

TE OGH 1990/12/11 5Ob101/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Albrecht P*****, 2.) Helene P*****, beide wohnhaft in *****, beide vertreten durch Dr. Paul Meyer, Rechtsanwalt in Villach, wider die beklagte Partei Dr. Klaus F*****, vertreten durch Dr. Edwin Kois, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Unterlassung und Feststellung (Streitwerte: 60.000 S und 20.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 25. Mai 1990, GZ 4 b R 109/89-12, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 27. Juli 1989, GZ 23 Cg 187/89-6, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass das Ersturteil wiederhergestellt wird.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 14.846,54 S bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin enthalten 5.000 S an Barauslagen und 1.641,09 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1462 KG ***** zu je 4401/100.000-Anteilen, mit denen das Ehegattenwohnungseigentum an der Wohnung top Nr 14 verbunden ist. Der Beklagte war bei Einleitung des gegenständlichen Rechtsstreits Miteigentümer derselben Liegenschaft zu 5552/50.000-Anteilen, mit denen nach dem Wohnungseigentumsvertrag vom 29. 10. 1979 das Wohnungseigentum an den 4 Garagen top Nr 19 bis 22 und an den 8 PKW-Abstellplätzen top Nr 23 bis 30 verbunden werden sollte, aber bisher nicht verbüchert wurde.

Die Kläger begehren 1. die Verurteilung des Beklagten, jegliche Sondernutzung an den auf dem Grundstück 965/1 Baufläche, inne liegend der Liegenschaft EZ 1462 Grundbuch *****, befindlichen Garagenflächen top Nr 19 bis 22 und PKW-Abstellplätzen top Nr 23 bis 30 zu unterlassen; 2. die Feststellung, dass die vom Beklagten hinsichtlich der zu 1. genannten Garagen und PKW-Abstellplätzen abgeschlossenen schuldrechtlichen Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen, und zwar betreffend die Garage top Nr 19, abgeschlossen mit Elisabeth S*****, die Garage top Nr 20, abgeschlossen mit Hans Joachim Z*****, die Garagen top Nr 21 und 22, abgeschlossen mit Norbert L*****, die PKW-Abstellplätze top Nr 23 und 24, abgeschlossen mit Christa und Klaus K*****, den PKW-Abstellplatz top Nr 26, abgeschlossen mit Kurt G*****, den PKW-Abstellplatz top Nr 28, abgeschlossen mit Gudrun und Hans H*****, sowie die PKW-Abstellplätze top Nr 27 und 29, abgeschlossen mit der Firma S*****, rechtsunwirksam seien. Sie brachten im Wesentlichen vor, die (versuchte) Begründung von Wohnungseigentum durch den Beklagten an

