

TE OGH 2025/2/18 6Ob132/24s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.02.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, Dr. Faber, Mag. Pertmayr und Dr. Weber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G* J*, vertreten durch Dr. Stefan Gloß und andere Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die beklagten Parteien 1. S* B*, 2. M* K*, beide *, vertreten durch Dr. Herbert Gartner und Mag. Nikolaus Humpel, Rechtsanwälte in Wien, wegen Unterlassung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 25. April 2024, GZ 18 R 59/24s-23, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 18. Jänner 2024, GZ 15 C 3/23d-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 1.239,83 EUR (darin 206,64 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger war ursprünglich Alleineigentümer der gesamten Liegenschaft und begründete an ihr vorläufiges Wohnungseigentum. Gemeinsam mit einer GmbH verwirklichte er auf dieser Liegenschaft ein Bauträgerprojekt und veräußerte die Wohnungseigentumsobjekte daran. Er blieb allerdings Wohnungseigentümer mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, darunter auch mehrerer PKW-Abstellplätze. Dem Grundbuchstand liegt das Nutzwertgutachten vom 14. 12. 2012 zugrunde, in dem die hier gegenständlichen Parkplätze unter B-LNr 37 und B-LNr 38 als PKW-Abstellplätze Nr 27 und Nr 28 bezeichnet sind. Der Kläger ist als Eigentümer dieser Stellplätze eingetragen. In der Natur tragen diese Stellplätze jedoch die Nummern 15 und 16.

[2] Im Jahr 2013 führten die beiden Erstkäufer Vertragsverhandlungen mit der vom Kläger hinsichtlich des Verkaufs der Wohnungseigentumsobjekte umfassend bevollmächtigten GmbH. Dabei kam es mit Zustimmung des Geschäftsführers der GmbH vor Ort zu einer Einigung zwischen den Erstkäufern und der GmbH über den Kauf der in der Natur besichtigten verfahrensgegenständlichen Stellplätze. Dem Vertragsserrichter wurden von Verkäuferseite diese Abstellplätze mit den Nummern 15 und 16 bekannt gegeben. Dem schriftlichen Kaufvertrag war ein Lageplan angeschlossen, in welchem die klagsgegenständlichen PKW-Abstellplätze als Nr 15 und Nr 16 bezeichnet waren. Die Erstkäufer und der Geschäftsführer der GmbH gingen bei Vertragsunterfertigung davon aus, dass die den Erstkäufern

gezeigten und zugesagten PKW-Abstellplätze kaufgegenständlich seien und wollten dies auch. Weder den Erstkäufern, dem Geschäftsführer noch einem der beteiligten Notare fiel auf, dass der bei Vertragsbesprechung und -unterfertigung vorliegende Lageplan der PKW-Abstellplätze nicht mit dem Nutzwertgutachten vom 14. 12. 2012 übereinstimmte und dass den im schriftlichen Vertrag als Vertragsgegenstand bezeichneten und in der Folge so verbücherten Miteigentumsanteilen nicht jene PKW-Abstellplätze zugeordnet waren, die den Erstkäufern gezeigt und zugesagt worden waren. Seit der am 30. 4. 2014 erfolgten Übergabe stellten die Erstkäufer ihre PKW jahrelang auf den ihnen gezeigten und zugesagten und in der Natur als Nr 15 und Nr 16 bezeichneten Parkplätzen ab.

[3] Im Oktober 2022 verkauften die Erstkäufer die Wohnung und die PKW-Abstellplätze an den Erstbeklagten. Die Erstkäufer wollten bei Unterzeichnung dieses Kaufvertrags als Verkäufer die PKW-Abstellplätze Nr 15 und Nr 16, wie im Lageplan und in der Natur als solche bezeichnet, an den Erstbeklagten verkaufen und der Erstbeklagte wollte diese auch kaufen. Der Erstbeklagte stellte seinen PKW in weiterer Folge regelmäßig auf den in der Natur als Nr 15 und Nr 16 bezeichneten PKW-Abstellplätzen ab. Die Zweitbeklagte tat dies – mit Zustimmung des Erstbeklagten – ebenso. Diese Nutzung durch die Beklagten erfolgte auch mit Zustimmung der Erstkäufer.

[4] Der Kläger begehrt, die Beklagten schuldig zu erkennen, das Abstellen und Parken eines PKW auf diesen, in seinem Wohnungseigentum stehenden PKW-Abstellplätzen zu unterlassen.

