die unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 auf schriftliche (zu welchem Zeitpunkt auch immer zu Stande gekommene) Benützungsregelungen zu beschränken sei, nicht vorliege.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Begehren, die Entscheidung des Rekursgerichts dahin abzuändern, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt werde.

Die Antragsgegner beantragen die Abweisung des Begehrens der Antragsteller, jedenfalls deren Rechtsmittel keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs des Dritt- und der Viertantragstellerin ist zurückzuweisen; im Übrigen ist er zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und im Sinn des auf Aufhebung gerichteten Eventualantrags auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zu I. Zu römisch eins.

1. Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass § 234 ZPO im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht anwendbar ist (vgl. RIS-Justiz RS0005786; RS0005764), weshalb ein Wechsel in der Parteistellung vor Schluss des Verfahrens erster Instanz beachtlich ist (RIS-Justiz RS0005764; für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren: 5 Ob 59/11d; Klicka in Fasching/Konecny² III § 234 ZPO Rz 27 mwN). Es entspricht daher der ständigen Rechtsprechung, dass der Außerstreitrichter im Verfahren nach § 52 WEG verpflichtet ist, von Amts wegen alle aktuellen Mit- und Wohnungseigentümer beizuziehen, wobei den Käufern des Miteigentumsanteils eines Antragstellers, der sein Antragsrecht verloren hat, die Möglichkeit zu geben ist, den Antrag aufrecht zu erhalten (vgl. RIS-Justiz RS0083185; RS0083106). 1. Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass Paragraph 234, ZPO im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nicht anwendbar ist (vergleiche RIS-Justiz RS0005786; RS0005764), weshalb ein Wechsel in der Parteistellung vor Schluss des Verfahrens erster Instanz beachtlich ist (RIS-Justiz RS0005764; für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren: 5 Ob 59/11d; Klicka in Fasching/Konecny² römisch drei Paragraph 234, ZPO Rz 27 mwN). Es entspricht daher der ständigen Rechtsprechung, dass der Außerstreitrichter im Verfahren nach Paragraph 52, WEG verpflichtet ist, von Amts wegen alle aktuellen Mit- und Wohnungseigentümer beizuziehen, wobei den Käufern des Miteigentumsanteils eines Antragstellers, der sein Antragsrecht verloren hat, die Möglichkeit zu geben ist, den Antrag aufrecht zu erhalten (vergleiche RIS-Justiz RS0083185; RS0083106).

2. Die Dritt- und Viertantragsteller haben ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft mit Schenkungsvertrag vom 1. 10. 2013 an ihre Tochter übertragen, wobei deren Eigentumsrecht noch vor Fassung des Sachbeschlusses durch das Erstgericht grundücherlich einverleibt worden ist. Damit endete ihre Parteistellung (vgl. RIS-Justiz RS0083100). Den Dritt- und Viertantragsteller kommt damit auch keine Rechtsmittellegitimation mehr zu. Ihr Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen. 2. Die Dritt- und Viertantragsteller haben ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft mit Schenkungsvertrag vom 1. 10. 2013 an ihre Tochter übertragen, wobei deren Eigentumsrecht noch vor Fassung des Sachbeschlusses durch das Erstgericht grundücherlich einverleibt worden ist. Damit endete ihre Parteistellung (vergleiche RIS-Justiz RS0083100). Den Dritt- und Viertantragsteller kommt damit auch keine Rechtsmittellegitimation mehr zu. Ihr Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht insoweit auf § 78 Abs 1 AußStrG. Die Kostenentscheidung beruht insoweit auf Paragraph 78, Absatz eins, AußStrG.

Die Antragsgegner haben nicht auf die fehlende Legitimation der Dritt- und Viertantragsgegner hingewiesen.

Zu II. Zu römisch zwei.

1. § 17 Abs 2 WEG 2002 räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht ein, eine gerichtliche Regelung über die Benutzung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft zu beantragen. Die Antragsteller begehren eine solche Regelung hinsichtlich der auf der Liegenschaft bestehenden Stellplätze. Voraussetzung dafür ist deren rechtliche Verfügbarkeit (RIS-Justiz RS0013206; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 17 WEG Rz 13). Die Verfügbarkeit ist unter anderem dann nicht gegeben, wenn die Miteigentümer - wie die Antragsgegner geltend machen - bereits eine allseits verbindliche Benützungsvereinbarung über diese allgemeinen Teile der Liegenschaft

geschlossen haben (5 Ob 47/97s; 5 Ob 253/02w ua; Sailer in KBB4 § 834 Rz 6). 1. Paragraph 17, Absatz 2, WEG 2002 räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht ein, eine gerichtliche Regelung über die Benutzung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft zu beantragen. Die Antragsteller begehren eine solche Regelung hinsichtlich der auf der Liegenschaft bestehenden Stellplätze. Voraussetzung dafür ist deren rechtliche Verfügbarkeit (RIS-Justiz RS0013206; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 17, WEG Rz 13). Die Verfügbarkeit ist unter anderem dann nicht gegeben, wenn die Miteigentümer - wie die Antragsgegner geltend machen - bereits eine allseits verbindliche Benützungsvereinbarung über diese allgemeinen Teile der Liegenschaft geschlossen haben (5 Ob 47/97s; 5 Ob 253/02w ua; Sailer in KBB4 Paragraph 834, Rz 6).