den 4 Garagen und 8 Abstellplätzen sei rechtsunwirksam. Die in diesem Zusammenhang mit dem Beklagten geschlossenen Vereinbarungen könnten auch nicht in einen Sondernutzungsvorbehalt zugunsten desselben umgedeutet werden, weil ein solcher gemäß § 24 WEG nichtig sei. Die Kläger begehren 1. die Verurteilung des Beklagten, jegliche Sondernutzung an den auf dem Grundstück 965/1 Baufläche, inne liegend der Liegenschaft EZ 1462 Grundbuch *****, befindlichen Garagenflächen top Nr 19 bis 22 und PKW-Abstellplätzen top Nr 23 bis 30 zu unterlassen; 2. die Feststellung, dass die vom Beklagten hinsichtlich der zu 1. genannten Garagen und PKW-Abstellplätzen abgeschlossenen schuldrechtlichen Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen, und zwar betreffend die Garage top Nr 19, abgeschlossen mit Elisabeth S*****, die Garage top Nr 20, abgeschlossen mit Hans Joachim Z*****, die Garagen top Nr 21 und 22, abgeschlossen mit Norbert L*****, die PKW-Abstellplätze top Nr 23 und 24, abgeschlossen mit Christa und Klaus K*****, den PKW-Abstellplatz top Nr 26, abgeschlossen mit Kurt G*****, den PKW-Abstellplatz top Nr 28, abgeschlossen mit Gudrun und Hans H*****, sowie die PKW-Abstellplätze top Nr 27 und 29, abgeschlossen mit der Firma S*****, rechtsunwirksam seien. Sie brachten im Wesentlichen vor, die (versuchte) Begründung von Wohnungseigentum durch den Beklagten an den 4 Garagen und 8 Abstellplätzen sei rechtsunwirksam. Die in diesem Zusammenhang mit dem Beklagten geschlossenen Vereinbarungen könnten auch nicht in einen Sondernutzungsvorbehalt zugunsten desselben umgedeutet werden, weil ein solcher gemäß Paragraph 24, WEG nichtig sei.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendete im Wesentlichen ein, eine Vereinbarung sei nach § 24 Abs 1 Z 1 WEG nur dann unzulässig, wenn aus dem Anwartschafts- oder Wohnungseigentumsvertrag hervorgehe, dass diese getroffen worden sei, um den Wohnungseigentümern zustehende Nutzungsrechte aufzuheben oder zu beschränken. Im vorliegenden Fall sei jedoch seitens sämtlicher Vertragspartner gewollt gewesen, dass er an den Garagen und Abstellplätzen Wohnungseigentum begründe. Da dies aus rechtlichen Gründen gescheitert sei, sei im Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags in Verbindung mit seiner faktischen Handhabung (seit dem Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags im Jahr 1979 sei die ausschließliche Verfügungsmacht des Beklagten über die Garagen und Abstellplätze von den Wohnungseigentümern nicht in Zweifel gezogen worden) zumindest eine Benützungsregelung zu erblicken, die ihm die ausschließliche Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit einräume. Im Übrigen stehe einer Berechtigung des Unterlassungsbegehrens auch der Umstand entgegen, dass er über die Mehrzahl der Garagen und Abstellplätze bereits rechtsgeschäftlich verfügt habe. Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendete im Wesentlichen ein, eine Vereinbarung sei nach Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG nur dann unzulässig, wenn aus dem Anwartschafts- oder Wohnungseigentumsvertrag hervorgehe, dass diese getroffen worden sei, um den Wohnungseigentümern zustehende Nutzungsrechte aufzuheben oder zu beschränken. Im vorliegenden Fall sei jedoch seitens sämtlicher Vertragspartner gewollt gewesen, dass er an den Garagen und Abstellplätzen Wohnungseigentum begründe. Da dies aus rechtlichen Gründen gescheitert sei, sei im Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags in Verbindung mit seiner faktischen Handhabung (seit dem Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags im Jahr 1979 sei die ausschließliche Verfügungsmacht des Beklagten über die Garagen und Abstellplätze von den Wohnungseigentümern nicht in Zweifel gezogen worden) zumindest eine Benützungsregelung zu erblicken, die ihm die ausschließliche Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit einräume. Im Übrigen stehe einer Berechtigung des Unterlassungsbegehrens auch der Umstand entgegen, dass er über die Mehrzahl der Garagen und Abstellplätze bereits rechtsgeschäftlich verfügt habe.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es stellte im Wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Der Beklagte verwertete das ehemalige Verwaltungsgebäude der K*****krankenkasse in ***** und ***** (= EZ 1462 KG *****). Er kalkulierte Preise für die aus Büroräumen umzubauenden Wohnungen, suchte Käufer und bot ihnen diese Wohnungen an. Die Wohnungen und die auf der Liegenschaft befindlichen 4 Garagen und 8 Abstellplätze waren in einem Gutachten parifiziert worden. Die Käufer richteten Angebote an die K*****krankenkasse zum Erwerb dieser Wohnungen. Zwischen der K*****krankenkasse und den Wohnungsinteressenten wurden Kaufverträge über ideelle Miteigentumsanteile an dieser Liegenschaft, die sich nach den Nutzwerten der Wohnungen richteten, abgeschlossen. Ebenso schloss der Beklagte mit der K*****krankenkasse unter anderem einen Kaufvertrag über 5552/50.000 ideelle Miteigentumsanteile ab. Hierbei handelte es sich um den im Parifizierungsgutachten bestimmten Wert der 4 Garagen und 8 Abstellplätze. Der Beklagte schloss mit den Wohnungsinteressenten auch Bauorganisationsverträge für den Umbau des Krankenhausgebäudes ab. Er bot ihnen zu den Wohnungen auch die Garagen und Abstellplätze zum Kauf an; der Erlös daraus stellte den von ihm kalkulierten Gewinn für die Verwertung des Krankenkassengebäudes dar.

Die beiden Kläger kauften eine Eigentumswohnung auf dieser Liegenschaft, lehnten aber das Angebot des Beklagten, auch eine Garage oder einen Abstellplatz zu kaufen, ab. Der Erstkläger vertrat den Standpunkt, dass zur Eigentumswohnung ohnehin ein Abstellplatz gehöre. Eine Zeit lang vermieteten die Kläger ihre Wohnung und kümmerten sich nicht um die Abstellplätze und Garagen. Seitdem der Erstkläger selbst die Wohnung bewohnt, stellt er seinen PKW im Hof ab, jedoch außerhalb der vom Beklagten erworbenen Abstellplätze. Nachdem der Beklagte den Klägern mitgeteilt hatte, sie würden seine Abstellplätze und den Hof unberechtigt benützen, entschlossen sich die Kläger zur Klagseinbringung.

In dem am 29. 10. 1979, 8. 9., 30. 10. und 11. 11. 1980 errichteten Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten die Miteigentümer der Liegenschaft das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes an den von ihnen gekauften Wohnungen. In einer Aufstellung in Punkt 1 des Vertrags sind jedem Vertragsteil die mit Größe, Nutzwert und Miteigentumsanteil beschriebenen Wohnungen zugeordnet. Nur bei den ebenfalls mit Größe, Nutzwert und Miteigentumsanteil beschriebenen Garagen und Abstellplätzen ist kein Eigentümer genannt. In Punkt 4 des Wohnungseigentumsvertrags räumen die Vertragsteile einander gegenseitig das Wohnungseigentum an den den im Verzeichnis in Punkt 1 beschriebenen Wohnungen, Garagen und Abstellplätzen ein, wodurch die jeweils bezeichneten Miteigentümer nunmehr Wohnungseigentümer der zugeordneten Wohnungseinheiten sind. In Punkt 5 des Vertrags ist der Umfang des Wohnungseigentums beschrieben; danach umfasst das Wohnungseigentum die gesamte Fläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, Abstellplätze und Kellerabteile. In Punkt 6 Abs 3 wird festgelegt, dass alle Teile des Gebäudes und der Grundstücke, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums freistehen. Daher ist es nach Abs 4 dieses Punktes keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen und ausschließlich zu nutzen (zB Vorgärten, Terrassen, Abstellplätze oder Balkone). Gemäß Punkt 14 sind Vereinbarungen einzelner Wohnungseigentümer mit denen dem Vertrag widersprochen wird, den anderen Wohnungseigentümern gegenüber unwirksam. In Punkt 15 bewilligen die Vertragsteile wechselseitig bei ihren Miteigentumsanteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums; in der zu diesem Punkt angelegten Aufstellung ist das Wohnungseigentum des Beklagten hinsichtlich der Garagen top Nr 19 bis 22 zu je 680/50.000 und der PKW-Abstellplätze top Nr 23 bis 30 zu je 354/50.000-Anteilen vorgesehen. Daraus folgt, dass die Unterlassung der Anführung des Namens des Beklagten bei den Garagen und Abstellplätzen in der Aufstellung zu Punkt 1 dieses Vertrags nur auf einem Versehen des Vertragsverfassers beruht.

