

TE OGH 2012/4/30 9Ob47/11v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.04.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf, Hon.-Prof. Dr. Kuras und Mag. Ziegelbauer sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Dehn als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Parteien 1.) M*****, 2.) G*****, beide vertreten durch Kinberger-Schuberth-Fischer Rechtsanwälte GmbH in Zell am See, wider die beklagte Partei Mag. Martin S*****, vertreten durch Dr. Markus Kroner, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Feststellung, Beseitigung und Unterlassung, über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 26. Mai 2011, GZ 53 R 384/101-21, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 23. September 2010, GZ 31 C 1054/09d-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 385,29 EUR (darin enthalten 84,22 EUR an USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

I. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht mit der Begründung zugelassen, dass es an Rechtsprechung zu der Frage fehle, ob ein formfreier konkludenter Beitritt zu einer vor dem 1. 7. 2002 formfrei zustandegekommenen Benützungsvereinbarung durch einen Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des WEG 2002 nach § 56 Abs 13 WEG 2002 möglich sei, sowie zur Rechtsfrage, inwieweit zwei Wohnungseigentümer allein gegen einen weiteren Wohnungseigentümer, der Zubehörflächen seines Wohnungseigentums gegen Allgemeinflächen getauscht hat, mit einer negatorischen Klage vorgehen können. Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht mit der Begründung zugelassen, dass es an Rechtsprechung zu der Frage fehle, ob ein formfreier konkludenter Beitritt zu einer vor dem 1. 7. 2002 formfrei zustandegekommenen Benützungsvereinbarung durch einen Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des WEG 2002 nach Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 möglich sei, sowie zur Rechtsfrage, inwieweit zwei Wohnungseigentümer allein gegen einen weiteren Wohnungseigentümer, der Zubehörflächen seines Wohnungseigentums gegen Allgemeinflächen getauscht hat, mit einer negatorischen Klage vorgehen können.

Der Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision, da die Auslegung des § 56 Abs 13 WEG 2002 bereits ausreichend geklärt sei und im Übrigen der Titel für die bisherige Benützung nicht untergegangen sei. Der Beklagte

beantragt die Zurückweisung der Revision, da die Auslegung des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 bereits ausreichend geklärt sei und im Übrigen der Titel für die bisherige Benützung nicht untergegangen sei.

II. Die Revision ist unzulässig.römisch zwei. Die Revision ist unzulässig.

Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch nach§ 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden (§ 508a Abs 1 ZPO). Die Zurückweisung der Revision kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO).Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO). Die Zurückweisung der Revision kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

III. Zum besseren Verständnis werden Auszüge aus den wesentlichen Sachverhaltsfeststellungen vorangestellt.römisch drei. Zum besseren Verständnis werden Auszüge aus den wesentlichen Sachverhaltsfeststellungen vorangestellt.

Die Erstklägerin hat bereits bei der Schaffung des 1975 errichteten Wohnobjekts Wohnungseigentum an einer Wohnung erworben, dieses aber mit Kaufvertrag vom 25. 6. 2003 veräußert, weil sie im Erbweg die Wohnung ihres Bruders in diesem Haus erhielt. Die Zweitklägerin hat mit Kaufvertrag vom 25. 3. 2003 eine Wohnung in diesem Objekt erworben. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass die Zweitklägerin die Liegenschaft „samt allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin diese besessen und benutzt hat bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt war“, übernimmt.

1997 traten mehrere damalige Wohnungseigentümer an die Rechtsvorgängerin des Beklagten mit dem Wunsch heran, dass diese ihre drei Garagenplätze für einen Radabstellplatz zur Verfügung stellen solle und im Gegenzug dafür einen daneben befindlichen Bereich einer gleich großen Allgemeinfläche für drei PKW-Abstellplätze zur Verfügung gestellt bekommt. Die Rechtsvorgängerin des Beklagten stimmte zu. Bei einer Hausversammlung im Jahr 1997, die aufgrund der repräsentierten Anteile beschlussfähig war, wurde die Angelegenheit besprochen und festgelegt, dass der Tausch durchgeführt werden könne. Ein offizieller Beschluss konnte nicht festgestellt werden. Seither wurde die Benutzung wie vereinbart gehandhabt, allerdings nie grundbücherlich durchgeführt. Die Erstklägerin nahm die Vorgangsweise ebenso zur Kenntnis wie die übrigen Miteigentümer und die Zweitklägerin als sie den Miteigentumsanteil 2003 erwarb.

Erst in den Jahren 2007/2008 begannen die Klägerinnen für eine Umgestaltung des Bereichs einzutreten, um neben der Fahrradabstellfläche auch noch eine allgemeine Haltemöglichkeit zum Be- und Entladen zu erreichen.Erst in den Jahren 2007 aus 2008, begannen die Klägerinnen für eine Umgestaltung des Bereichs einzutreten, um neben der Fahrradabstellfläche auch noch eine allgemeine Haltemöglichkeit zum Be- und Entladen zu erreichen.