2. Eine Benützungsvereinbarung bezweckt die vertragliche Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder körperlich begrenzter Teile dieser Sache zur ausschließlichen Benutzung durch einzelne Teilhaber dauernd oder zumindest für eine bestimmte (längere) Zeit (vgl. RIS-Justiz RS0009664; RS0013577). Sie hat nur obligatorische Wirkung (RIS-Justiz RS0013602), begründet ein Daurrechtsverhältnis (RIS-Justiz RS0013614) und gilt nur zwischen denjenigen Miteigentümern, die sie getroffen haben (für viele: 2 Ob 119/13h). 2. Eine Benützungsvereinbarung bezweckt die vertragliche Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder körperlich begrenzter Teile dieser Sache zur ausschließlichen Benutzung durch einzelne Teilhaber dauernd oder zumindest für eine bestimmte (längere) Zeit (vgl. RIS-Justiz RS0009664; RS0013577). Sie hat nur obligatorische Wirkung (RIS-Justiz RS0013602), begründet ein Daurrechtsverhältnis (RIS-Justiz RS0013614) und gilt nur zwischen denjenigen Miteigentümern, die sie getroffen haben (für viele: 2 Ob 119/13h).

3.1 Das Rekursgericht geht davon aus, dass noch vor Begründung von Wohnungseigentum eine schriftliche Benützungsvereinbarung zu Stande gekommen sei, die zum Teil noch weiter gelte. Dem liegt offensichtlich die Annahme zugrunde, dass mit den vor Begründung des Wohnungseigentums abgeschlossenen Vereinbarungen im Zusammenhang mit den Kaufverträgen (schriftlich) Benützungsvereinbarungen über jeden einzelnen Abstellplatz („eigentlich 24 Benützungsvereinbarungen“) begründet worden seien, von welchen einzelne diejenigen Antragsteller, die ihre Miteigentumsanteile unmittelbar vom Wohnungseigentumsorganisator erworben hätten, nach wie vor binden würden, die aber im Übrigen durch konkludente Vereinbarungen ersetzt worden seien, zu deren Zustandekommen und Inhalt es nähere Feststellungen vermisst.

3.2 Eine

Benützungsvereinbarung kann grundsätzlich auch für den künftigen Fall der Verfügbarkeit eines Objekts geschlossen werden

(RIS-Justiz RS0118535). Ihre verbindliche „Vorformung“ in den gleichlautenden Erwerberverträgen wird innerhalb der allgemeinen Grenzen (§ 38 WEG) daher für zulässig erachtet (vgl. Vonkilch aaO § 17 WEG Rz 25). Die Bezugnahme auf die mit einzelnen Erwerbern außerhalb des Kaufvertrags hinsichtlich der Nutzung von Abstellplätzen getroffenen Sondervereinbarung in allen vor der Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossenen Kaufverträgen steht der Annahme einer (schriftlichen) Benützungsvereinbarung daher nicht entgegen. Das bedeutet hier aber entgegen der Ansicht des Rekursgerichts nicht, dass entsprechend der Anzahl der verfügbaren Stellplätze 24 getrennt zu betrachtende Vereinbarungen zwischen jeweils der Gemeinschaft und den einzelnen Miteigentümern geschlossen worden wären. Gegenstand der Vereinbarung war vielmehr die Allgemeinfläche „Parkplatzareal“ als Gesamtes, sodass von einer einheitlichen Regelung auszugehen ist, deren Inhalt die Zuweisung der einzelnen Stellplätze zur ausschließlichen Nutzung an diejenigen Mit- und späteren Wohnungseigentümer war, die dafür 25.000 S bezahlten. (RIS-Justiz RS0118535). Ihre verbindliche „Vorformung“ in den gleichlautenden Erwerberverträgen wird innerhalb der allgemeinen Grenzen (Paragraph 38, WEG) daher für zulässig erachtet (vgl. Vonkilch aaO Paragraph 17, WEG Rz 25). Die Bezugnahme auf die mit einzelnen Erwerbern außerhalb des Kaufvertrags hinsichtlich der Nutzung von Abstellplätzen getroffenen Sondervereinbarung in allen vor der Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossenen Kaufverträgen steht der Annahme einer (schriftlichen) Benützungsvereinbarung daher nicht entgegen. Das bedeutet hier aber entgegen der Ansicht des Rekursgerichts nicht, dass entsprechend der Anzahl der verfügbaren Stellplätze 24 getrennt zu betrachtende Vereinbarungen zwischen jeweils der Gemeinschaft und den einzelnen Miteigentümern geschlossen worden wären. Gegenstand der Vereinbarung war vielmehr die

Allgemeinfläche „Parkplatzareal“ als Gesamtes, sodass von einer einheitlichen Regelung auszugehen ist, deren Inhalt die Zuweisung der einzelnen Stellplätze zur ausschließlichen Nutzung an diejenigen Mit- und späteren Wohnungseigentümer war, die dafür 25.000 S bezahlten.