In dem am 29. 10. 1979, 8. 9., 30. 10. und 11. 11. 1980 errichteten Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten die Miteigentümer der Liegenschaft das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes an den von ihnen gekauften Wohnungen. In einer Aufstellung in Punkt 1 des Vertrags sind jedem Vertragsteil die mit Größe, Nutzwert und Miteigentumsanteil beschriebenen Wohnungen zugeordnet. Nur bei den ebenfalls mit Größe, Nutzwert und Miteigentumsanteil beschriebenen Garagen und Abstellplätzen ist kein Eigentümer genannt. In Punkt 4 des Wohnungseigentumsvertrags räumen die Vertragsteile einander gegenseitig das Wohnungseigentum an den den im Verzeichnis in Punkt 1 beschriebenen Wohnungen, Garagen und Abstellplätzen ein, wodurch die jeweils bezeichneten Miteigentümer nunmehr Wohnungseigentümer der zugeordneten Wohnungseinheiten sind. In Punkt 5 des Vertrags ist der Umfang des Wohnungseigentums beschrieben; danach umfasst das Wohnungseigentum die gesamte Fläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, Abstellplätze und Kellerabteile. In Punkt 6 Absatz 3, wird festgelegt, dass alle Teile des Gebäudes und der Grundstücke, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums freistehen. Daher ist es nach Absatz 4, dieses Punktes keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen und ausschließlich zu nutzen (zB Vorgärten, Terrassen, Abstellplätze oder Balkone). Gemäß Punkt 14 sind Vereinbarungen einzelner Wohnungseigentümer mit denen dem Vertrag widersprochen wird, den anderen Wohnungseigentümern gegenüber unwirksam. In Punkt 15 bewilligen die Vertragsteile wechselseitig bei ihren Miteigentumsanteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums; in der zu diesem Punkt angelegten Aufstellung ist das Wohnungseigentum des Beklagten hinsichtlich der Garagen top Nr 19 bis 22 zu je 680/50.000 und der PKW-Abstellplätze top Nr 23 bis 30 zu je 354/50.000-Anteilen vorgesehen. Daraus folgt, dass die Unterlassung der Anführung des Namens des Beklagten bei den Garagen und Abstellplätzen in der Aufstellung zu Punkt 1 dieses Vertrags nur auf einem Versehen des Vertragsverfassers beruht.

Der Beklagte verkaufte ungefähr in den Jahren 1979 und 1980 alle Garagen und Abstellplätze bis auf auf einen. Er

einigte sich mit den Käufern über Ware und Preis; die Käufer zahlten ihm die hierfür vereinbarten Kaufpreise. Über die Benützung der verkauften Abstellplätze und Garagen vereinbarte der Beklagte mit den Käufern nichts, weil dies nicht notwendig war. Der Beklagte beauftragte den Notar Dr. K***** mit der Errichtung von Kaufverträgen über die Garagen und Abstellplätze zwischen ihm und den einzelnen Käufern; ins Grundbuch sollte nach dem Auftrag des Beklagten aber nicht er als Zwischeneigentümer eingetragen werden, sondern gleich der jeweilige Käufer. Dr. K***** errichtete diese Verträge nicht, nachdem es gegen den Beklagten zu einem Strafverfahren, unter anderem auch wegen dieser Garagen und Abstellplätze, gekommen war. In der Folge benützten die Käufer mit den noch zu nennenden Ausnahmen die Garagen und Abstellplätze bis heute.

Der Beklagte erfuhr schließlich, dass seine Eintragung als Wohnungseigentümer hinsichtlich der Garagen und Abstellplätze vom Bezirksgericht Villach abgelehnt wird. Er ließ nun grundbuchsfähige Verträge betreffend die Abstellplätze top Nr 23 und 24 (über je 354/50.000-Anteile) für die Käufer Christa und Klaus K***** betreffend den Abstellplatz top Nr 26 (ebenfalls über 354/50.000-Anteile) für den Käufer Kurt G***** errichten. Der Vertrag mit Kurt G***** wurde bereits grundbücherlich durchgeführt. Die grundbücherliche Durchführung der Verträge mit Christa und Klaus K***** steht kurz bevor. In allen drei Verträgen wies der Beklagte darauf hin, dass ihm die Benützung der verkauften Abstellplätze vom Klagevertreter untersagt worden sei. Im Zuge des erwähnten Strafprozesses vereinbarte der Beklagte mit einigen der Käufer die Rücknahme von Abstellplätzen gegen Rückzahlung der Kaufpreise. Zwei der zurückgenommenen Abstellplätze wurden vom Beklagten vermietet. Im einzelnen bestehen folgende Regelungen:

Garage top Nr 19: Verkauft an Elisabeth S*****, die auch Wohnungseigentümerin ist.

