

TE OGH 2012/8/2 4Ob108/12d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.08.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** H*****, vertreten durch Dr. Gertraud Irlinger, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. C***** Ö*****, vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Dezember 2011, GZ 38 R 165/11p-40, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 18. Februar 2011, GZ 16 C 305/10b-32, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Liegenschaftsmiteigentümerin, womit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 25, Stiege II, im auf der Liegenschaft errichteten Haus verbunden ist. Die Beklagte ist ebenfalls Miteigentümerin dieser Liegenschaft, womit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 19, Stiege II, im selben Haus untrennbar verbunden ist. Die Klägerin ist Liegenschaftsmiteigentümerin, womit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 25, Stiege römisch zwei, im auf der Liegenschaft errichteten Haus verbunden ist. Die Beklagte ist ebenfalls Miteigentümerin dieser Liegenschaft, womit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 19, Stiege römisch zwei, im selben Haus untrennbar verbunden ist.

In diesem Haus gibt es insgesamt zwei große Kellerräume, wobei sich der im Folgenden strittige Kellerraum im zweiten Kellergeschoß befindet.

Bei Fertigstellung der Wohnungen wurden den Wohnungseigentümern Kellerabteile „zugewiesen“. Zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt erwarb ein Rechtsvorgänger der Klägerin ihre spätere Wohnung, dieser sagte dem verstorbenen Ehemann der Klägerin und Eigentümer der Nachbarwohnung Nr 25 zu, nach seinem Tod die Wohnung zu einem angemessenen Kaufpreis an die Klägerin zu veräußern.

Die Klägerin erwarb die Wohnung Nr 25 auf Stiege II mit Kaufvertrag vom 27. Oktober 2004. In diesem Kaufvertrag ist vom strittigen Kellerabteil Nr 25 keine Rede. Die Klägerin erwarb die Wohnung Nr 25 auf Stiege römisch zwei mit Kaufvertrag vom 27. Oktober 2004. In diesem Kaufvertrag ist vom strittigen Kellerabteil Nr 25 keine Rede.

Am 12. September 2008 ließ die Klägerin durch einen Arbeiter das Kellerabteil öffnen und die vorgefundenen Fahrnisse räumen und auf dem Gang deponieren. Nachdem die Beklagte die Öffnung des Kellerabteils bemerkt hatte, brachte sie eine Besitzstörungsklage ein. Mit Endbeschluss vom 3. Juni 2009 (AZ 28 C 1599/08v des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien) wurde festgestellt, dass die Klägerin am 12. September 2008 durch das Aufbrechen des Kellerabteils, die Entfernung eines Heizstrahlers aus diesem Kellerabteil und die Vornahme eines Schlosswechsels den ruhigen Besitz der Beklagten an diesem Kellerabteil gestört und ihr den Besitz entzogen hat. Die Klägerin wurde schuldig erkannt, weitere derartige Handlungen und/oder ähnliche Störungen zu unterlassen und den vorherigen Zustand durch Anbringen des ursprünglichen Schlosses und Rückführung des Heizstrahlers wiederherzustellen. Dem entsprach die Klägerin. Die Beklagte lagerte daraufhin in diesem Kellerabteil diverse Möbelstücke.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Räumung und Übergabe des Kellerabteils an sie. Sie verwies auf ihr Wohnungseigentum, zu dem das Kellerabteil Nr 25 im zweiten Kellergeschoß als Zubehör gehöre. Ein Voreigentümer habe noch zu Lebzeiten ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann den Verkauf der Wohnung nach seinem Tod zu einem angemessenen Kaufpreis zugesagt. Als Vorleistung habe er dem Ehemann die Benützung des Kellerabteils Nr 25 gestattet. Auch die Hausverwaltung sei davon in Kenntnis, dass das gegenständliche Kellerabteil Zubehör der nunmehr im Eigentum der Klägerin stehenden Eigentumswohnung sei. Die Beklagte habe sich mit Besitzstörungsverfahren zu Unrecht in den Besitz dieses Kellerabteils gesetzt, sodass die Klägerin ihr Eigentumsrecht am Kellerabteil nunmehr klageweise geltend machen müsse. Die Beklagte benutze das Kellerabteil titellos. Am Tag der Kaufvertragsunterfertigung habe die Klägerin vom Voreigentümer Schlüssel ausgehändigt erhalten, die sowohl zur Wohnung als auch zum Kellerabteil Nr 25 gepasst hätten. Die im zweiten Keller befindlichen Kellerabteile seien ausschließlich jenen Miteigentümern zur Nutzung vorbehalten, deren Eigentumsobjekte sich im siebenten Stock des Hauses auf Stiege II befänden. Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Räumung und Übergabe des Kellerabteils an sie. Sie verwies auf ihr Wohnungseigentum, zu dem das Kellerabteil Nr 25 im zweiten Kellergeschoß als Zubehör gehöre. Ein Voreigentümer habe noch zu Lebzeiten ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann den Verkauf der Wohnung nach seinem Tod zu einem angemessenen Kaufpreis zugesagt. Als Vorleistung habe er dem Ehemann die Benützung des Kellerabteils Nr 25 gestattet. Auch die Hausverwaltung sei davon in Kenntnis, dass das gegenständliche Kellerabteil Zubehör der nunmehr im Eigentum der Klägerin stehenden Eigentumswohnung sei. Die Beklagte habe sich mit Besitzstörungsverfahren zu Unrecht in den Besitz dieses Kellerabteils gesetzt, sodass die Klägerin ihr Eigentumsrecht am Kellerabteil nunmehr klageweise geltend machen müsse. Die Beklagte benutze das Kellerabteil titellos. Am Tag der Kaufvertragsunterfertigung habe die Klägerin vom Voreigentümer Schlüssel ausgehändigt erhalten, die sowohl zur Wohnung als auch zum Kellerabteil Nr 25 gepasst hätten. Die im zweiten Keller befindlichen Kellerabteile seien ausschließlich jenen Miteigentümern zur Nutzung vorbehalten, deren Eigentumsobjekte sich im siebenten Stock des Hauses auf Stiege römisch zwei befänden.