3.3 Auch eine schriftliche Vereinbarung kann jederzeit einvernehmlich, auch ohne Einhaltung eines allenfalls vereinbarten Formgebots, und konkludent abgeändert werden (zum Formvorbehalt vgl 3.3 Auch eine schriftliche Vereinbarung kann jederzeit einvernehmlich, auch ohne Einhaltung eines allenfalls vereinbarten Formgebots, und konkludent abgeändert werden (zum Formvorbehalt vergleiche

RIS-Justiz

RS0038673). Im zeitlich nachfolgenden Wohnungseigentumsvertrag haben die Mit- und Wohnungseigentümer unter Punkt VIII ausdrücklich festgehalten, dass sie sich die gemeinsame Benutzung der im gemeinsamen Eigentum verbleibenden 28 Kellerabteile und 24 gedeckten PKW-Stellplätze einräumen. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde damit nicht nur nicht auf die den Kaufverträgen noch zugrundeliegende Vereinbarung von ausschließlichen Nutzungsrechten einzelner Miteigentümer Bezug genommen, wie die Antragsgegner meinen, sondern gerade das Gegenteil vereinbart (gemeinsame Benutzung aller Mit- und Wohnungseigentümer). Darin liegt jedenfalls eine Abänderung einer ursprünglich anderslautenden Benützungsvereinbarung, sodass eine nachfolgende Beachtung von die Stellplätze betreffenden Sondernutzungen nicht mehr auf davor mit den Kaufverträgen eingeräumte Rechte, sondern allenfalls auf tatsächlicher Übung beruht. Auch die Antragsgegner gehen, wie schon in ihrem Rekurs, nicht von einem Weiterbestehen von bereits vor dem Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags (schriftlich) begründeter Rechte aus. RS0038673). Im zeitlich nachfolgenden Wohnungseigentumsvertrag haben die Mit- und Wohnungseigentümer unter Punkt römisch acht ausdrücklich festgehalten, dass sie sich die gemeinsame Benutzung der im gemeinsamen Eigentum verbleibenden 28 Kellerabteile und 24 gedeckten PKW-Stellplätze einräumen. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde damit nicht nur nicht auf die den Kaufverträgen noch zugrundeliegende Vereinbarung von ausschließlichen Nutzungsrechten einzelner Miteigentümer Bezug genommen, wie die Antragsgegner meinen, sondern gerade das Gegenteil vereinbart (gemeinsame Benutzung aller Mit- und Wohnungseigentümer). Darin liegt jedenfalls eine Abänderung einer ursprünglich anderslautenden Benützungsvereinbarung, sodass eine nachfolgende Beachtung von die Stellplätze betreffenden Sondernutzungen nicht mehr auf davor mit den Kaufverträgen eingeräumte Rechte, sondern allenfalls auf tatsächlicher Übung beruht. Auch die Antragsgegner gehen, wie schon in ihrem Rekurs, nicht von einem Weiterbestehen von bereits vor dem Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags (schriftlich) begründeter Rechte aus.

4.1 Für die weiteren Überlegungen kann damit zugrunde gelegt werden, dass vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 jedenfalls keine schriftliche Benützungsvereinbarung im Zusammenhang mit der Zuweisung der hier gegenständlichen Stellplätze (mehr) vorlag.

4.2 Vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 konnten Benützungsvereinbarungen aller Wohnungseigentümer auch konkludent durch jahrelange Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart zu Stande kommen (vgl RIS-Justiz RS0013638; 5 Ob 246/12f uva). Sie wirkte auch für oder gegen den Gesamtrechtsnachfolger eines Miteigentümers, nicht aber für oder gegen einen Einzelrechtsnachfolger, es sei denn, dass diesem die Benützungsvereinbarung einvernehmlich überbunden wurde oder er sich ihr stillschweigend unterwarf (RIS-Justiz RS0013593; RS0013598; RS0013614; zur fehlenden Bindung der verbliebenen Miteigentümer RIS-Justiz RS0013600).4.2 Vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 konnten Benützungsvereinbarungen aller Wohnungseigentümer auch konkludent durch jahrelange Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart zu Stande kommen vergleiche RIS-Justiz RS0013638; 5 Ob 246/12f uva). Sie wirkte auch für oder gegen den Gesamtrechtsnachfolger eines Miteigentümers, nicht aber für oder gegen einen Einzelrechtsnachfolger, es sei denn, dass diesem die Benützungsvereinbarung einvernehmlich überbunden wurde oder er sich ihr stillschweigend unterwarf (RIS-Justiz RS0013593; RS0013598; RS0013614; zur fehlenden Bindung der verbliebenen Miteigentümer RIS-Justiz RS0013600).

4.3 Entgegen der von den Antragstellern in ihrem Rechtsmittel vertretenen Ansicht kann nicht zweifelhaft sein, dass bei langjähriger und von allen Miteigentümern unwidersprochen gehandhabter Übung das Zustandekommen einer Benützungsregelung angenommen werden kann. Dass sie die auf der Liegenschaft in Bezug auf die Stellplätze

gehandhabte Praxis jahrzehntelang geduldet haben, folgt dabei schon aus ihrem eigenen Vorbringen. Ob bzw wann und gegebenenfalls mit welchem Inhalt eine Benützungsvereinbarung allenfalls konkludent zu Stande kam bzw bestanden hat, muss hier aber entgegen der Auffassung des Rekursgerichts letztlich nicht geprüft werden.