[5] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

[6] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Rechtlich schloss es sich der Beurteilung des Erstgerichts an, wonach beide Kaufverträge entsprechend dem übereinstimmenden Parteiwillen über die in der Natur mit den Nummern 15 und 16 bezeichneten Abstellplätze zustande gekommen seien. Aufgrund des Kaufvertrags zwischen dem Kläger und den Erstkäufern über die verfahrensgegenständlichen PKW-Abstellplätze stehe den Erstkäufern ein Nutzungsrecht an den Parkplätzen zu. Dieses komme aufgrund des Weiterverkaufs an den Erstbeklagten nunmehr diesem (und von diesem abgeleitet der Zweitbeklagten) zu, sodass kein rechtswidriger Eingriff der Beklagten in das Eigentum des Klägers an diesen PKW-Abstellplätzen vorliege.

[7] Das Berufungsgericht ließ die Revision über Antrag des Klägers nachträglich zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch ein Käufer, der einen Stellplatz nicht vom grundbücherlichen Eigentümer, sondern von den Käufern dieses Stellplatzes erworben habe, sein aus dieser Vereinbarung resultierendes Nutzungsrecht dem Unterlassungsanspruch des Klägers als (formal) nach wie vor grundbücherlich einverleibten Eigentümer entgegenhalten könne.

Rechtliche Beurteilung

[8] Die Revision des Klägers ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Weder in der Zulassungsbegründung noch in der Revision wird eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufgezeigt: [8] Die Revision des Klägers ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Weder in der Zulassungsbegründung noch in der Revision wird eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufgezeigt:

[9] 1.1. Wenn sich die Vertragsparteien in der Sache einig sind, gilt ihr übereinstimmender Wille, unabhängig davon, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben („falsa demonstratio non nocet“: 6 Ob 70/23x [ErwGr 2.3.]; RS0014005; vgl auch RS0016236). Haben daher beide Teile dasselbe gewollt, mag es auch vielleicht unvollkommen oder mehrdeutig ausgedrückt worden sein, so gilt das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt (RS0017839). [9] 1.1. Wenn sich die Vertragsparteien in der Sache einig sind, gilt ihr übereinstimmender Wille, unabhängig davon, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben („falsa demonstratio non nocet“: 6 Ob 70/23x [ErwGr 2.3.]; RS0014005; vergleiche auch RS0016236). Haben daher beide Teile dasselbe gewollt, mag es auch vielleicht unvollkommen oder mehrdeutig ausgedrückt worden sein, so gilt das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt (RS0017839).

[10] 1.2. Die von den Parteien im Zuge einer Verhandlung über den Abschluss eines Vertrags gegenseitig abgegebenen Erklärungen sowie ihre diesen Erklärungen etwa nicht entsprechende, jedoch übereinstimmende Absicht sind Gegenstand einer Tatsachenfeststellung. Dagegen ist es eine Frage der rechtlichen Beurteilung der Sache, welche Rechtswirkungen hiedurch erzielt wurden (RS0017882 [T1, T2]).

[11] 1.3. Das Revisionsvorbringen, die Vertragsparteien der jeweiligen Kaufverträge hätten keinen übereinstimmenden Willen zum Erwerb der verfahrensgegenständlichen Abstellplätze gefasst, weicht vom festgestellten Sachverhalt ab, sodass die Rechtsrüge insofern nicht gesetzmäßig ausgeführt ist (vgl RS0043312). [11] 1.3. Das Revisionsvorbringen, die Vertragsparteien der jeweiligen Kaufverträge hätten keinen übereinstimmenden Willen zum Erwerb der verfahrensgegenständlichen Abstellplätze gefasst, weicht vom festgestellten Sachverhalt ab, sodass die Rechtsrüge insofern nicht gesetzmäßig ausgeführt ist (vergleiche RS0043312).

[12] 1.4. Die Ansicht des Berufungsgerichts, im vorliegenden Fall seien sowohl der Kaufvertrag des Klägers mit den Erstkäufern als auch jener der Erstkäufer mit dem Erstbeklagten über die verfahrensgegenständlichen Abstellplätze, die in der Natur als Nummer 15 und 16 bezeichnet waren, wirksam zustande gekommen, entspricht den dargestellten Rechtsprechungsgrundsätzen.

