

TE OGH 2012/7/24 10Ob19/12k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.07.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Fellingner, Dr. Hoch, Dr. Schramm und die Hofrätin Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI G*****, vertreten durch Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG in Wien, gegen die beklagte Partei G***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Gustav Dirnberger, Rechtsanwalt in Wien, wegen 49.166,15 EUR sA sowie Verbesserung (Streitwert 4.000 EUR) und Leistung (Streitwert 4.000 EUR), über die Revisionen der klagenden Partei (Revisionsinteresse 14.822,77 EUR sA) und der beklagten Partei (Revisionsinteresse 6.722,62 EUR sA) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. Februar 2012, GZ 2 R 202/11g-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Teilurteil des Handelsgerichts Wien vom 7. Juli 2011, GZ 11 Cg 61/10y-27, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird nicht Folge gegeben.

Der Revision der beklagten Partei wird Folge gegeben und das angefochtene Teilurteil dahin abgeändert, dass die Entscheidung des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 3.935,05 EUR (darin enthalten 547,84 EUR USt und 648 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger erwarb von der Beklagten mit Kaufvertrag vom 7. 11. bzw 8. 11. 2007 96/2724 Anteile der Liegenschaft EZ ***** GB *****, mit denen Wohnungseigentum an der damals erst zu errichtenden Wohnung Top Nr 33 untrennbar verbunden sein sollte. Diese Wohnung sollte danach ein Ausmaß von „ca 107,23 m² Wohnnutzfläche und ca 36 m² Terrassenfläche“ haben. Der Kaufvertrag sieht für den Fall von „Abweichungen der Wohnungs- und/oder Terrassengröße aufgrund baulich notwendiger Maßnahmen“ vor, dass Abweichungen um bis zu 3 % keinen Einfluss auf die Wirksamkeit dieses Vertrags haben und nicht zur Preisminderung berechtigen. Abweichungen um 3 bis 7 % haben keinen Einfluss auf die Wirksamkeit dieses Vertrags, berechtigen den Käufer aber zur Preisanpassung entsprechend dem Quadratmeterschlüssel (die Terrasse wird mit 50 % angesetzt) und Abweichungen um mehr als 7 % geben dem Käufer das Wahlrecht, entweder die Übernahme der Eigentumswohnung zu verweigern oder von diesem Vertrag zurückzutreten oder Preisanpassung zu begehren.

Der Kläger macht im vorliegenden Verfahren, soweit dies für das Revisionsverfahren relevant ist, eine Kaufpreisminderung in Höhe von 21.545,39 EUR geltend. Er brachte im Wesentlichen vor, die Nutzfläche der Wohnung betrage lediglich 104 m², weil im Einreichplan vorgesehene Einbauschränke in der Dachschräge sowie die Fläche für die Einmauerung einer Badewanne samt Abstellfläche neben der Badewanne von der Wohnnutzfläche abzuziehen seien.

Hinsichtlich der beiden Terrassen dürfe eine davon überhaupt nicht in die Flächenermittlung einfließen, weil sie infolge Begehung durch den Rauchfangkehrer allgemeiner Teil des Hauses sei, jedenfalls sei aber ein Rauchfangkehrerweg abzuziehen.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens im Wesentlichen mit der Begründung, eine im Vergleich zu den im Kaufvertrag zugesagten Nutzflächen mehr als 3%ige Nutzflächenabweichung liege nicht vor.