5.1. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 sind Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen (§ 17 Abs 1 WEG 2002), was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließt. Sie binden nach § 17 Abs 3 WEG 2002 aber jedenfalls den Einzelrechtsnachfolger, und zwar unabhängig von ihrer Anmerkung im Grundbuch. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass die Übergangsregelung des § 56 Abs 13 WEG 2002 die nach der alten Rechtslage wirksam (auch konkludent) zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen mit 1. 7. 2002 nicht beseitigt hat (5 Ob 106/03d; 5 Ob 51/08y; 9 Ob 47/11v; vgl auch Vonkilch aaO § 56 WEG 2002 Rz 55 mwN).

5.1. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 sind Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen (Paragraph 17, Absatz eins, WEG 2002), was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließt. Sie binden nach Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 aber jedenfalls den Einzelrechtsnachfolger, und zwar unabhängig von ihrer Anmerkung im Grundbuch. Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass die Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 die nach der alten Rechtslage wirksam (auch konkludent) zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen mit 1. 7. 2002 nicht beseitigt hat (5 Ob 106/03d; 5 Ob 51/08y; 9 Ob 47/11v; vergleiche auch Vonkilch aaO Paragraph 56, WEG 2002 Rz 55 mwN).

5.2 Das Erstgericht hat für den zeitlichen Geltungsbereich des WEG 2002 mehrmalige Eigentümerwechsel festgestellt. Geht man für den vorliegenden Fall daher von einer schlüssig zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarung aus, ist zunächst zu klären, unter welchen Voraussetzungen angesichts des ab 1. 7. 2002 normierten Schriftlichkeitsgebots die Weitergeltung einer bereits davor schlüssig zu Stande gekommenen Vereinbarung angenommen werden kann, wenn es nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 zu einem Eigentümerwechsel kam. Ob also eine allenfalls davor bestehende (konkludente) Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer aufrecht blieb.

5.3 Eine unbedingte Bindung, also eine automatische Überbindung von Rechten und Pflichten, ohne dass es hiezu eines Beitritts bedürfte, von Einzelrechtsnachfolgern (§ 17 Abs 3 WEG 2002) an vor dem 1. 7. 2002 (zu welchem Zeitpunkt auch immer) konkludent zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen ist schon aus Gründen der Rechtssicherheit abzulehnen (für eine unbedingte Bindung nur bei Vorliegen der Voraussetzung des § 17 Abs 1 WEG: Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² § 17 WEG Rz 11; ebenfalls für eine unbedingte Bindung nur bei Einhaltung der Schriftform: Vonkilch aaO § 56 WEG Rz 56; ders in Ausgewählte Übergangsfragen zum WEG 2002, wobl 2002, 289 ff).

5.3 Eine unbedingte Bindung, also eine automatische Überbindung von Rechten und Pflichten, ohne dass es hiezu eines Beitritts bedürfte, von Einzelrechtsnachfolgern (Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002) an vor dem 1. 7. 2002 (zu welchem Zeitpunkt auch immer) konkludent zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen ist schon aus Gründen der Rechtssicherheit abzulehnen (für eine unbedingte Bindung nur bei Vorliegen der Voraussetzung des Paragraph 17, Absatz eins, WEG: Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II²² Paragraph 17, WEG Rz 11; ebenfalls für eine unbedingte Bindung nur bei Einhaltung der Schriftform: Vonkilch aaO Paragraph 56, WEG Rz 56; ders in Ausgewählte Übergangsfragen zum WEG 2002, wobl 2002, 289 ff).

5.4 Vonkilch in Hausmann/Vonkilch aaO § 56 WEG Rz 55 führt aus, dass die weitere Wirksamkeit von formfrei zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen auch durch eine Einzelrechtsnachfolge nach dem 30. 6. 2002 nicht in Frage gestellt sei, wenn bloß der Beitritt des Einzelrechtsnachfolgers zur bestehenden Vereinbarung in Schriftform erfolgt. Lediglich ein konkludenter Beitritt sei nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 aufgrund des neu geschaffenen Formgebots nicht mehr möglich, weshalb für alle Beteiligten die Wirksamkeit der Vereinbarung wegfällt, sobald feststeht, dass der Erwerber einen formgerechten Beitritt zur Vereinbarung definitiv ablehne. Zur Begründung verweist er auf die Vergleichbarkeit der zum verwandten Übergangsproblem im Zusammenhang mit der Einführung eines Schriftformgebots für Vereinbarungen über einen abweichenden Verteilungsschlüssel (§ 8 Abs 4 WEG 1948 und § 19 Abs 1 Z 2 WEG 1975) ergangene Rechtsprechung.