IV.1. Mit ihrer Klage begehren die Klägerinnen einerseits die Feststellung, dass der Beklagte nicht berechtigt sei, sich eine Dienstbarkeit oder Eigentum dadurch anzumaßen, dass er diese Parkplätze durch Bezeichnung in Beschlag genommen habe und nütze, und andererseits, dass er diese Bezeichnung beseitige und weitere Störungshandlungen unterlasse. Sie stützen dies zusammengefasst darauf, dass es sich um Allgemeinflächen handle und keine grundbücherlich gesicherten Benützungsvereinbarungen geschlossen wurden.römisch vier.1. Mit ihrer Klage begehren die Klägerinnen einerseits die Feststellung, dass der Beklagte nicht berechtigt sei, sich eine Dienstbarkeit oder Eigentum dadurch anzumaßen, dass er diese Parkplätze durch Bezeichnung in Beschlag genommen habe und nütze, und andererseits, dass er diese Bezeichnung beseitige und weitere Störungshandlungen unterlasse. Sie stützen dies zusammengefasst darauf, dass es sich um Allgemeinflächen handle und keine grundbücherlich gesicherten Benützungsvereinbarungen geschlossen wurden.

IV.2. Der Beklagte beantragte die Abweisung, stützte sich im Wesentlichen auf die Benützungsvereinbarung aus 1997 und wendete ein, dass es den Klägerinnen nur darum gehe, einen Parkplatz für Ladezwecke für die Allgemeinheit zu schaffen.römisch vier.2. Der Beklagte beantragte die Abweisung, stützte sich im Wesentlichen auf die Benützungsvereinbarung aus 1997 und wendete ein, dass es den Klägerinnen nur darum gehe, einen Parkplatz für Ladezwecke für die Allgemeinheit zu schaffen.

V. Die Vorinstanzen haben das Klagebegehren übereinstimmend abgewiesen. Das Berufungsgericht folgte rechtlich zusammengefasst, dass die Benützungsvereinbarung grundsätzlich auch stillschweigend zustande kommt. Auf die ab 1. 7. 2002 geschlossenen vertraglichen Benützungsregelungen komme gemäß § 17 WEG 2002 das Schriftlichkeitsgebot zur Anwendung. Formfrei zustande gekommene Benützungsvereinbarungen vor diesem Termin blieben gültig. Ein

Beitritt von einzelnen Rechtsnachfolgern müsse in Schriftform erfolgen. Hier sei konkludent eine Benützungsvereinbarung zustande gekommen. Allerdings habe die Zweitklägerin aufgrund der Formvorschrift nicht mehr konkludent dieser Benützungsvereinbarung beitreten können. Es habe aber auch insoweit bei der Klagsabweisung zu bleiben, da zwar ein Miteigentümer grundsätzlich auch allein berechtigt sei, die Negatorienklage nach § 523 ABGB zu erheben, sich aber dabei nicht in Widerspruch zu den anderen Miteigentümern setzen dürfe. Hier hätte ein Obsiegen der Kläger aber zur Folge, dass die nunmehr 13 Jahre bestehende Regelung rückgängig gemacht werden müsse und es in der Zukunft keine Fahrradabstellplätze für die Miteigentümergeinschaft mehr gebe. Dies widerspreche dem Wunsch der anderen Wohnungseigentümer. römisch fünf. Die Vorinstanzen haben das Klagebegehren übereinstimmend abgewiesen. Das Berufungsgericht folgerte rechtlich zusammengefasst, dass die Benützungsvereinbarung grundsätzlich auch stillschweigend zustande kommt. Auf die ab 1. 7. 2002 geschlossenen vertraglichen Benützungsregelungen komme gemäß Paragraph 17, WEG 2002 das Schriftlichkeitsgebot zur Anwendung. Formfrei zustande gekommene Benützungsvereinbarungen vor diesem Termin blieben gültig. Ein Beitritt von einzelnen Rechtsnachfolgern müsse in Schriftform erfolgen. Hier sei konkludent eine Benützungsvereinbarung zustande gekommen. Allerdings habe die Zweitklägerin aufgrund der Formvorschrift nicht mehr konkludent dieser Benützungsvereinbarung beitreten können. Es habe aber auch insoweit bei der Klagsabweisung zu bleiben, da zwar ein Miteigentümer grundsätzlich auch allein berechtigt sei, die Negatorienklage nach Paragraph 523, ABGB zu erheben, sich aber dabei nicht in Widerspruch zu den anderen Miteigentümern setzen dürfe. Hier hätte ein Obsiegen der Kläger aber zur Folge, dass die nunmehr 13 Jahre bestehende Regelung rückgängig gemacht werden müsse und es in der Zukunft keine Fahrradabstellplätze für die Miteigentümergeinschaft mehr gebe. Dies widerspreche dem Wunsch der anderen Wohnungseigentümer.