Das Erstgericht wies mit Teilurteil diesen Teil des Klagebegehrens ab. Es stellte im Wesentlichen noch fest, dass die Nutzfläche der Wohnung Top Nr 33 106,46 m² beträgt. Diese Nutzfläche wurde in der Weise ermittelt, dass die Nutzfläche von Wand zu Wand gemessen wurde und davon im Einreichplan eingezeichnete Einbauschränke in den Dachschrägen sowie eine Fläche unter einem Badewannenverbau nicht abgezogen wurden. Unmittelbar neben der Wohnung Top Nr 33 befindet sich in natura eine weitere über Treppen von der Terrasse 1 erreichbare Terrassenfläche („Terrasse 2“). Beide Terrassen können ausschließlich über die Wohnung des Klägers begangen werden und werden auch ausschließlich vom Kläger genutzt. Es muss allerdings auch der Rauchfangkehrer über die Terrasse 2 gehen, um zu einem Fang des Hauses zu gelangen. Eine andere Zugangsmöglichkeit besteht für den Rauchfangkehrer nicht. Die Fläche der Terrasse 2 beträgt 26,08 m², wobei auch eine vom Kläger vorgenommene Erweiterung im Ausmaß von 0,51 m² berücksichtigt wurde. Würde man von dieser Terrassenfläche den Raumbedarf eines Rauchfangkehrers (ca 0,7 m breiter Gehweg) in Abzug bringen, wären von der Fläche der Terrasse 2 insgesamt 6,27 m² in Abzug zu bringen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Kaufvertrag unterliege der Auslegung nach den §§ 914 f ABGB. Daher komme es vorliegend auf rechtliche Spezifika wie die (vom Kläger aufgeworfenen) Fragen der Parifizierung von Terrassenflächen oder deren Qualifikation als Zubehör im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nicht an. Vielmehr sei vom Wortsinn des Vertrags auszugehen, wenn - wie hier - ein vom Text abweichender Parteiwille nicht behauptet worden sei. Die Terrasse werde ausschließlich durch den Kläger als Eigentümer der Wohnung Top Nr 33 benützt, und zwar mit Ausnahme eines Zugangs durch den Rauchfangkehrer bei regelmäßigen Kehrarbeiten. Weitere Wohnungseigentümer seien von der Nutzung der Terrasse schon durch die bauliche Gestaltung ausgeschlossen, da die Terrasse nur über die Wohnung des Klägers begehbar sei. Nach dem aus dem Vertragstext hervorgehenden offensichtlichen Parteiwillen sei daher die gesamte Terrassenfläche ohne Abzüge für die Rauchfangkehrerzugänge der Berechnung des Kaufpreises zugrunde zu legen. Auch hinsichtlich der strittigen Wohnungsflächen unterhalb der Schrägen komme es allein auf die Vereinbarung an. Dabei sei offensichtlich von einer Flächenberechnung von Wand zu Wand ausgegangen worden, sodass weder ein Abzug für die Flächen unter den Dachschrägen, für die Schränke vorgesehen gewesen seien, vorzunehmen sei, noch betreffend den Badewanneneinbau, bei dem dem Verlust an Bodenfläche ein Gewinn an Abstellfläche gegenüberstehe. Anderes widerspreche dem Willen vernünftiger und redlicher Parteien. Daraus ergebe sich eine maßgebliche Wohnnutzfläche von 106,46 m² und eine Terrassenfläche von 39,32 m². Eine Flächenunterschreitung von 3 % liege daher nicht vor. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Kaufvertrag unterliege der Auslegung nach den Paragraphen 914, f ABGB. Daher komme es vorliegend auf rechtliche Spezifika wie die (vom Kläger aufgeworfenen) Fragen der Parifizierung von Terrassenflächen oder deren Qualifikation als Zubehör im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nicht an. Vielmehr sei vom Wortsinn des Vertrags auszugehen, wenn - wie hier - ein vom Text abweichender Parteiwille nicht behauptet worden sei. Die Terrasse werde ausschließlich durch den Kläger als Eigentümer der Wohnung Top Nr 33 benützt, und zwar mit Ausnahme eines Zugangs durch den Rauchfangkehrer bei regelmäßigen Kehrarbeiten. Weitere Wohnungseigentümer seien von der Nutzung der Terrasse schon durch die bauliche Gestaltung ausgeschlossen, da die Terrasse nur über die Wohnung des Klägers begehbar sei. Nach dem aus dem Vertragstext hervorgehenden offensichtlichen Parteiwillen sei daher die gesamte Terrassenfläche ohne Abzüge für die Rauchfangkehrerzugänge der Berechnung des Kaufpreises zugrunde zu legen. Auch hinsichtlich der strittigen Wohnungsflächen unterhalb der Schrägen komme es allein auf die Vereinbarung an. Dabei sei offensichtlich von einer Flächenberechnung von Wand zu Wand ausgegangen worden, sodass weder ein Abzug für die Flächen unter den Dachschrägen, für die Schränke vorgesehen gewesen seien, vorzunehmen sei, noch betreffend den Badewanneneinbau, bei dem dem Verlust an Bodenfläche ein Gewinn an Abstellfläche gegenüberstehe. Anderes widerspreche dem Willen vernünftiger und redlicher Parteien. Daraus ergebe sich eine maßgebliche Wohnnutzfläche von 106,46 m² und eine Terrassenfläche von 39,32 m². Eine Flächenunterschreitung von 3 % liege daher nicht vor.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers teilweise Folge. Es verpflichtete die Beklagte mit Teilurteil zur