Die Beklagte wendete ein, die Klägerin sei nicht aktiv legitimiert, weil das Kellerabteil nicht im Kaufvertrag erwähnt worden sei. Die Beklagte habe das Benützungsrecht am Keller ersessen. Seit Erbauung des Hauses in den 50er-Jahren habe bereits ihre Mutter das Kellerabteil benützt. Seit den 70er-Jahren habe sie es gemeinsam mit ihrer Mutter, die 2007 verstorben sei, benützt. Die Nummern der Kellerabteile hätten keine Bedeutung, weil die zugewiesenen Kellerabteile nicht mit den Wohnungsnummern übereinstimmten. Aus der Anordnung der Kellerabteile im zweiten Kellergeschoß (Öllageraum) ergebe sich keine Vereinbarung über die Nutzung des strittigen Kellerabteils.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Es traf weitere - im Berufungsverfahren bekämpfte - Feststellungen über die Nutzung des strittigen Kellerabteils, dass zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt einem Rechtsvorgänger der Klägerin das strittige Kellerabteil zugewiesen war, dieser der Familie der Klägerin einen Schlüssel hierfür aushändigte und eine Freundin der Klägerin im Jahr 1983 das Kellerabteil für Übersiedlungsgut nutzte. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich weitere Sachen der Klägerin im Kellerabteil, nicht jedoch Sachen der Beklagten oder ihrer Mutter. Im Jahr 1988 verstarb der Rechtsvorgänger, welcher dem Ehemann der Klägerin den Verkauf der Wohnung versprochen hatte. Dessen Erben verlangten das Kellerabteil zurück, worauf der Ehemann der Klägerin im Jänner 1989 das Kellerabteil ausräumte und den Schlüssel zurückgab. Erstmals zwischen Februar 1989 und Anfang des Jahres 1990 nahm die Mutter der Beklagten das Kellerabteil in Besitz und lagerte dort Sachen ein. Erst 2008

forderte die Klägerin die Beklagte schriftlich auf, das von ihr titellos benützte Kellerabteil zurückzustellen. Das Erstgericht bejahte die Aktivlegitimation der Klägerin und beurteilte das Kellerabteil als Zubehör zur Wohnung der Klägerin. Diese Zubehöreigenschaft sei nie aufgehoben worden. Die Klägerin habe daher das Kellerabteil als Zubehör zu ihrer Eigentumswohnung erworben. Die von der Beklagten behauptete Ersitzung scheitere daran, dass die Beklagte und ihre Mutter das Kellerabteil frühestens seit Februar 1989 benützt hätten.