5.4 Vonkilch in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 56, WEG Rz 55 führt aus, dass die weitere Wirksamkeit von formfrei zu Stande gekommenen Benützungsvereinbarungen auch durch eine Einzelrechtsnachfolge nach dem 30. 6. 2002 nicht in Frage gestellt sei, wenn bloß der Beitritt des Einzelrechtsnachfolgers zur bestehenden Vereinbarung in Schriftform erfolgt. Lediglich ein konkludenter Beitritt sei nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 aufgrund des neu geschaffenen Formgebots nicht mehr möglich, weshalb für alle Beteiligten die Wirksamkeit der Vereinbarung wegfällt, sobald feststeht, dass der Erwerber einen formgerechten Beitritt zur Vereinbarung definitiv ablehne. Zur Begründung verweist er auf die Vergleichbarkeit der zum verwandten

Übergangsproblem im Zusammenhang mit der Einführung eines Schriftformgebots für Vereinbarungen über einen abweichenden Verteilungsschlüssel (Paragraph 8, Absatz 4, WEG 1948 und Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975) ergangene Rechtsprechung.

6.1 Zu der von Vonkilch angesprochenen Übergangsproblematik wurde judiziert, dass das mit § 19 Abs 1 Z 2 WEG 1975 eingeführte Schriftlichkeitsgebot nicht bedeute, jeder Eigentümerwechsel durch Einzelrechtsnachfolge bewirke ohne weiteres die Unwirksamkeit der seinerzeitigen (Anm: konkludent abgeschlossen) Vereinbarung. Die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung hänge davon ab, dass sie zwischen allen Miteigentümern bestehe. Sie bleibt daher jedenfalls dann bestehen, wenn sie vom Rechtsvorgänger auf seinen Nachfolger - sei es wegen einer den Rechtsvorgänger diesbezüglich treffenden Pflicht zur Überbindung, sei es aufgrund bloßer Vertragsgestaltung - überbunden werde oder wenn der Rechtsnachfolger in die gesamte Rechtsstellung seines Vorgängers eintrete, weil in einem solchen Fall weiterhin alle Miteigentümer Vertragspartner seien. Es bestehe kein Grund dafür, dass ein bisher vertraglich gebundener Miteigentümer frei werden solle, bloß weil der Rechtsnachfolger eines Vertragspartners an dessen Stelle getreten sei, wenn dieser zur Aufrechterhaltung der Vereinbarung bereit sei. Die nach dem WEG 1975 geforderte Schriftform treffe nur den der seinerzeit konkludent geschlossenen Vereinbarung neu beitretenen Miteigentümer. Sie sei - unter Berücksichtigung ihres Schutzzwecks - schon eingehalten, wenn der Rechtsnachfolger mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrete. Schließlich bleibe die Vereinbarung auch wirksam, wenn ein Einzelrechtsnachfolger ohne übernommene Verpflichtung der Vereinbarung beitrete, weil der bloße Wechsel eines Miteigentümers für einen anderen keinen Grund abgebe, selbst nicht mehr an die seinerzeit übernommene Verpflichtung gebunden zu sein. Solange daher ein neuer Miteigentümer, für den die Vereinbarung nicht ohnedies kraft Rechtsübergangs gelte, die Abgabe einer (seit 1. 9. 1975) schriftlichen Beitrittserklärung nicht abgelehnt habe, besteht ein Schwebezustand, während dessen Dauer die anderen Miteigentümer (als Vertragspartner der ursprünglichen Vereinbarung) gebunden bleiben würden. Erst wenn ein Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zustehe, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehne und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könne, wäre die Vereinbarung hinfällig (5 Ob 73/89 wobl 1990/64; RIS-Justiz RS0013676 [T4]).

6.1 Zu der von Vonkilch angesprochenen Übergangsproblematik wurde judiziert, dass das mit Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 eingeführte Schriftlichkeitsgebot nicht bedeute, jeder Eigentümerwechsel durch Einzelrechtsnachfolge bewirke ohne weiteres die Unwirksamkeit der seinerzeitigen Anmerkung, konkludent abgeschlossen) Vereinbarung. Die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung hänge davon ab, dass sie zwischen allen Miteigentümern bestehe. Sie bleibt daher jedenfalls dann bestehen, wenn sie vom Rechtsvorgänger auf seinen Nachfolger - sei es wegen einer den Rechtsvorgänger diesbezüglich treffenden Pflicht zur Überbindung, sei es aufgrund bloßer Vertragsgestaltung - überbunden werde oder wenn der Rechtsnachfolger in die gesamte Rechtsstellung seines Vorgängers eintrete, weil in einem solchen Fall weiterhin alle Miteigentümer Vertragspartner seien. Es bestehe kein Grund dafür, dass ein bisher vertraglich gebundener Miteigentümer frei werden solle, bloß weil der Rechtsnachfolger eines Vertragspartners an dessen Stelle getreten sei, wenn dieser zur Aufrechterhaltung der Vereinbarung bereit sei. Die nach dem WEG 1975 geforderte Schriftform treffe nur den der seinerzeit konkludent geschlossenen Vereinbarung neu beitretenen Miteigentümer. Sie sei - unter Berücksichtigung ihres Schutzzwecks - schon eingehalten, wenn der Rechtsnachfolger mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrete. Schließlich bleibe die Vereinbarung auch wirksam, wenn ein Einzelrechtsnachfolger ohne übernommene Verpflichtung der Vereinbarung beitrete, weil der bloße Wechsel eines Miteigentümers für einen anderen keinen Grund abgebe, selbst nicht mehr an die seinerzeit übernommene Verpflichtung gebunden zu sein. Solange daher ein neuer Miteigentümer, für den die Vereinbarung nicht ohnedies kraft Rechtsübergangs gelte, die Abgabe einer (seit 1. 9. 1975) schriftlichen Beitrittserklärung nicht abgelehnt habe, besteht ein Schwebezustand, während dessen Dauer die anderen Miteigentümer (als Vertragspartner der ursprünglichen Vereinbarung) gebunden bleiben würden. Erst wenn ein Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zustehe, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehne und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könne, wäre die Vereinbarung hinfällig (5 Ob 73/89 wobl 1990/64; RIS-Justiz RS0013676 [T4]).