Zahlung von 6.722,62 EUR sA und wies das Mehrbegehren auf Zahlung von weiteren 14.822,77 EUR sA ab. Es teilte hinsichtlich der Wohnungsgröße die Rechtsansicht des Erstgerichts, wonach die nach dem Vertrag maßgebliche Wohnnutzfläche nach den Bodenflächen - also einer Berechnung von Wand zu Wand - zu berechnen sei und somit 106,46 m² betrage. Hinsichtlich der Terrassenfläche vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, es erscheine ausgeschlossen, dass redliche Vertragsparteien, die bei Vertragsabschluss die Problematik des Zugangs für den Rauchfangkehrer bedacht hätten, die gesamte Fläche der Terrasse 2 als Verfehlung der vereinbarungsgemäß zu errichtenden Fläche geregelt hätten. Denn es wäre offensichtlich unbillig, wenn der Kläger auf diese Weise zwar in den Genuss des nahezu alleinigen Gebrauchs der gesamten Terrasse käme, hierfür jedoch letztlich keinerlei Kaufpreis zu entrichten hätte. Andererseits erscheine es aber auch nicht sachgerecht, jene Fläche von 6,27 m², welche bei einer baulichen Abtretung des Rauchfangkehrerzugangs verloren ginge, unberücksichtigt zu lassen. Dem Kläger stehe daher für die Flächenabweichung bei der Terrasse ein näher errechneter Minderungsbetrag von 4.416,86 EUR und für die Flächenabweichung bei der Wohnung ein weiterer Betrag von 2.305,76 EUR, insgesamt somit eine Preisminderung von 6.722,62 EUR, zu.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es begründete dies damit, dass Dachausbauten und der Verkauf von in der Natur noch nicht hergestellten Terrassen-Eigentumswohnungen sowie daraus folgend das erst nachträgliche Hervorkommen einer von den Parteien dabei nicht bedachten Rauchfangkehrer-Zugangsproblematik der gegenständlichen Art keine fallspezifischen Einzelphänomene seien, weshalb der ergänzenden Vertragsauslegung nach der Übung des redlichen Verkehrs zur Wahrung der Rechtssicherheit erhebliche Bedeutung zukomme.

Gegen dieses Urteil richten sich die Revisionen beider Teile. Der Kläger macht als Revisionsgrund unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und begehrt die Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne einer Stattgebung des Klagebegehrens hinsichtlich eines weiteren Betrags von 14.822,77 EUR sA. Die Beklagte macht als Revisionsgrund ebenfalls unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und beantragt die Wiederherstellung des klageabweisenden Teilurteils des Erstgerichts. Hilfsweise stellen beide Teile Aufhebungsanträge.