Das Berufungsgericht bestätigte die Klagestattgebung und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige und - über Abänderungsantrag der Beklagten - dass die Revision (doch) zulässig sei, weil es keine Rechtsprechung zur Frage gebe, ob § 17 Abs 3 WEG 2002 auch auf vor Inkrafttreten dieses Gesetzes schlüssig zustande gekommene Benützungsregelungen anzuwenden sei. Im Übrigen verneinte das Berufungsgericht die von der Beklagten gerügte Aktenwidrigkeit und übernahm die bekämpften erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer nicht wirksam bekämpften Beweiswürdigung. Zwar sei das strittige Kellerabteil nicht Zubehör-Wohnungseigentum nach § 2 Abs 3 WEG zu der im Wohnungseigentum der Klägerin stehenden Wohnung, die Klägerin habe ihre Nutzungsberechtigung aber auch auf eine entsprechende Benützungsregelung zwischen den Wohnungseigentümern der Liegenschaft gestützt. Das Kellerabteil sei den Rechtsvorgängern der Klägerin zur Benutzung zugewiesen worden. Diese Benützungsregelung aus der Zeit der Begründung des Wohnungseigentums an der Liegenschaft im Jahr 1962 gelte grundsätzlich weiter, weil seinerzeit auch bloß schlüssig geschlossene Benützungsvereinbarungen zulässig gewesen seien. Eine mehrjährige Duldung der Benützung durch den Einzelrechtsnachfolger führe zum schlüssigen Eintritt in die Benützungsvereinbarung. Die Erbin des Rechtsvorgängers der Klägerin, die auf Rückstellung des Kellerabteils bestanden habe, sei in die bestehende Benützungsvereinbarung eingetreten. Der bloße Wechsel eines Miteigentümers bilde für die Anderen keinen Grund, selbst nicht mehr an die seinerzeit übernommene Verpflichtung gebunden zu sein. Erst wenn der Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zustehe, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung abgelehnt habe und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könne, wäre die Vereinbarung hinfällig. Die Klägerin sei in die Benützungsregelung anlässlich des käuflichen Erwerbs der Eigentumswohnung eingetreten. Sie erachte sich offensichtlich daran gebunden, dies habe sie ihrer Klageführung zugrunde gelegt. Dies führe dazu, dass der Klägerin das ausschließliche Nutzungsrecht am gegenständlichen Kellerabteil zustehe. Die Beklagte habe das Kellerabteil weder ersessen noch sonst rechtmäßig erlangt. Das Berufungsgericht bestätigte die Klagestattgebung und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige und - über Abänderungsantrag der Beklagten - dass die Revision (doch) zulässig sei, weil es keine Rechtsprechung zur Frage gebe, ob Paragraph 17, Absatz 3, WEG 2002 auch auf vor Inkrafttreten dieses Gesetzes schlüssig zustande gekommene Benützungsregelungen anzuwenden sei. Im Übrigen verneinte das Berufungsgericht die von der Beklagten gerügte Aktenwidrigkeit und übernahm die bekämpften erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer nicht wirksam bekämpften Beweiswürdigung. Zwar sei das strittige Kellerabteil nicht Zubehör-Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz 3, WEG zu der im Wohnungseigentum der Klägerin stehenden Wohnung, die Klägerin habe ihre Nutzungsberechtigung aber auch auf eine entsprechende Benützungsregelung zwischen den Wohnungseigentümern der Liegenschaft gestützt. Das Kellerabteil sei den Rechtsvorgängern der Klägerin zur Benutzung zugewiesen worden. Diese Benützungsregelung aus der Zeit der Begründung des Wohnungseigentums an der Liegenschaft im Jahr 1962 gelte grundsätzlich weiter, weil seinerzeit auch bloß schlüssig geschlossene Benützungsvereinbarungen zulässig gewesen seien. Eine mehrjährige Duldung der Benützung durch den Einzelrechtsnachfolger führe zum schlüssigen Eintritt in die Benützungsvereinbarung. Die Erbin des Rechtsvorgängers der Klägerin, die auf Rückstellung des Kellerabteils bestanden habe, sei in die bestehende Benützungsvereinbarung eingetreten. Der bloße Wechsel eines Miteigentümers bilde für die Anderen keinen Grund, selbst nicht mehr an die seinerzeit übernommene Verpflichtung gebunden zu sein. Erst wenn der Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zustehe, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung abgelehnt habe und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könne, wäre die Vereinbarung hinfällig. Die Klägerin sei in die Benützungsregelung anlässlich des käuflichen Erwerbs der Eigentumswohnung eingetreten. Sie erachte sich offensichtlich daran gebunden, dies habe sie ihrer Klageführung zugrunde gelegt. Dies führe dazu, dass der Klägerin das ausschließliche Nutzungsrecht am gegenständlichen Kellerabteil zustehe. Die Beklagte habe das Kellerabteil weder ersessen noch sonst rechtmäßig erlangt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten, mit der sie die Abweisung des Räumungsbegehrens der Klägerin anstrebt, ist zulässig und berechtigt.