Garage top Nr 20: Verkauft an Hans Z*****, der auch Wohnungseigentümer ist.

Garage top Nr 21 und 22: Verkauft an Norbert L*****, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft, somit auch nicht Wohnungseigentümer ist.

Parkplätze top Nr 23 und 24: Verkauft an Christa und Klaus K***** einschließlich der ideellen 708/50.000-Anteile.

Parkplatz top Nr 26: Verkauft an Kurt G***** einschließlich der ideellen 354/50.000-Miteigentumsanteile, grundbücherlich durchgeführt.

Parkplatz top Nr 28: Verkauft an Gudrun und Hans H*****, die auch Wohnungseigentümer sind.

Parkplätze top Nr 27 und 29: Vom Beklagten zunächst verkaufte, dann aber zurückgenommene Parkplätze, die er seit 1987 oder 1988 an die Firma S***** vermietet hat.

Parkplatz top Nr 25: Vom Beklagten zunächst verkaufter, dann aber zurückgenommener Parkplatz.

Parkplatz top Nr 30: Dem Beklagten von Anfang an verbliebener Parkplatz.

Der Beklagte besteht darauf, dass ihm die PKW-Abstellplätze top Nr 25 und 30 zur Verfügung stehen; sie werden aber ständig von anderen Leuten, nämlich von Besuchern, Wohnungseigentümern oder deren Mietern, benützt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht zusammengefasst aus:

Der Beklagte sei in Ansehung der Liegenschaft EZ 1462 KG ***** Wohnungseigentumsorganisator iSd § 23 Abs 1 WEG gewesen. Die Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag, mit der dem Beklagten das Wohnungseigentum an den Garagen und Abstellplätzen eingeräumt wird, sei nicht rechtsunwirksam iSd § 24 Abs 1 Z 1 WEG. Die Garagen und Abstellplätze seien dem Beklagten nicht bloß zur Nutzung oder Vermietung überlassen, sondern gesondert parifiziert, dem Beklagten als Wohnungseigentum zugeordnet und damit nach dem übereinstimmenden Willen aller Vertragsteile der allgemeinen Nutzung entzogen worden. Auch wenn die Begründung von Wohnungseigentum des Beklagten an den Abstellplätzen gemäß § 1 Abs 1 WEG unwirksam sei, habe er die Möglichkeit, die Abstellplätze an Wohnungseigentümer zu übertragen, die daran wirksam Zubehörwohnungseigentum iSd § 1 Abs 2 WEG begründen könnten. Zur Herstellung einer dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechenden Ordnung auf der Liegenschaft werde der Beklagte seine Tätigkeit als Wohnungseigentumsorganisator fortführen, die ihm noch verbliebenen 4 PKW-Abstellplätze an Wohnungseigentümer zu verkaufen und die Errichtung eines grundbuchsfähigen Vertrags zu veranlassen haben, mit welchem die Käufer von Garagen und die Wohnungseigentümer, welche Abstellplätze gekauft haben, wirksam das Wohnungseigentum an den Garagen und das Zubehörwohnungseigentum an den Abstellplätzen durch grundbücherliche Eintragung erwerben könnten. Der Beklagte sei in Ansehung der Liegenschaft EZ 1462 KG ***** Wohnungseigentumsorganisator iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG gewesen. Die Vereinbarung im

Wohnungseigentumsvertrag, mit der dem Beklagten das Wohnungseigentum an den Garagen und Abstellplätzen eingeräumt wird, sei nicht rechtsunwirksam iSd Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG. Die Garagen und Abstellplätze seien dem Beklagten nicht bloß zur Nutzung oder Vermietung überlassen, sondern gesondert parifiziert, dem Beklagten als Wohnungseigentum zugeordnet und damit nach dem übereinstimmenden Willen aller Vertragsteile der allgemeinen Nutzung entzogen worden. Auch wenn die Begründung von Wohnungseigentum des Beklagten an den Abstellplätzen gemäß Paragraph eins, Absatz eins, WEG unwirksam sei, habe er die Möglichkeit, die Abstellplätze an Wohnungseigentümer zu übertragen, die daran wirksam Zubehörwohnungseigentum iSd Paragraph eins, Absatz 2, WEG begründen könnten. Zur Herstellung einer dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechenden Ordnung auf der Liegenschaft werde der Beklagte seine Tätigkeit als Wohnungseigentumsorganisator fortführen, die ihm noch verbliebenen 4 PKW-Abstellplätze an Wohnungseigentümer zu verkaufen und die Errichtung eines grundbuchsfähigen Vertrags zu veranlassen haben, mit welchem die Käufer von Garagen und die Wohnungseigentümer, welche Abstellplätze gekauft haben, wirksam das Wohnungseigentum an den Garagen und das Zubehörwohnungseigentum an den Abstellplätzen durch grundbücherliche Eintragung erwerben könnten.