Beide Parteien beantragen in ihren Revisionsbeantwortungen, die Revision der Gegenseite als unzulässig zurückzuweisen bzw ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen beider Parteien sind zulässig, weil die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung darstellt, die aus Gründen der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen ist. Die Revision der Beklagten ist deshalb auch berechtigt.

Die Beklagte macht in ihrem Rechtsmittel im Wesentlichen geltend, bei der vom Berufungsgericht vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung erhalte der Kläger bei einer festgestellten Terrassenfläche von 39,32 m² eine größere Terrassenfläche als ihm im Kaufvertrag (ca 36 m²) zugesichert worden sei und darüber hinaus auch Preisminderung. Es sei nicht anzunehmen, dass redliche Vertragsparteien eine solche Regelung getroffen hätten. Dazu komme, dass der Kläger aus der Planbeilage zum Kaufvertrag und aus seiner eingehenden Besichtigung der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses vor Vertragsabschluss Kenntnis davon gehabt habe, dass die Terrasse 2 der Wohnung Top Nr 33 an die Kamine angrenze. Selbst wenn nur der Kamin seiner Wohnung an seine Terrasse angrenzte, müsste der Rauchfangkehrer zu bestimmten Terminen die Terrasse des Klägers betreten. Dies sei jedem Käufer einer Wohnung bewusst und würde keinen redlichen Käufer veranlassen, Preisminderung zu begehren.

Liegenschaftseigentum und auch Wohnungseigentum bringe es ganz allgemein mit sich, dass gelegentlich ein Betreten einer Wohnung, Terrasse etc durch Dritte nicht verhindert werden dürfe, weil etwa bestimmte Arbeiten durchzuführen seien oder Gefahrenquellen gewartet werden müssten. Dadurch werde aber nicht in das Eigentumsrecht des Einzelnen eingegriffen oder gar die Qualifikation als Wohnungseigentumsobjekt oder als Teil einer Eigentumswohnung aufgehoben. Eine solche Rechtsfolge könnte nur dann eintreten, wenn eine bestimmte Intensität der allgemeinen Benützung erreicht werde. Dies sei bei der Vornahme von vier Kehrungen pro Jahr nicht der Fall. Weiters wendet sich die Beklagte gegen die Berechnungsweise eines Preisminderungsanspruchs des Klägers durch das Berufungsgericht.

Der Kläger vertritt demgegenüber in seiner Revision sowie in seiner Revisionsbeantwortung im Wesentlichen den Standpunkt, die Terrassen seien verabredungsgemäß Teil seiner Eigentumswohnung Top Nr 33 gewesen. Es wäre daher die Verpflichtung der Beklagten als Verkäuferin gewesen, dem Kläger das dingliche Recht, die Terrasse im

Ausmaß von ca 36 m² ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen, einzuräumen. Entgegen der getroffenen Vereinbarung stelle die Terrasse 2 einen allgemeinen Teil der Liegenschaft dar, da über diese Terrasse auch der Zugang des Rauchfangekehrers zu den Putztüren der Allgemeinheit erfolge. Als allgemeiner Teil der Liegenschaft gehöre diese Terrasse aber nicht zu der vom Kläger gekauften Wohnung. Schon aus diesem Grund könne die Terrasse 2 bei der Ermittlung der von der Beklagten herzustellenden und zu übergebenden Terrassenfläche nicht berücksichtigt werden. Auch bei Anwendung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche entspreche die gesamte Fläche der Terrasse 2 nicht den von der Beklagten erteilten vertraglichen Zusagen. Selbst wenn eine ergänzende Vertragsauslegung zulässig sein sollte, wäre das vom Berufungsgericht dabei erzielte Ergebnis jedenfalls korrekturbedürftig. Ausgehend von der Beurteilung der Terrasse 2 als allgemeiner Teil der Liegenschaft unterscheide sich die Rechtsstellung des Klägers in keiner Weise von jener der anderen Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Es könne daher nicht von einer ausschließlichen Nutzung des Liegenschaftsteils für einen Wohnungseigentümer ausgegangen werden. Sowohl bei den im Kaufvertrag zugesagten Größen als auch bei der Tatsache, dass die Terrasse 2 zur Eigentumswohnung des Klägers gehöre, handle es sich um ausdrückliche, vertraglich von der Beklagten zugesagte Eigenschaften des Kaufgegenstands, für die sie auch einzustehen habe. Es habe daher die Terrasse 2 bei der Ermittlung der Terrassenfläche zur Gänze außer Betracht zu bleiben, weshalb der Preisminderungsanspruch des Klägers in der von ihm insgesamt geltend gemachten Höhe berechtigt sei.