1. Es bestehen drei wohnungseigentumsrechtliche Kategorien bei im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaften: Wohnungseigentumsobjekte, Zubehör und allgemeine Teile der Liegenschaft (4 Ob 150/11d mwN). Die sachenrechtliche Zuordnung eines Raumes oder einer Fläche als Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt erfolgt durch die Einverleibung des Wohnungseigentums und des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch. Ist die Fläche oder der Raum weder als Zubehör zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt noch als eigenes wohnungseigentumstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen, handelt es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft (RIS-Justiz RS0111616 [T1, T2]). Zubehörwohnungseigentum kann nur an solchen Teilen der Liegenschaft begründet werden, die (sinnlich wahrnehmbar) deutlich abgegrenzt sind. Letztlich ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen, ob eine Abgrenzung ausreichend deutlich ist (4 Ob 150/11d; 5 Ob 270/03x).

An dieser Rechtsprechung hält der erkennende Senat ungeachtet der Kritik in der Lehre (vgl. Prader in der Anmerkung zu immolex 2012/6; Bittner, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch - nicht nur aus der Sicht des Praktikers, wobl 2011, 153; Hausmann, Praktische Konsequenzen der wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehör-Rechtsprechung“ des OGH, wobl 2011, 160; der Rechtsprechung aber zustimmend: Holzner, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch?, wobl 2010, 157) fest. Eine (weitere) Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes ist im Hinblick auf die damit verbundene Unsicherheit für den Rechtsverkehr abzulehnen. An dieser Rechtsprechung hält der erkennende Senat ungeachtet der Kritik in der Lehre (vergleiche Prader in der Anmerkung zu immolex 2012/6; Bittner, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch - nicht nur aus der Sicht des Praktikers, wobl 2011, 153; Hausmann, Praktische Konsequenzen der wohnungseigentumsrechtlichen „Zubehör-Rechtsprechung“ des OGH, wobl 2011, 160; der Rechtsprechung aber zustimmend: Holzner, Zubehör-Wohnungseigentum ohne Eintragung ins Hauptbuch?, wobl 2010, 157) fest. Eine (weitere) Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes ist im Hinblick auf die damit verbundene Unsicherheit für den Rechtsverkehr abzulehnen.

Mangels Eintragung ihres Zubehör-Wohnungseigentums am strittigen Kellerabteil muss der Räumungs- und Übergabsanspruch der Klägerin, soweit sie ihn auf die Zubehöreigenschaft des strittigen Kellerabteils stützt, scheitern.

2. Entgegen dem von der Beklagten auch noch in ihrer Revision vertretenen Standpunkt hat sich die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren aber noch darauf berufen, dass ihr das strittige Kellerabteil zur Nutzung vorbehalten sei, also zu ihren Gunsten eine Benützungsregelung bestehe.

Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 (1. Juli 2002) sind Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen (§ 17 Abs 1 WEG 2002), was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließt. Die Frage, ob eine Benützungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern besteht, ist nach dem im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung geltenden Recht zu beurteilen. Mangels ausdrücklicher Rückwirkungsbestimmungen für Benützungsvereinbarungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber die Anwendung einer Formvorschrift auf Lebenssachverhalte anordnen wollte, die bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abschließend verwirklicht wurden (5 Ob 106/03d). Vor Inkrafttreten des WEG 2002 konnte eine Benützungsregelung wie jede andere Vereinbarung auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen (RIS-Justiz RS0013638). Ob und mit welchem konkreten Inhalt zwischen den Liegenschaftseigentümern in diesem Fall eine auch das strittige Kellerabteil erfassende Benützungsvereinbarung geschlossen wurde, lässt sich aufgrund der bislang getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen. Dass bei Fertigstellung der Wohnungen den Wohnungseigentümern Kellerabteile „zugewiesen“ wurden, lässt nicht erkennen, wer mit wem welche konkreten Vereinbarungen getroffen hat. Insoweit erweist sich auch das erstinstanzliche Vorbringen der Streitparteien als ungenügend, weshalb dies mit ihnen zu erörtern und sie allenfalls zu konkretem Vorbringen anzuleiten sein werden. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 (1. Juli 2002) sind Benützungsvereinbarungen schriftlich abzuschließen (Paragraph 17, Absatz eins, WEG 2002), was ihr konkludentes Zustandekommen ausschließt. Die Frage, ob eine Benützungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern besteht, ist nach dem im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung geltenden Recht zu beurteilen. Mangels ausdrücklicher Rückwirkungsbestimmungen für Benützungsvereinbarungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber die Anwendung einer Formvorschrift auf Lebenssachverhalte anordnen wollte, die bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abschließend verwirklicht wurden (5 Ob 106/03d). Vor Inkrafttreten des WEG 2002 konnte eine Benützungsregelung wie jede andere Vereinbarung auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen (RIS-Justiz RS0013638). Ob und mit welchem konkreten Inhalt zwischen den Liegenschaftseigentümern in diesem Fall eine auch das strittige Kellerabteil erfassende

Benützungsvereinbarung geschlossen wurde, lässt sich aufgrund der bislang getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen. Dass bei Fertigstellung der Wohnungen den Wohnungseigentümern Kellerabteile „zugewiesen“ wurden, lässt nicht erkennen, wer mit wem welche konkreten Vereinbarungen getroffen hat. Insoweit erweist sich auch das erstinstanzliche Vorbringen der Streitparteien als ungenügend, weshalb dies mit ihnen zu erörtern und sie allenfalls zu konkretem Vorbringen anzuleiten sein werden.

Rechte und Pflichten aus einer Vereinbarung über die Benützungsregelung gehen im Zweifel nicht auf die Rechtsnachfolger der Miteigentümer über; hierzu bedürfte es einer ausdrücklichen Vereinbarung (RIS-Justiz RS0013598). Die Rechtsprechung verlangt für den Eintritt in eine Benützungsvereinbarung entweder eine Gesamtrechtsnachfolge, für den Einzelrechtsnachfolger eine ausdrückliche Überbindung oder stillschweigende Unterwerfung (5 Ob 20/01d mwN; 5 Ob 51/08y; 2 Ob 155/08w). Mehrjährige Duldung der Benützung durch den Einzelrechtsnachfolger führt zum schlüssigen Eintritt in eine Benützungsvereinbarung (5 Ob 20/01d; 2 Ob 155/08w); die bloße Kenntnis des Einzelrechtsnachfolgers von einer bestehenden Benützungsregelung reicht für eine schlüssige Übernahme nicht aus (2 Ob 155/08w).

Abgesehen davon, dass das Zustandekommen einer auch das strittige Kellerabteil erfassenden Benützungsregelung nicht beurteilt werden kann, spricht der Umstand, dass das betreffende Kellerabteil von 1990 bis 2008 von der Beklagten und ihrer Mutter offenbar unbeanstandet benutzt wurde, dagegen, dass eine allenfalls seit Bestand der Eigentumswohnungen zunächst allseitig vereinbarte Nutzung durch die Eigentümer der Wohnung 25 von allen anderen Eigentümern schlüssig übernommen oder vertraglich überbunden wurde.

Sollte eine das strittige Kellerabteil betreffende Benützungsvereinbarung (vertragliche Einigung sämtlicher Miteigentümer) feststellbar sein, müsste überdies mit den Parteien an Hand eines alle Eigentümerwechsel vom Zeitpunkt der seinerzeitigen Vereinbarung bis zur neuen Entscheidung ausweisenden Grundbuchsauszugs erörtert und ein allenfalls erforderlich werdendes Beweisverfahren durchgeführt werden, ob jeweils mit allen Miteigentümern die seinerzeitige Vereinbarung aufrecht blieb. Dabei wäre auf die vom Berufungsgericht zitierten Grundsätze der E 5 Ob 73/89 (wobl 1990/64) Bedacht zu nehmen.