Das Begehren der Kläger auf Unterlassung der Sondernutzung der Garagen und jener Abstellplätze, die der Beklagte verkauft hat, sei abzuweisen gewesen, weil nicht der Beklagte, sondern die Käufer diese Garagen und Abstellplätze nutzen. Dem Begehren der Kläger auf Unterlassung der Sondernutzung der vom Beklagten zurückgenommenen und ihm verbliebenen Abstellflächen top Nr 25, 27, 29 und 30 fehle ein rechtliches Interesse. Dieses wäre gegeben, wenn die Kläger die Absicht hätten, zu ihrer Wohnung einen oder zwei Abstellplätze zu erwerben; dies lehnen die Kläger aber ab. Ein anderes rechtliches Interesse als jenes auf Erwerb von Abstellplätzen stehe den Klägern aber nicht zu, weil sie im Wohnungseigentumsvertrag die Abstellflächen nicht dem allgemeinen Gebrauch gewidmet, sondern dem Beklagten als Wohnungseigentum zugewiesen hätten. Ungeachtet der Unwirksamkeit dieser Vertragsbestimmung verstoße das Begehren, dem Beklagten die Nutzung dieser Abstellflächen zu entziehen, gegen den Vertragszweck und gegen den Parteiwillen, weil vorgesehen war, dass der Beklagte diese Abstellflächen an Wohnungseigentümer veräußert. Die Kläger hätten nach dem Wohnungseigentumsvertrag jedenfalls kein Recht auf Nutzung dieser Abstellflächen im Rahmen des Gemeingebrauchs.

Auch das Feststellungsbegehren sei abzuweisen gewesen. Über die Garagen und die Abstellplätze top Nr 23, 24, 26 und 28 habe der Beklagte nicht bloß Gebrauchsüberlassungsverträge, sondern Kaufverträge abgeschlossen. Selbst wenn man unter den Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen auch Kaufverträge verstehen wollte, gelte das zuvor Gesagte. Die gesondert parifizierten Garagen und Abstellplätze seien im Wohnungseigentumsvertrag der allgemeinen Nutzung entzogen und dem Beklagten als Wohnungseigentum zugewiesen worden. Als Wohnungseigentumsorganisator habe der Beklagte diese Garagen und Abstellplätze weiterverkauft. Im obliege es nur mehr, die Herstellung eines grundbuchsfähigen Vertrags zu veranlassen. Nur über die Abstellplätze top Nr 27 und 29 habe der Beklagte Gebrauchsüberlassungsverträge zugunsten der Firma S***** abgeschlossen. Da aber die Kläger selbst keine Abstellplätze erwerben wollen, hätten sie kein rechtliches Interesse an der Feststellung der Rechtsunwirksamkeit dieser Verträge, denn ihnen selbst sei nach dem Wohnungseigentumsvertrag die Nutzung dieser Abstellplätze verwehrt.

Das Berufungsgericht erkannte im Sinne der Klage und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 50.000 S übersteigt und die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte zusammengefasst aus:

Beizupflichten sei dem Erstgericht darin, dass der Beklagte als Wohnungseigentumsorganisator tätig geworden sei. Wenn das Erstgericht aber § 24 Abs 1 Z 1 WEG für nicht anwendbar halte, irre es in zweifacher Weise. Die auf die Garagen und Abstellplätze entfallenden Anteile an der gemeinsamen Liegenschaft stehen (entsprechend dem Grundbuchsstand) nicht im Wohnungseigentum, sondern im schlichten Miteigentum des Beklagten. Aus der Art seines Eigentumsrechts erfließe daher noch nicht sein ausschließliches Nutzungsrecht. Dies könnte dem Beklagten durch im Gründungsstadium abgeschlossene vertragliche Vereinbarungen allenfalls mit einer in diesen zu erblickenden (stillschweigenden) Benützungsregelung eingeräumt worden sein. Eine solche Vereinbarung wäre jedoch gemäß § 24 Abs 1 Z 1 WEG nichtig, wobei die Anfechtbarkeit entgegen der Ansicht des Beklagten allein wegen einer Willensübereinstimmung zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerbern im Gründungsstadium nicht ausgeschlossen sei. Durch den im Gründungsstadium erwirkten Nutzungsvorbehalt des Wohnungseigentumsorganisator (des Beklagten) hinsichtlich der Garagen und Abstellplätze würden Nutzungs- und Verfügungsrechte der Wohnungseigentumsbewerber (auch der Kläger) aufgehoben. Im hiefür ausschließlich