Der erkennende Senat hat dazu Folgendes erwogen:

1. Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG 2002). Zubehörwohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Offene Balkone und Terrassen, die nach dem WEG 1975 ausdrücklich im Gesetzestext als mögliche Zubehörobjekte aufgezählt wurden, sind nach dem WEG 2002 dann keine zubehörtauglichen Flächen mehr, wenn sie - wie im vorliegenden Fall - mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich verbunden sind (Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht § 2 WEG Rz 12). Sie sind in diesem Fall Teil des Wohnungseigentumsobjekts; bei der Nutzwertfeststellung wird dies durch einen entsprechenden Zuschlag berücksichtigt (vgl § 8 Abs 1 WEG). 1. Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (Paragraph 2, Absatz eins, WEG 2002). Zubehörwohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Offene Balkone und Terrassen, die nach dem WEG 1975 ausdrücklich im Gesetzestext als mögliche Zubehörobjekte aufgezählt wurden, sind nach dem WEG 2002 dann keine zubehörtauglichen Flächen mehr, wenn sie - wie im vorliegenden Fall - mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich verbunden sind (Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Paragraph 2, WEG Rz 12). Sie sind in diesem Fall Teil des Wohnungseigentumsobjekts; bei der Nutzwertfeststellung wird dies durch einen entsprechenden Zuschlag berücksichtigt (vergleiche Paragraph 8, Absatz eins, WEG).

2. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (§ 2 Abs 4 WEG). An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum weder neu begründet werden noch bestehen bleiben, weil sie nach ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung dienen. Bei notwendig allgemeinen Teilen ist die zur Wohnungseigentumsbegründung erforderliche Möglichkeit ausschließlicher Benützung durch einen Wohnungseigentümer nicht gegeben, zB bei Stiegenhäusern und Gängen, aber auch Durchgängen und Durchgangszimmern, die zur Erreichung allgemeiner Teile oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte erforderlich sind (vgl Würth in Rummel, ABGB³ § 2 WEG Rz 12 mwN). Nicht notwendig muss ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (5 Ob 181/02g, wobl 2003/31, 54 mwN). 2. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (Paragraph 2, Absatz 4, WEG). An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum weder neu begründet werden noch bestehen bleiben, weil sie nach

ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung dienen. Bei notwendig allgemeinen Teilen ist die zur Wohnungseigentumsbegründung erforderliche Möglichkeit ausschließlicher Benützung durch einen Wohnungseigentümer nicht gegeben, zB bei Stiegenhäusern und Gängen, aber auch Durchgängen und Durchgangszimmern, die zur Erreichung allgemeiner Teile oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte erforderlich sind (vergleiche Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 2, WEG Rz 12 mwN). Nicht notwendig muss ein solcher Teil von sämtlichen Miteigentümern benützt werden können. Dem Erfordernis der allgemeinen Benützung wird auch Rechnung getragen, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist (5 Ob 181/02g, wobl 2003/31, 54 mwN).