6.2 Auf diese Grundsätze ist in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs auch im Zusammenhang mit der hier zu klärenden Frage bereits zurückgegriffen worden. In der Entscheidung 4 Ob 108/12d wurde zur Klärung der Frage, ob eine allenfalls vor dem 1. 7. 2002 schlüssig zu Stande gekommene Benützungsver-einbarung in Anbetracht eines

danach erfolgten Eigentümerwechsels aufrecht blieb, auf die Entscheidung 5 Ob 73/89 verwiesen. Daran ist auch für den vorliegenden Fall festzuhalten.

6.3 Als Zwischenergebnis kann daher festgehalten werden, dass das mit dem WEG 2002 eingeführte Schriftlichkeitsgebot des § 17 Abs 1 WEG eine davor konkludent zu Stande gekommene Benützungsvereinbarung unberührt lässt und lediglich den nach dem 30. 6. 2002 im Wege der Einzelrechtsnachfolge neu hinzutretenden Mit- und Wohnungseigentümer berührt. Die Vereinbarung bleibt wirksam, wenn der Rechtsnachfolger, der seine Anteile nach dem 30. 6. 2002 erwarb, mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrat, oder der von seinem Vorgänger (konkludent) übernommenen Verpflichtung schriftlich beitrug. Solange der neu eintretende Mit- und Wohnungseigentümer, sollte er nicht in die Rechtsstellung seines Vorgängers eingetreten sein, seinen Beitritt nicht ablehnt, besteht ein Schwebezustand, während dessen Dauer die übrigen Teilhaber an die Vereinbarung gebunden bleiben. Steht hingegen fest, dass der Erwerber einen formgerechten Beitritt zu einer solchen Vereinbarung ablehnt, fällt die Wirksamkeit der Vereinbarung für alle Beteiligten weg (vgl auch Vonkilch aaO § 56 Rz 55).

6.3 Als Zwischenergebnis kann daher festgehalten werden, dass das mit dem WEG 2002 eingeführte Schriftlichkeitsgebot des Paragraph 17, Absatz eins, WEG eine davor konkludent zu Stande gekommene Benützungsvereinbarung unberührt lässt und lediglich den nach dem 30. 6. 2002 im Wege der Einzelrechtsnachfolge neu hinzutretenden Mit- und Wohnungseigentümer berührt. Die Vereinbarung bleibt wirksam, wenn der Rechtsnachfolger, der seine Anteile nach dem 30. 6. 2002 erwarb, mit schriftlichem Vertrag in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrat, oder der von seinem Vorgänger (konkludent) übernommenen Verpflichtung schriftlich beitrug. Solange der neu eintretende Mit- und Wohnungseigentümer, sollte er nicht in die Rechtsstellung seines Vorgängers eingetreten sein, seinen Beitritt nicht ablehnt, besteht ein Schwebezustand, während dessen Dauer die übrigen Teilhaber an die Vereinbarung gebunden bleiben. Steht hingegen fest, dass der Erwerber einen formgerechten Beitritt zu einer solchen Vereinbarung ablehnt, fällt die Wirksamkeit der Vereinbarung für alle Beteiligten weg vergleiche auch Vonkilch aaO Paragraph 56, Rz 55).

7.1

Die (schriftliche) Vereinbarung, einen Miteigentumsanteil mit allen

Rechten und Pflichten, mit welchen ihn sein Vorgänger besessen und benützt hat, zu übernehmen, ist in der Regel als Eintritt in eine bestehende

Benützungsvereinbarung anzusehen (RIS-Justiz

RS0013619). Bereits nach den von den Antragsgegnern in ihrem Rekurs nicht bekämpften Feststellungen des Erstgerichts ergibt sich, dass zumindest in zwei Fällen nach dem 30. 6. 2002 ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, bei dem die jeweiligen Einzelrechtsnachfolger erklärt haben, an der mit den von ihnen übernommenen Miteigentumsanteilen verbundenen Nutzung von Abstellplätzen kein Interesse zu haben und daher auf ihre Nutzungsrechte zu verzichten. So steht fest, dass die Zweiundzwanzigst- und der Dreißigstantragsgegner bei Erwerb ihrer Anteile am 3. 12. 2012 im Kaufvertrag ausdrücklich auf ihr Nutzungsrecht verzichteten. Auch steht fest, dass die Vierzehntantragsgegnerin bei Erwerb ihrer Anteile im Jahr 2008 die bis dahin von ihrer Rechtsvorgängerin ausgeübten Nutzungsrechte nicht übernommen hat, weswegen diese Nutzungsrechte an den Einundzwanzigstantragsgegner „verkauft“ wurden, der sie wiederum an einen anderen Antragsgegner weiterveräußerte.