maßgeblichen Verfahren erster Instanz seien Beweise zur Widerlegung der gesetzlichen Vermutung, dass Hintergrund dieser Vereinbarung die im Gründungsstadium regelmäßig bestehende Vertragsübermacht des Wohnungseigentumsorganisator gewesen sei, nicht angeboten worden, sodass von der relativen Nichtigkeit eines allenfalls aus den im Gründungsstadium geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen ableitbaren Sondernutzungsvorbehalts auszugehen sei. Daraus resultiere der Anspruch der Kläger auf Unterlassung jeglicher Sondernutzung der Garagen und Abstellplätze durch den Beklagten, weil ihr rechtliches Interesse als Wohnungseigentümer an der Abstandnahme eines Dritten von der Benützung sonst der allgemeinen Nutzung aller Miteigentümer offenstehender Flächen evident sei und schon der Prozessstandpunkt des Beklagten Wiederholungsgefahr indiziere. Aufgrund der sich insbesondere durch Rücknahme verkaufter Parkflächen häufig ändernden Verfügungsarten des Beklagten über die Garagen und Abstellplätze sei ein rechtliches Interesse der Kläger an der Untersagung der Sondernutzung hinsichtlich sämtlicher PKW-Abstellmöglichkeiten gegeben, zumal bei weiteren Vertragsauflösungen abermalige Rechtsverletzungen durch den Abschluss neuer Verträge drohten. Was das Feststellungsbegehren betreffe, so ergebe sich, dass die strittigen Verträge insoweit in den Rechtsbereich der Kläger hineinreichten, als sie ohne ihren Willen mit dritten Personen hinsichtlich sonst der gemeinschaftlichen Nutzung aller Wohnungseigentümer offenstehender Liegenschaftsteile geschlossen worden seien. Bei dieser Sachlage sei eine unübersichtliche Rechtslage entstanden, nämlich inwieweit die Kläger das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf grundsätzlich der allgemeinen Nutzung aller Wohnungseigentümer offenstehenden Teilen des Hofraums dulden müssten. Wenn sie bei dieser Situation eine Klärung ihrer Rechte und Pflichten anstreben, so könne ihnen entgegen der Auffassung des Erstgerichts ein eigenes rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung nicht abgesprochen werden. Durch den im Feststellungsbegehren verwendeten Begriff „schuldrechtliche Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen“ würden die vom Beklagten abgeschlossenen Kaufverträge nicht zur Gänze erfasst. Diesbezüglich sei dem Urteilsspruch eine deutlichere Fassung zu geben und der erwähnte Terminus durch den Überbegriff „Verträge“ zu ersetzen gewesen. Beizupflichten sei dem Erstgericht darin, dass der Beklagte als Wohnungseigentumsorganisator tätig geworden sei. Wenn das Erstgericht aber Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG für nicht anwendbar halte, irre es in zweifacher Weise. Die auf die Garagen und Abstellplätze entfallenden Anteile an der gemeinsamen Liegenschaft stehen (entsprechend dem Grundbuchsstand) nicht im Wohnungseigentum, sondern im schlichten Miteigentum des Beklagten. Aus der Art seines Eigentumsrechts erfließe daher noch nicht sein ausschließliches Nutzungsrecht. Dies könnte dem Beklagten durch im Gründungsstadium abgeschlossene vertragliche Vereinbarungen allenfalls mit einer in diesen zu erblickenden (stillschweigenden) Benützungsregelung eingeräumt worden sein. Eine solche Vereinbarung wäre jedoch gemäß Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG nichtig, wobei die Anfechtbarkeit entgegen der Ansicht des Beklagten allein wegen einer Willensübereinstimmung zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerbern im Gründungsstadium nicht ausgeschlossen sei. Durch den im Gründungsstadium erwirkten Nutzungsvorbehalt des Wohnungseigentumsorganisator (des Beklagten) hinsichtlich der Garagen und Abstellplätze würden Nutzungs- und Verfügungsrechte der Wohnungseigentumsbewerber (auch der Kläger) aufgehoben. Im hiefür ausschließlich maßgeblichen Verfahren erster Instanz seien Beweise zur Widerlegung der gesetzlichen Vermutung, dass Hintergrund dieser Vereinbarung die im Gründungsstadium regelmäßig bestehende Vertragsübermacht des Wohnungseigentumsorganisator gewesen sei, nicht angeboten worden, sodass von der relativen Nichtigkeit eines allenfalls aus den im Gründungsstadium geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen ableitbaren Sondernutzungsvorbehalts auszugehen sei. Daraus resultiere der Anspruch der Kläger auf Unterlassung jeglicher Sondernutzung der Garagen und Abstellplätze durch den Beklagten, weil ihr rechtliches Interesse als Wohnungseigentümer an der Abstandnahme eines Dritten von der Benützung sonst der allgemeinen Nutzung aller Miteigentümer offenstehender Flächen evident sei und schon der Prozessstandpunkt des Beklagten Wiederholungsgefahr indiziere. Aufgrund der sich insbesondere durch Rücknahme verkaufter Parkflächen häufig ändernden Verfügungsarten des Beklagten über die Garagen und Abstellplätze sei ein rechtliches Interesse der Kläger an der Untersagung der Sondernutzung hinsichtlich sämtlicher PKW-Abstellmöglichkeiten gegeben, zumal bei weiteren Vertragsauflösungen abermalige Rechtsverletzungen durch den Abschluss neuer Verträge drohten. Was das Feststellungsbegehren betreffe, so ergebe sich, dass die strittigen Verträge insoweit in den Rechtsbereich der Kläger hineinreichten, als sie ohne ihren Willen mit dritten Personen hinsichtlich sonst der gemeinschaftlichen Nutzung aller Wohnungseigentümer offenstehender Liegenschaftsteile geschlossen worden seien. Bei dieser Sachlage sei eine unübersichtliche Rechtslage entstanden, nämlich inwieweit die Kläger das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf grundsätzlich der allgemeinen Nutzung aller Wohnungseigentümer offenstehenden

Teilen des Hofraums dulden müssten. Wenn sie bei dieser Situation eine Klärung ihrer Rechte und Pflichten anstreben, so könne ihnen entgegen der Auffassung des Erstgerichts ein eigenes rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung nicht abgesprochen werden. Durch den im Feststellungsbegehren verwendeten Begriff „schuldrechtliche Gebrauchsüberlassungsvereinbarungen“ würden die vom Beklagten abgeschlossenen Kaufverträge nicht zur Gänze erfasst. Diesbezüglich sei dem Urteilsspruch eine deutlichere Fassung zu geben und der erwähnte Terminus durch den Überbegriff „Verträge“ zu ersetzen gewesen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist berechtigt.