2.1 In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 245/04x (= wobl 2005/81, 237 [Call]) ausgesprochen, dass ein einem anderen Wohnungseigentümer dienender Durchgang im Dachboden sowie die dort befindlichen Satellitenanlage und Kamintürchen der Allgemeinheit einer Einordnung als Zubehör entgegenstehen und dieser Dachbodenteil daher nur allgemeiner Teil der Liegenschaft sein kann. Call hat in seiner Besprechung dieser Entscheidung im Ergebnis zwar zugestimmt, weil das von einer anderen Wohnungseigentümerin jederzeit ausübbares Recht, durch den (dort) kaufgegenständlichen Dachbodenraum zu ihrem im Zubehörwohnungseigentum stehenden Dachbodenteil zu gehen, klar eine ausschließliche Nutzung dieses Raumes durch den (damaligen) Kläger und somit dessen Wohnungseigentumstauglichkeit verhindere, jedoch darauf hingewiesen, dass Einrichtungen wie Kamintürchen der Allgemeinheit oder eine Satellitenanlage nicht so intensiv in allgemeiner Benützung oder in entsprechender Zweckbestimmung stünden, dass eine Sondernutzung in Zubehörwohnungseigentum von vornherein ausscheide. Er hat auch darauf hingewiesen, dass andernfalls viele Dachböden ihre sachenrechtliche Eigenschaft als Objekt des selbständigen Wohnungseigentums oder von Zubehörwohnungseigentum verlieren würden.

2.2 Der dieser Entscheidung (5 Ob 245/04x) zugrunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich von dem im gegenständlichen Fall zu beurteilenden Sachverhalt insofern, als es sich damals um einen Dachbodenraum handelte, der nicht nur vom Rauchfangkehrer als Zugang zu den Kamintürchen, sondern auch von einer anderen Wohnungseigentümerin als einziger Zugang zu ihrem im Zubehörwohnungseigentum stehenden Dachbodenteil verwendet wurde. Dieses jederzeit ausübbares Recht (einer anderen Wohnungseigentümerin) verhinderte eine ausschließliche Nutzung des Dachbodens als Zubehörwohnungseigentum und beseitigte dessen Wohnungseigentumstauglichkeit. Davon unterscheidet sich der hier zu beurteilende Sachverhalt schon insofern, als kein anderer Wohnungseigentümer die Terrasse des Klägers betreten kann und lediglich der Rauchfangkehrer über den notwendigen Schlüssel verfügt, um auf den von ihm benötigten Rauchfangkehrerzugang auf die Terrasse 2 zu gelangen.

2.3 Zutreffend verweist die Beklagte in diesem Zusammenhang darauf, dass es Liegenschaftseigentum und auch Wohnungseigentum ganz allgemein mit sich bringt, dass gelegentlich ein Betreten einer Wohnung, Terrasse etc durch Dritte nicht verhindert werden darf, weil bestimmte Arbeiten durchzuführen sind oder mögliche Gefahrquellen überprüft bzw gewartet werden müssen. In diesem Sinne müssen auch Feuerungs- und Heizungsanlagen eines Wohnobjekts regelmäßig gewartet und gekehrt werden (vgl §§ 15 ff Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz). Nach § 16 Abs 3 WEG hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und Sanitäranlagen, auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Durch diese Duldungspflicht kommt es zwar zu einer Beeinträchtigung des ausschließlichen Nutzungsrechts des Wohnungseigentümers, es wird dadurch aber nicht das Eigentumsrecht des Einzelnen oder die Qualifikation als Wohnungseigentumsobjekt oder als Teil einer Eigentumswohnung in Frage gestellt. Es kann daher nach Ansicht des erkennenden Senats nicht von einer allgemeinen Benützung der Terrasse 2 des Klägers durch die Wohnungseigentümer oder einer entsprechenden Zweckbestimmung ausgegangen werden, wenn ein Teil dieser Terrasse vom Rauchfangkehrer vier Mal jährlich zu bestimmten Terminen als Zugang für kurzzeitige Putzarbeiten an einem Fang des Hauses benutzt wird. Auch die dem Kläger von der Beklagten verkaufte Terrasse 2 ist daher Teil seines Wohnungseigentumsobjekts und nicht ein allgemeiner Teil der Liegenschaft iSd § 2 Abs 4 WEG.