[13] 2.1. Das Berufungsgericht ist ohnehin davon ausgegangen, dass hinsichtlich dieser Stellplätze mangels Eintragung weder der Erstkäufer noch des Zweitbeklagten im Grundbuch der Kläger nach wie vor Eigentümer sei (vgl § 431 ABGB; RS0011767). [13] 2.1. Das Berufungsgericht ist ohnehin davon ausgegangen, dass hinsichtlich dieser Stellplätze mangels Eintragung weder der Erstkäufer noch des Zweitbeklagten im Grundbuch der Kläger nach wie vor Eigentümer sei (vergleiche Paragraph 431, ABGB; RS0011767).

[14] 2.2. Die Eigentumsfreiheitsklage ist ein Behelf gegen jeden unbefugten Eingriff in das Eigentum (RS0012113). Der Käufer ist obligatorisch zur Sachinhabung berechtigt. Macht der Veräußerer, der im Grundbuch noch als Eigentümer aufscheint, gegen den Käufer einen auf sein Eigentumsrecht gestützten Unterlassungsanspruch geltend, kann der innehabende Käufer sein eigenes, dem Eigentümer gegenüber wirksames Recht zur Innehabung einwenden (zur Unterlassung einer Parkplatzbenützung: 6 Ob 63/22s [ErwGr 3.]; vgl 9 Ob 19/13d; zu einem Herausgabeanspruch vgl 6 Ob 1/24a [ErwGr 3.2]; 4 Ob 180/15x [ErwGr 1.1.]). Dabei kommt es nicht darauf an, ob bereits eine nach sachenrechtlichen Kriterien zu beurteilende Übergabe vorliegt (vgl 4 Ob 180/15x [ErwGr 1.1. f]). Das Eigentumsrecht des Verkäufers ist insofern durch obligatorische Verpflichtungen gegenüber seinem Kaufvertragspartner beschränkt (6 Ob 63/22s [ErwGr 3.]; vgl RS0011767). [14] 2.2. Die Eigentumsfreiheitsklage ist ein Behelf gegen jeden unbefugten Eingriff in das Eigentum (RS0012113). Der Käufer ist obligatorisch zur Sachinhabung berechtigt. Macht der Veräußerer, der im Grundbuch noch als Eigentümer aufscheint, gegen den Käufer einen auf sein Eigentumsrecht gestützten Unterlassungsanspruch geltend, kann der innehabende Käufer sein eigenes, dem Eigentümer gegenüber wirksames Recht zur Innehabung einwenden (zur Unterlassung einer Parkplatzbenützung: 6 Ob 63/22s [ErwGr 3.]; vergleiche 9 Ob 19/13d; zu einem Herausgabeanspruch vergleiche 6 Ob 1/24a [ErwGr 3.2]; 4 Ob 180/15x [ErwGr 1.1.]). Dabei kommt es nicht darauf an, ob bereits eine nach sachenrechtlichen Kriterien zu beurteilende Übergabe vorliegt (vergleiche 4 Ob 180/15x [ErwGr 1.1. f]). Das Eigentumsrecht des Verkäufers ist insofern durch obligatorische Verpflichtungen gegenüber seinem Kaufvertragspartner beschränkt (6 Ob 63/22s [ErwGr 3.]; vergleiche RS0011767).

[15] 2.4. Solange die Beschränkung des Rechts des Liegenschaftseigentümers, jeden Dritten von der Benutzung seines Eigentums auszuschließen, durch eine von ihm – sei es durch einen Bestandvertrag, sei es eine andere obligatorische Vereinbarung – getroffene Verfügung aufrecht ist, kann nur derjenige, zu dessen Gunsten die Verfügung getroffen wurde, vom Eigentümer in Anspruch genommen werden, nicht aber derjenige, der sein Benutzungsrecht aus dem Recht des Vertragspartners des Eigentümers ableitet (vgl 1 Ob 106/19y [ErwGr 1.]; RS0010416; RS0010408). Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Vertragspartner des Eigentümers nach seinem Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer die Sache dem Dritten überlassen darf (vgl RS0010416 [T15]). Die Rechtsnatur des Rechtsverhältnisses zwischen dem Vertragspartner des Eigentümers und dem Dritten ist insoweit ohne Bedeutung; auch eine bloß formlose Gestattung der Benutzung schließt dann das genannte Recht des Eigentümers gegen den Dritten aus (vgl 1 Ob 106/19y [ErwGr 1.]). [15] 2.4. Solange die Beschränkung des Rechts des Liegenschaftseigentümers, jeden Dritten von der Benutzung seines Eigentums auszuschließen, durch eine von ihm – sei es durch einen Bestandvertrag, sei es eine andere obligatorische Vereinbarung – getroffene Verfügung aufrecht ist, kann nur derjenige, zu dessen Gunsten die Verfügung getroffen wurde, vom Eigentümer in Anspruch genommen werden, nicht aber derjenige, der sein Benutzungsrecht aus dem Recht des Vertragspartners des Eigentümers ableitet (vergleiche 1 Ob 106/19y [ErwGr 1.]; RS0010416; RS0010408). Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Vertragspartner des Eigentümers nach seinem Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer die Sache dem Dritten überlassen darf (vergleiche RS0010416 [T15]). Die Rechtsnatur des Rechtsverhältnisses zwischen