Im Wohnungseigentumsvertrag räumten die Kläger und die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft dem Beklagten, der gleichfalls als Miteigentümer der Liegenschaft über die hiefür nach dem Nutzwertgutachten und dem Nutzwertfestsetzungsbeschluss des Bezirksgerichts Villach vom 27. 11. 1980, Msch 32/80, erforderlichen Mindestanteile an der Liegenschaft verfügte, das Wohnungseigentum an den 4 Garagen top Nr 19 bis 22 und an den 8 PKW-Abstellplätzen top Nr 23 bis 30 ein. Das vom Beklagten an alle Wohnungseigentumsbewerber gerichtete Anbot, die Garagen und die Abstellplätze samt den dazugehörigen Mindestanteilen käuflich zu erwerben, wurde von den Klägern und anderen Wohnungseigentumsbewerbern abgelehnt. Zu einer Verbücherung des Wohnungseigentums des Beklagten an den Garagen und Abstellplätzen ist es bisher nicht gekommen. Daraus kann aber die Berechtigung der Klage nicht abgeleitet werden.

Richtig ist, was auch die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, dass an bloße Kfz-Abstellflächen (außer in Parkhäusern) selbständiges Wohnungseigentum iSd § 1 Abs 1 WEG nicht begründet werden kann (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 14 und § 1 WEG mwN; MietSlg 40.629, 40.635). Die diesbezügliche Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag ist aber, wie dem Erstgericht beizupflichten ist, als Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern aufrecht zu erhalten. Dem steht weder § 1 Abs 2 WEG, wonach je selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit der Liegenschaft Zubehörwohnungseigentum für höchstens 2 Kraftfahrzeuge begründet werden kann, noch Punkt 6 Abs 3 und 4 des Wohnungseigentumsvertrags entgegen; die genannte Gesetzesbestimmung nicht, weil zwar jedem Miteigentümer die Möglichkeit geboten werden soll, einen Abstellplatz zu erwerben (vgl Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975, 57 sowie - zur Frage der Nichtigkeit - 61), die Kläger und andere Wohnungseigentumsbewerber aber von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch machen wollten, die angeführte Vertragsbestimmung nicht, weil sie sich in eindeutiger Weise nicht auf die Garagen und Abstellplätze bezieht, an denen dem Beklagten Wohnungseigentum eingeräumt werden sollte. Richtig ist, was auch die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, dass an bloße Kfz-Abstellflächen (außer in Parkhäusern) selbständiges Wohnungseigentum iSd Paragraph eins, Absatz eins, WEG nicht begründet werden kann (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 14 und Paragraph eins, WEG mwN; MietSlg 40.629, 40.635). Die diesbezügliche Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag ist aber, wie dem Erstgericht beizupflichten ist, als Benützungsvereinbarung zwischen Miteigentümern aufrecht zu erhalten. Dem steht weder Paragraph eins, Absatz 2, WEG, wonach je selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit der Liegenschaft Zubehörwohnungseigentum für höchstens 2 Kraftfahrzeuge begründet werden kann, noch Punkt 6 Absatz 3 und 4 des Wohnungseigentumsvertrags entgegen; die genannte Gesetzesbestimmung nicht, weil zwar jedem Miteigentümer die Möglichkeit geboten werden soll, einen Abstellplatz zu erwerben vergleiche Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975, 57 sowie - zur Frage der Nichtigkeit - 61), die Kläger und andere Wohnungseigentumsbewerber aber von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch machen wollten, die angeführte Vertragsbestimmung nicht, weil sie sich in eindeutiger Weise nicht auf die Garagen und Abstellplätze bezieht, an denen dem Beklagten Wohnungseigentum eingeräumt werden sollte.

Tatsächliche Umstände, aus denen rechtlich zu folgern wäre, dass die Verbücherung des selbständigen Wohnungseigentums des Beklagten an den Garagen nicht möglich gewesen wäre, sind weder vorgebracht noch festgestellt worden.

Das Unterlassungs- und das Feststellungsbegehren der Kläger könnte dennoch Erfolg haben, wenn die Verpflichtung der Kläger, dem Beklagten hinsichtlich der Abstellplätze aufgrund der anzunehmenden Benützungsvereinbarung und hinsichtlich der Garagen aufgrund des einzuräumenden Wohnungseigentums die Sondernutzung zu gewähren, gemäß § 24 Abs 1 Z 1 WEG rechtsunwirksam wäre. Dies ist aber entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs nicht der Fall. Die genannte Bestimmung bezieht sich nur auf unbillige, einer vernünftigen