2.3 Zutreffend verweist die Beklagte in diesem Zusammenhang darauf, dass es Liegenschaftseigentum und auch Wohnungseigentum ganz allgemein mit sich bringt, dass gelegentlich ein Betreten einer Wohnung, Terrasse etc durch Dritte nicht verhindert werden darf, weil bestimmte Arbeiten durchzuführen sind oder mögliche Gefahrquellen überprüft bzw gewartet

werden müssen. In diesem Sinne müssen auch Feuerungs- und Heizungsanlagen eines Wohnobjekts regelmäßig gewartet und gekehrt werden (vergleiche Paragraphen 15, ff Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz). Nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und Sanitäranlagen, auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Durch diese Duldungspflicht kommt es zwar zu einer Beeinträchtigung des ausschließlichen Nutzungsrechts des Wohnungseigentümers, es wird dadurch aber nicht das Eigentumsrecht des Einzelnen oder die Qualifikation als Wohnungseigentumsobjekt oder als Teil einer Eigentumswohnung in Frage gestellt. Es kann daher nach Ansicht des erkennenden Senats nicht von einer allgemeinen Benützung der Terrasse 2 des Klägers durch die Wohnungseigentümer oder einer entsprechenden Zweckbestimmung ausgegangen werden, wenn ein Teil dieser Terrasse vom Rauchfangkehrer vier Mal jährlich zu bestimmten Terminen als Zugang für kurzzeitige Putzarbeiten an einem Fang des Hauses benutzt wird. Auch die dem Kläger von der Beklagten verkaufte Terrasse 2 ist daher Teil seines Wohnungseigentumsobjekts und nicht ein allgemeiner Teil der Liegenschaft iSd Paragraph 2, Absatz 4, WEG.

3. Gemäß § 914f ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter der Absicht der Parteien ist der Geschäftszweck - das ist der objektiv erkennbare Zweck des Vertrags - zu verstehen, über den der Konsens erklärt ist und den also jeder der vertragschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muss (MGA, ABGB37 § 914 Rz 57 ff mwN). Treten nach Abschluss der Vereinbarung Problemfälle auf, die von den Parteien nicht bedacht und daher auch nicht ausdrücklich geregelt wurden, ist unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zwecks sowie unter Heranziehung der Verkehrssitte zu prüfen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien für diesen Fall vereinbart hätten (RIS-Justiz RS0113932 ua).

3. Gemäß Paragraph 914 f, ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter der Absicht der Parteien ist der Geschäftszweck - das ist der objektiv erkennbare Zweck des Vertrags - zu verstehen, über den der Konsens erklärt ist und den also jeder der vertragschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muss (MGA, ABGB37 Paragraph 914, Rz 57 ff mwN). Treten nach Abschluss der Vereinbarung Problemfälle auf, die von den Parteien nicht bedacht und daher auch nicht ausdrücklich geregelt wurden, ist unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zwecks sowie unter Heranziehung der Verkehrssitte zu prüfen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien für diesen Fall vereinbart hätten (RIS-Justiz RS0113932 ua).