3. Jedem Teilhaber einer Gemeinschaft steht das Recht zu, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechts bedarf. Der Gegner kann sich einer derartigen Klage gegenüber nicht darauf berufen, dass der Kläger allein zur Geltendmachung dieser Ansprüche nicht befugt sei (RIS-Justiz RS0013417). Jeder Miteigentümer (auch wenn er nur die Minderheit der Anteile repräsentiert) ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe (auch eines anderen Miteigentümers) in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen den Störer abzuwehren (RIS-Justiz RS0012112). Die Judikatur, wonach ein Miteigentümer Eigentumsfreiheitsansprüche nach § 523 ABGB nur dann allein geltend machen kann, wenn er sich damit nicht in Widerspruch zu anderen Miteigentümern setzt, gilt nicht für das Rechtsverhältnis zwischen Wohnungseigentümern (5 Ob 241/09s; 5 Ob 2/11x). Die Klägerin wäre daher schon aufgrund ihrer Miteigentümerstellung zur Erhebung der Räumungsklage auch in Ansehung allgemeiner Teile der Liegenschaft berechtigt. Daraus folgt aber nicht, dass in allen Fällen auch die Übergabe des geräumten Objekts an die Klägerin zu erfolgen hat. Hierzu bedürfte es eines Rechtstitels ihrerseits. Fehlte ein solcher Rechtstitel wären die Miteigentümer insgesamt berechtigt, weshalb im Übergabebegehren sämtliche Miteigentümer als daraus Berechtigte zu nennen wären (8 Ob 2027/96p). Einen solchen Rechtstitel hat die Klägerin im vorliegenden Fall behauptet (Benützungsregelung), welcher aber noch nicht abschließend beurteilt werden kann.

3. Jedem Teilhaber einer Gemeinschaft steht das Recht zu, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechts bedarf. Der Gegner kann sich einer derartigen Klage gegenüber nicht darauf berufen, dass der Kläger allein zur Geltendmachung dieser Ansprüche nicht befugt sei (RIS-Justiz RS0013417). Jeder Miteigentümer (auch wenn er nur die Minderheit der Anteile repräsentiert) ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe (auch eines anderen Miteigentümers) in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen den Störer abzuwehren (RIS-Justiz RS0012112). Die Judikatur, wonach ein Miteigentümer Eigentumsfreiheitsansprüche nach Paragraph 523, ABGB nur dann allein geltend machen kann, wenn er sich damit nicht in Widerspruch zu anderen Miteigentümern setzt, gilt nicht für das Rechtsverhältnis zwischen Wohnungseigentümern (5 Ob 241/09s; 5 Ob 2/11x). Die Klägerin wäre daher schon aufgrund ihrer Miteigentümerstellung zur Erhebung der Räumungsklage auch in Ansehung allgemeiner Teile der Liegenschaft berechtigt. Daraus folgt aber nicht, dass in allen Fällen auch die Übergabe des geräumten Objekts an die Klägerin zu erfolgen hat. Hierzu bedürfte es eines Rechtstitels ihrerseits. Fehlte ein

solcher Rechtstitel wären die Miteigentümer insgesamt berechtigt, weshalb im Übergabebegehren sämtliche Miteigentümer als daraus Berechtigte zu nennen wären (8 Ob 2027/96p). Einen solchen Rechtstitel hat die Klägerin im vorliegenden Fall behauptet (Benützungsregelung), welcher aber noch nicht abschließend beurteilt werden kann.

Bei Fehlen eines Rechtstitels der Klägerin auf ausschließliche Benützung des zu räumenden Kellerabteils wäre mit den Parteien im Sinn der bereits zitierten Entscheidung 8 Ob 2027/96p zu erörtern, wer zur Übernahme des geräumten Objekts berechtigt ist (10 Ob 53/08d mwN).

4. Im Hinblick auf die Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen wegen fehlender entscheidungswesentlicher Feststellungen bedarf es keiner Erörterung der von der Revisionswerberin beanstandeten Erledigung ihrer Beweistrüge in der Berufung (behauptete Mängel des Berufungsverfahrens).

5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E101522

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0040OB00108.12D.0802.000

Im RIS seit

16.08.2012

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2020

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