Interessensabwägung widersprechende Aufhebungen und Beschränkungen der dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer nach dem Gesetz zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte, nicht aber auf solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (MietSlg 38.667/56 = NZ 1987, 106 mit Anmerkung von Hofmeister; MietSlg 39.649/31 = WoBl 1988, 96 mit Anmerkung von Call; 5 Ob 93/89, 5 Ob 87/90). Hier standen die Kläger (und die anderen Wohnungseigentumsbewerber) vor der Wahl, entweder (zu einem geringeren Kaufpreis) nur eine Eigentumswohnung ohne Garage oder Abstellplatz oder (gegen Entrichtung eines zusätzlichen Kaufpreises) auch eine Garage oder einen Abstellplatz zu erwerben. Sie können nicht einerseits sich mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen begnügen, die sich unter Zugrundelegung einer Nutzwertfestsetzung als Mindestanteile ergeben, bei der Garagen und Abstellplätzen zugeordnete Nutzwerte berücksichtigt sind, und andererseits dem Beklagten die Sondernutzung dieser Garagen und Abstellplätze (mit der Behauptung, sie seien allgemeiner Teil der Liegenschaft) streitig machen, in Ansehung deren er die entsprechenden Miteigentumsanteile erworben hat. Dass der Beklagte diese Miteigentumsanteile um einen wesentlich geringeren Preis erworben hat als die Kläger und die übrigen Wohnungseigentumsbewerber ihre Miteigentumsanteile, fällt dabei nicht entscheidend ins Gewicht (vgl hiezu den mit Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 9. 3. 1988, 14 Os 161/87, ergangenen Freispruch des Beklagten in dem vom Erstgericht erwähnten Strafverfahren, teilweise veröffentlicht in MietSlg 40.627), sind doch die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen (§ 19 Abs 1 WEG) und die Miteigentumsanteile auch für die Aufteilung der Erträge der Liegenschaft von Bedeutung (§ 20 WEG). Eine unbillige, einer vernünftigen Interessensabwägung widersprechende Beschränkung der Wohnungseigentümer iSd § 24 WEG liegt demnach nicht vor (vgl dazu auch den von Faistenberger/Barta/Call aaO 49 erörterten praktischen Fall). Das Unterlassungs- und das Feststellungsbegehren der Kläger könnte dennoch Erfolg haben, wenn die Verpflichtung der Kläger, dem Beklagten hinsichtlich der Abstellplätze aufgrund der anzunehmenden Benützungsvereinbarung und hinsichtlich der Garagen aufgrund des einzuräumenden Wohnungseigentums die Sondernutzung zu gewähren, gemäß Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG rechtsunwirksam wäre. Dies ist aber entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs nicht der Fall. Die genannte Bestimmung bezieht sich nur auf unbillige, einer vernünftigen Interessensabwägung widersprechende Aufhebungen und Beschränkungen der dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer nach dem Gesetz zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte, nicht aber auf solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (MietSlg 38.667/56 = NZ 1987, 106 mit Anmerkung von Hofmeister; MietSlg 39.649/31 = WoBl 1988, 96 mit Anmerkung von Call; 5 Ob 93/89, 5 Ob 87/90). Hier standen die Kläger (und die anderen Wohnungseigentumsbewerber) vor der Wahl, entweder (zu einem geringeren Kaufpreis) nur eine Eigentumswohnung ohne Garage oder Abstellplatz oder (gegen Entrichtung eines zusätzlichen Kaufpreises) auch eine Garage oder einen Abstellplatz zu erwerben. Sie können nicht einerseits sich mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen begnügen, die sich unter Zugrundelegung einer Nutzwertfestsetzung als Mindestanteile ergeben, bei der Garagen und Abstellplätzen zugeordnete Nutzwerte berücksichtigt sind, und andererseits dem Beklagten die Sondernutzung dieser Garagen und Abstellplätze (mit der Behauptung, sie seien allgemeiner Teil der Liegenschaft) streitig machen, in Ansehung deren er die entsprechenden Miteigentumsanteile erworben hat. Dass der Beklagte diese Miteigentumsanteile um einen wesentlich geringeren Preis erworben hat als die Kläger und die übrigen Wohnungseigentumsbewerber ihre Miteigentumsanteile, fällt dabei nicht entscheidend ins Gewicht vergleiche hiezu den mit Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 9. 3. 1988, 14 Os 161/87, ergangenen Freispruch des Beklagten in dem vom Erstgericht erwähnten Strafverfahren, teilweise veröffentlicht in MietSlg 40.627), sind doch die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen (Paragraph 19, Absatz eins, WEG) und die Miteigentumsanteile auch für die Aufteilung der Erträge der Liegenschaft von Bedeutung (Paragraph 20, WEG). Eine unbillige, einer vernünftigen Interessensabwägung widersprechende Beschränkung der Wohnungseigentümer iSd Paragraph 24, WEG liegt demnach nicht vor vergleiche dazu auch den von Faistenberger/Barta/Call aaO 49 erörterten praktischen Fall).

Es war daher in Stattgebung der Revision das Ersturteil wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz beruht auf § 41 ZPO - das Erstgericht hat die Kosten entgegen der Behauptung der Kläger in der Berufung richtig berechnet -, die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auch auf § 50 ZPO. Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz beruht auf

Paragraph 41, ZPO - das Erstgericht hat die Kosten entgegen der Behauptung der Kläger in der Berufung richtig berechnet -, die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auch auf Paragraph 50, ZPO.

Textnummer

E94847

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00101.9.1211.000

Im RIS seit

17.09.2010

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2010

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