3.1 Im vorliegenden Fall ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig, dass die festgestellte Wohnnutzfläche von 106,46 m² (anstatt der vereinbarten 107,23 m²) nach der vertraglichen Vereinbarung kein Recht des Klägers auf Preisminderung begründet. Strittig ist allein die Frage, ob die festgestellte Terrassenfläche von insgesamt 39,32 m² (anstatt der vereinbarten ca 36 m²) einen Preisminderungsanspruch des Klägers deshalb rechtfertigt, weil über einen Teil der Terrasse 2 der Rauchfangkehrerzugang führt. Diese Frage wurde im Vertrag nicht geregelt. Geht man von den für eine ergänzende Vertragsauslegung dargestellten Grundsätzen aus, dann muss unterstellt werden, dass redliche und vernünftige Parteien für diesen Fall vereinbart hätten, dass dem Kläger kein Preisminderungsrecht zusteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die von der Beklagten dem Kläger verkaufte Terrasse im Sinne der oben dargelegten Ausführungen Teil seines Wohnungseigentumsobjekts und nicht ein allgemeiner Teil einer Liegenschaft iSd § 2 Abs 4 WEG ist. Weiters steht die gesamte Terrassenfläche mit Ausnahme des kurzzeitigen Zugangs des Rauchfangkehrers zu den vier Kehrungen pro Jahr dem Kläger zur alleinigen und uneingeschränkten Verfügung. Im Hinblick darauf, dass jeden Liegenschafts- bzw Wohnungseigentümer gewisse öffentlich-rechtliche Pflichten zur Duldung des Betretens der Liegenschaft bzw des Wohnungseigentumsobjekts treffen und die Intensität dieser „Beeinträchtigung“ des Klägers im vorliegenden Fall so gering ist, dass dadurch die Sondernutzung als Teil des Wohnungseigentumsobjekts des Klägers nicht ausgeschlossen wird, muss davon ausgegangen werden, dass redliche und vernünftige Vertragsparteien für diesen Fall kein Recht auf Preisminderung vereinbart hätten.

3.1 Im vorliegenden Fall ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig, dass die festgestellte Wohnnutzfläche von 106,46 m² (anstatt der vereinbarten 107,23 m²) nach der vertraglichen Vereinbarung kein Recht des Klägers auf Preisminderung begründet. Strittig ist allein die Frage, ob die

festgestellte Terrassenfläche von insgesamt 39,32 m² (anstatt der vereinbarten ca 36 m²) einen Preisminderungsanspruch des Klägers deshalb rechtfertigt, weil über einen Teil der Terrasse 2 der Rauchfangkehrerzugang führt. Diese Frage wurde im Vertrag nicht geregelt. Geht man von den für eine ergänzende Vertragsauslegung dargestellten Grundsätzen aus, dann muss unterstellt werden, dass redliche und vernünftige Parteien für diesen Fall vereinbart hätten, dass dem Kläger kein Preisminderungsrecht zusteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die von der Beklagten dem Kläger verkaufte Terrasse im Sinne der oben dargelegten Ausführungen Teil seines Wohnungseigentumsobjekts und nicht ein allgemeiner Teil einer Liegenschaft iSd Paragraph 2, Absatz 4, WEG ist. Weiters steht die gesamte Terrassenfläche mit Ausnahme des kurzzeitigen Zugangs des Rauchfangkehrers zu den vier Kehrungen pro Jahr dem Kläger zur alleinigen und uneingeschränkten Verfügung. Im Hinblick darauf, dass jeden Liegenschafts- bzw Wohnungseigentümer gewisse öffentlich-rechtliche Pflichten zur Duldung des Betretens der Liegenschaft bzw des Wohnungseigentumsobjekts treffen und die Intensität dieser „Beeinträchtigung“ des Klägers im vorliegenden Fall so gering ist, dass dadurch die Sondernutzung als Teil des Wohnungseigentumsobjekts des Klägers nicht ausgeschlossen wird, muss davon ausgegangen werden, dass redliche und vernünftige Vertragsparteien für diesen Fall kein Recht auf Preisminderung vereinbart hätten.

3.2 Da dem Kläger somit kein Preisminderungsanspruch zusteht, erübrigt sich ein Eingehen auf die weiteren Revisionsausführungen zur Berechnung der Höhe eines solchen Anspruchs.

Es war daher in Stattgebung der Revision der Beklagten das klageabweisende Teilurteil des Erstgerichts wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung für das Berufungs- und Revisionsverfahren gründet sich auf §§ 50, 41 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung für das Berufungs- und Revisionsverfahren gründet sich auf Paragraphen 50, 41, Absatz eins, ZPO.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E101509

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0100OB00019.12K.0724.000

Im RIS seit

13.08.2012

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2014

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