7.2 Die Benutzungsbefugnis kann nicht vom Miteigentum getrennt und verselbständigt werden, sondern nur der Ausübung nach übertragen werden (vgl RIS-Justiz RS0125563; RS0000713). Eine solche Übertragung der Ausübung nach liegt nicht vor, wenn auf die Ausübung der Nutzungsrechte durch die eigentlichen Berechtigten verzichtet wird. Daraus, dass einzelne der nach dem 30. 6. 2002 in die Miteigentumsgemeinschaft eingetretenen Antragsgegner auf die ihren Rechtsvorgängern zustehenden Sondernutzungsrechte verzichteten, wird deutlich, dass sie die aus einer (allfälligen) konkludenten Benützungsvereinbarung resultierende Rechtsposition ihres jeweiligen Rechtsvorgängers nicht übernommen haben. Damit haben sie jedenfalls den Beitritt zu einer (allenfalls bestehenden) Vereinbarung abgelehnt, sodass die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer keinesfalls mehr erreicht werden konnte. Damit ist aber eine - allenfalls - nach dem 1. 7. 2002 noch bestehende (konkludente) Vereinbarung jedenfalls hinfällig geworden.

7.2 Die Benutzungsbefugnis kann nicht vom Miteigentum getrennt und verselbständigt werden, sondern nur der Ausübung nach übertragen werden vergleiche RIS-Justiz RS0125563; RS0000713). Eine solche Übertragung der Ausübung nach liegt nicht vor, wenn auf die Ausübung der Nutzungsrechte durch die eigentlichen Berechtigten verzichtet wird. Daraus, dass einzelne der nach dem 30. 6. 2002 in die Miteigentumsgemeinschaft eingetretenen

Antragsgegner auf die ihren Rechtsvorgängern zustehenden Sondernutzungsrechte verzichteten, wird deutlich, dass sie die aus einer (allfälligen) konkludenten Benützungsvereinbarung resultierende Rechtsposition ihres jeweiligen Rechtsvorgängers nicht übernommen haben. Damit haben sie jedenfalls den Beitritt zu einer (allenfalls bestehenden) Vereinbarung abgelehnt, sodass die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer keinesfalls mehr erreicht werden konnte. Damit ist aber eine - allenfalls - nach dem 1. 7. 2002 noch bestehende (konkludente) Vereinbarung jedenfalls hinfällig geworden.

8. Die Antragsgegner berufen sich auch noch in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf, dass die nicht wechselnden bisherigen Miteigentümer untereinander an die Benützungsregelung grundsätzlich gebunden bleiben (vgl. dazu Eggemeier/Gruber/Sprohar in Schwimann³ ABGB § 834 Rz 23; Call, Anm zu wobl 1994/12; Gamerith in Rummel³ ABGB § 834 Rz 4; für den Wegfall der Bindung mit grundbücherlicher Einverleibung des Miteigentumsanteils: H. Böhm in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.00 § 828 Rz 44). Das bedeutet nach der Rechtsprechung (RIS-JustizRS0013630), dass die mangelnde Bindung der Miteigentümer an eine Benützungsvereinbarung im Fall der zur Einzelrechtsnachfolge eines neuen Gemeinschafters führenden Veräußerung eines Miteigentumsanteils noch nicht zum Verlust des Titels für eine Beibehaltung der bisherigen Benützungsverhältnisse führt. Diese Dauerrechtsbeziehungen enden unter anderem mit einer konstitutiv wirkenden Regelung der Benutzung der gemeinsamen Sache durch Richterspruch (RIS-Justiz RS0013630 [T5]; 10 Ob 21/11b).

8. Die Antragsgegner berufen sich auch noch in ihrer Revisionsrekursbeantwortung darauf, dass die nicht wechselnden bisherigen Miteigentümer untereinander an die Benützungsregelung grundsätzlich gebunden bleiben (vergleiche dazu Eggemeier/Gruber/Sprohar in Schwimann³ ABGB Paragraph 834, Rz 23; Call, Anmerkung zu wobl 1994/12; Gamerith in Rummel³ ABGB Paragraph 834, Rz 4; für den Wegfall der Bindung mit grundbücherlicher Einverleibung des Miteigentumsanteils: H. Böhm in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.00 Paragraph 828, Rz 44). Das bedeutet nach der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0013630), dass die mangelnde Bindung der Miteigentümer an eine Benützungsvereinbarung im Fall der zur Einzelrechtsnachfolge eines neuen Gemeinschafters führenden Veräußerung eines Miteigentumsanteils noch nicht zum Verlust des Titels für eine Beibehaltung der bisherigen Benützungsverhältnisse führt. Diese Dauerrechtsbeziehungen enden unter anderem mit einer konstitutiv wirkenden Regelung der Benutzung der gemeinsamen Sache durch Richterspruch (RIS-Justiz RS0013630 [T5]; 10 Ob 21/11b).