VI.1. Nach § 17 WEG 2002 ist nunmehr vorgesehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen können. Zusage Abs 3 dieser Bestimmung soll diese Benützungsregelung dann durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt werden. römisch sechs.1. Nach Paragraph 17, WEG 2002 ist nunmehr vorgesehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen können. Zusage Absatz 3, dieser Bestimmung soll diese Benützungsregelung dann durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt werden.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass entsprechend der Übergangsregelung des § 56 Abs 3 WEG 2002 grundsätzlich die nach der alten Rechtslage wirksamen konkludent zustande gekommenen Benützungsvereinbarungen mit 1. 7. 2002 nicht beseitigt werden (RIS-Justiz RS0118456). Auch wurde hinsichtlich der Gesamtrechtsnachfolge klargestellt, dass selbst schlüssige Vereinbarungen über den Gebrauch von Miteigentum weiter wirken (RIS-Justiz RS0013614). Bei der Zweitklägerin als Einzelrechtsnachfolgerin wurde nicht nur im Kaufvertrag festgehalten, dass sie die Wohnung nur so übernimmt wie sie die Verkäufer besessen oder benutzt haben, sondern die Zweitklägerin hat die Benützung auch so fortgesetzt (RIS-Justiz RS0013614 [T9]; 2 Ob 155/08w; 10 Ob 21/11b). Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass entsprechend der Übergangsregelung des Paragraph 56, Absatz 3, WEG 2002 grundsätzlich die nach der alten Rechtslage wirksamen konkludent zustande gekommenen Benützungsvereinbarungen mit 1. 7. 2002 nicht beseitigt werden (RIS-Justiz RS0118456). Auch wurde hinsichtlich der Gesamtrechtsnachfolge klargestellt, dass selbst schlüssige Vereinbarungen über den Gebrauch von Miteigentum weiter wirken (RIS-Justiz RS0013614). Bei der Zweitklägerin als Einzelrechtsnachfolgerin wurde nicht nur im Kaufvertrag festgehalten, dass sie die Wohnung nur so übernimmt wie sie die Verkäufer besessen oder benutzt haben, sondern die Zweitklägerin hat die Benützung auch so fortgesetzt (RIS-Justiz RS0013614 [T9]; 2 Ob 155/08w; 10 Ob 21/11b).

VI.2. Dazu kommt, dass das Berufungsgericht der Rechtsprechung folgend zwar grundsätzlich die Aktivlegitimation eines Miteigentümers zur Erhebung der Negatorienklage bejahte, allerdings nur so weit wie dies nicht - gerade im Zusammenhang mit Gemeinschaftsflächen - im Widerspruch zu den anderen Miteigentümern steht (RIS-Justiz RS0012114 [T1]; RS0012137 [T10]; 5 Ob 241/09s). römisch sechs.2. Dazu kommt, dass das Berufungsgericht der Rechtsprechung folgend zwar grundsätzlich die Aktivlegitimation eines Miteigentümers zur Erhebung der Negatorienklage bejahte, allerdings nur so weit wie dies nicht - gerade im Zusammenhang mit Gemeinschaftsflächen - im Widerspruch zu den anderen Miteigentümern steht (RIS-Justiz RS0012114 [T1]; RS0012137 [T10]; 5 Ob 241/09s).

Dass dies der Fall ist, ergibt sich schon hinreichend deutlich daraus, dass die Klägerinnen unbestritten vergeblich versuchten, die Benützungsregelung zu ändern. Nähere Ausführungen dazu finden sich in der Revision nicht.

VII. Insgesamt vermag die Revision damit aber keine erhebliche Rechtsfrage iSd§ 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen.römisch sieben. Insgesamt vermag die Revision damit aber keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen.

VIII. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50 und 41 ZPO, allerdings ohne Berücksichtigung des Ausspruchs nach § 500 Abs 2 ZPO (RIS-Justiz RS0035750). Der Beklagte hat in seiner Revisionsbeantwortung ausdrücklich auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RIS-Justiz RS0035979). römisch acht. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 50 und 41 ZPO, allerdings ohne Berücksichtigung des Ausspruchs nach Paragraph 500, Absatz 2, ZPO (RIS-Justiz RS0035750). Der Beklagte hat in seiner Revisionsbeantwortung ausdrücklich auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RIS-Justiz RS0035979).

Textnummer

E100788

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0090OB00047.11V.0430.000

Im RIS seit

29.05.2012

Zuletzt aktualisiert am

07.03.2014

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