dem Vertragspartner des Eigentümers und dem Dritten ist insoweit ohne Bedeutung; auch eine bloß formlose Gestattung der Benutzung schließt dann das genannte Recht des Eigentümers gegen den Dritten aus vergleiche 1 Ob 106/19y [ErwGr 1.]).

[16] 2.5. Ausgehend vom wirksamen Zustandekommen des Kaufvertrags des Klägers über die verfahrensgegenständlichen Abstellplätze mit den Erstkäufern (Punkt 1.4.), der einen gültigen und tauglichen Rechtsgrund zum Erwerb der in der Natur mit den Nummern 15 und 16 bezeichneten Parkplätze bildet, ist in der Ansicht des Berufungsgerichts, den Erstkäufern stehe aus dem Kaufvertrag bereits ein Nutzungsrecht an diesen Parkplätzen zu, keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung zu erblicken (vgl zu einem vergleichbaren Sachverhalt betreffend die selbe Liegenschaft: 6 Ob 63/22s [ErwGr 3.]). Auch die Beurteilung, aufgrund des Kaufvertrags des Erstbeklagten mit den Erstkäufern liege kein rechtswidriger Eingriff der Beklagten in das Eigentum des Klägers an diesen PKW-Abstellplätzen vor, findet Deckung in der erörterten Rechtsprechung. Argumente, weshalb den Erstkäufern aufgrund des Kaufvertrags mit dem Kläger die Weiterveräußerung der Abstellplätze oder auch die (ebenfalls) festgestellte Einräumung deren Benützung durch die Beklagten nicht gestattet sein sollte, legt die Revision nicht dar. Damit zeigt sie auch in diesem Zusammenhang keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO auf.

[1 6] 2.5. Ausgehend vom wirksamen Zustandekommen des Kaufvertrags des Klägers über die verfahrensgegenständlichen Abstellplätze mit den Erstkäufern (Punkt 1.4.), der einen gültigen und tauglichen Rechtsgrund zum Erwerb der in der Natur mit den Nummern 15 und 16 bezeichneten Parkplätze bildet, ist in der Ansicht des Berufungsgerichts, den Erstkäufern stehe aus dem Kaufvertrag bereits ein Nutzungsrecht an diesen Parkplätzen zu, keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung zu erblicken vergleiche zu einem vergleichbaren Sachverhalt betreffend die selbe Liegenschaft: 6 Ob 63/22s [ErwGr 3.]). Auch die Beurteilung, aufgrund des Kaufvertrags des Erstbeklagten mit den Erstkäufern liege kein rechtswidriger Eingriff der Beklagten in das Eigentum des Klägers an diesen PKW-Abstellplätzen vor, findet Deckung in der erörterten Rechtsprechung. Argumente, weshalb den Erstkäufern aufgrund des Kaufvertrags mit dem Kläger die Weiterveräußerung der Abstellplätze oder auch die (ebenfalls) festgestellte Einräumung deren Benützung durch die Beklagten nicht gestattet sein sollte, legt die Revision nicht dar. Damit zeigt sie auch in diesem Zusammenhang keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[17] 3. Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 40, 50 ZPO. Die Beklagten haben auf die fehlende Zulässigkeit der Revision hingewiesen (RS0035979 [T16]). [17] 3. Die Kostenentscheidung gründet auf Paragraphen 40, 50, ZPO. Die Beklagten haben auf die fehlende Zulässigkeit der Revision hingewiesen (RS0035979 [T16]).

Textnummer

E143735

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0060OB00132.245.0218.000

Im RIS seit

13.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

13.03.2025

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