9. Daraus kann für den vorliegenden Fall aber nicht abgeleitet werden, die vom Antrag erfassten Stellplätze stünden für eine gerichtliche Regelung gemäß § 17 Abs 2 WEG 2002 nicht zur Verfügung. Soweit in der Entscheidung 5 Ob 246/09a Gegenteiliges anklingt, kann diese Rechtsansicht - jedenfalls für den vorliegenden Fall - nicht aufrecht gehalten werden. Hier sind einzelne der nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 neu hinzugekommenen Miteigentümer in die Rechtsposition ihrer Rechtsvorgänger, was die Nutzung von Sonderrechten an einzelnen Stellplätzen anlangt, nicht eingetreten. Dadurch wurde der Schwebezustand, während dessen Dauer die übrigen Teilhaber an die Vereinbarung gebunden blieben, beendet, sodass die Wirksamkeit einer allenfalls davor bestandenen Vereinbarung für alle Teilhaber weggefallen ist (siehe Punkt 6.3). Die Bindung der nicht wechselnden Eigentümer an die bestehenden Nutzungsverhältnisse bedeutet in diesem Kontext daher nur, dass sich diese - solange keine neue Regelung getroffen ist - untereinander nicht darauf berufen können, diejenigen Antragsgegner, die bisher einen Stellplatz nutzten, würden dies titellos tun. Einer Antragstellung - auch durch nicht wechselnde Eigentümer, wie hier die (bisherigen) Antragsteller - im Sinne des § 17 Abs 2 WEG 2002 steht dieser Umstand aber nicht entgegen, ohne dass es noch auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes, wie die Antragsgegner meinen, ankäme. Damit hat sich das Erstgericht im Ergebnis auch zu Recht mit der von den Antragstellern begehrten Benützungsregelung inhaltlich auseinandergesetzt, ohne dass es noch der vom Rekursgericht vermissten Feststellungen bedürfte.

9. Daraus kann für den vorliegenden Fall aber nicht abgeleitet werden, die vom Antrag erfassten Stellplätze stünden für eine gerichtliche Regelung gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG 2002 nicht zur Verfügung. Soweit in der Entscheidung 5 Ob 246/09a Gegenteiliges anklingt, kann diese Rechtsansicht - jedenfalls für den vorliegenden Fall - nicht aufrecht gehalten werden. Hier sind einzelne der nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 neu hinzugekommenen Miteigentümer in die Rechtsposition ihrer Rechtsvorgänger, was die Nutzung von Sonderrechten an einzelnen Stellplätzen anlangt, nicht eingetreten. Dadurch wurde der Schwebezustand, während dessen Dauer die übrigen Teilhaber an die Vereinbarung gebunden blieben, beendet, sodass die Wirksamkeit einer allenfalls davor bestandenen Vereinbarung für alle Teilhaber weggefallen ist (siehe Punkt 6.3). Die Bindung der nicht wechselnden Eigentümer an die bestehenden Nutzungsverhältnisse bedeutet in diesem Kontext daher nur, dass sich diese - solange keine neue Regelung getroffen ist - untereinander nicht darauf berufen können, diejenigen Antragsgegner, die bisher einen Stellplatz nutzten, würden dies titellos tun. Einer

Antragstellung - auch durch nicht wechselnde Eigentümer, wie hier die (bisherigen) Antragsteller - im Sinne des Paragraph 17, Absatz 2, WEG 2002 steht dieser Umstand aber nicht entgegen, ohne dass es noch auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes, wie die Antragsgegner meinen, ankäme. Damit hat sich das Erstgericht im Ergebnis auch zu Recht mit der von den Antragstellern begehrten Benützungsregelung inhaltlich auseinandergesetzt, ohne dass es noch der vom Rekursgericht vermissten Feststellungen bedürfte.

10. Eine abschließende Beurteilung der vom Erstgericht im Sinne der Antragsgegner getroffenen Benützungsregelung ist aber noch nicht möglich. Die Antragsgegner haben sich in ihrem Rekurs auch gegen den Inhalt der vom Erstgericht getroffenen Benützungsregelung gewendet und dazu eine Mängelrüge erhoben, die das Rekursgericht ausgehend von seiner durch den Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsansicht unerledigt gelassen hat. Damit ist dessen Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache an dieses zur Erledigung der Mängelrüge zurückzuverweisen.

Vor seiner neuerlichen Entscheidung wird das Rekursgericht der Rechtsnachfolgerin des Dritt- und der Viertantragstellerin (siehe Punkt I.) Gelegenheit zu geben haben, sich am Verfahren zu beteiligen und den Antrag durch Beitritt aufrechtzuerhalten (vgl. RIS-Justiz RS0083185). Vor seiner neuerlichen Entscheidung wird das Rekursgericht der Rechtsnachfolgerin des Dritt- und der Viertantragstellerin (siehe Punkt römisch eins.) Gelegenheit zu geben haben, sich am Verfahren zu beteiligen und den Antrag durch Beitritt aufrechtzuerhalten (vergleiche RIS-Justiz RS0083185).

11. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 AußStrG. 11. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 78, AußStrG.

Textnummer

E110809

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00205.14D.0224.000

Im RIS seit

03.06.2015

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2021

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at