jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/11/9 5Ob249/04k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DDr. Rose-Marie K*****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und andere Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Heimo G*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Weber, Rechtsanwalt in Wien, sowie der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei Dr. Irmgard B*****, vertreten durch Brandstetter Pritz und Partner, Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen Bestehen einer Dienstbarkeit, über die Rekurse der beklagten Partei und der Nebenintervenientin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. Februar 2004, GZ 36 R 444/03s-22, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31. März 2003, GZ 31 C 1407/02x-17, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Den Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist auf Grund des Kaufvertrages vom 5. 12. 2000 Miteigentümer von 29/13484 Anteilen der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, mit denen Wohnungseigentum an Garage 5 untrennbar verbunden ist. Rechtsvorgängerin des Beklagten hinsichtlich dieser Liegenschaftsanteile ist die Nebenintervenientin, die sie mit Tauschvertrag vom 3. 12. 1996 von DI Klaus D***** erworben hat.

Die Klägerin ist ebenfalls Miteigentümerin dieser Liegenschaft; mit ihren Anteilen ist Wohnungseigentum an insgesamt vier Wohnungen verbunden.

Mit der am 16. 7. 2002 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die Klägerin den Beklagten schuldig zu erkennen, ihr und ihren Rechtsnachfolgern im Wohnungseigentum das Einstellen des Fahrrades in der Garage 5 zu gestatten sowie in die Einverleibung der Dienstbarkeit gemäß diesem Klagebegehren ob seinem 29/13484 Liegenschaftsanteil im C-Blatt als dienendes Gut und in die Ersichtlichmachung im A 2-Blatt der Anteile der Klägerin einzuwilligen. Sie brachte im Wesentlichen vor, sie habe als Eigentümerin ihrer Liegenschaftsanteile seit Ankauf der Wohnungen ebenso wie andere Miteigentümer des Hauses immer die im Haus befindliche Fahrradbox (im Grundbuch Garage 5) benützt. In den 90er Jahren habe die Hausverwaltung Aufhängevorrichtungen für die Fahrräder in dieser

Garagenbox montieren lassen. Im Mai 2000 habe die Nebenintervenientin ihr Eigentumsrecht und alleiniges Nutzungsrecht an dieser Garagenbox geltend gemacht und in weiterer Folge das Schloss zur Garage gewechselt, weshalb die Klägerin gegen die Nebenintervenientin eine Besitzstörungsklage eingebracht habe. In weiterer Folge habe die Nebenintervenientin die Garage 5 an den Beklagten weiterverkauft, der seit Jahren im Haus wohne und davon Kenntnis habe, dass die Klägerin, wie auch andere Personen des Hauses, die Garage als Fahrradgarage benützen. Er habe sohin die Garage 5 in Kenntnis der ersessenen Rechte der Klägerin, ihr Fahrrad dort unterzustellen, erworben. Auch die bücherlichen Vormänner der Klägerin hätten bereits diesen Garagenraum zum Einstellen von Fahrrädern benützt. Der Klägerin komme daher das ersessene Recht der Benützung der Garage 5 zum Einstellen ihres Fahrrades zu, wobei es sich um eine zwar nicht bücherliche, aber offenkundige Dienstbarkeit handle.

Der Beklagte wendete ein, die Garage am 5. 12. 2000 gekauft zu haben. Im Grundbuch sei nicht ersichtlich gewesen, dass irgendwelche Rechte Dritter an dieser Garage bestünden.

Die Rechtsvorgängerin des Beklagten, Dr. Irmgard B*****, trat auf Seiten des Beklagten dem Rechtsstreit als Nebenintervenientin bei und brachte im Wesentlichen vor, es treffe zu, dass die Garage 5 seit 1971 von den Miteigentümern der Liegenschaft als Fahrradabstellraum benutzt wurde. Die Rechtsvorgängerin der Nebenintervenientin im Eigentum der Garage 5 habe sich um die tatsächliche Benützung derselben nicht gekümmert, weshalb es zu einer Verwechslung mit der Garage des DI D***** gekommen sei, die dazu geführt habe, dass die Nebenintervenientin von diesem mit dem genannten Tauschvertrag die Garage 5 erworben habe. Die Hausverwaltung sei nicht in der Lage gewesen, die Rechtsgrundlage für die Nutzung der Garage 5 vorzuweisen und habe die Räumungsaufforderung der Nebenintervenientin an sämtliche Wohnungseigentümer gerichtet. Diese Aufforderung der Hausverwaltung habe ebenso wie eine weitere schriftliche Aufforderung der Nebenintervenientin im Juli 2000 zumindest teilweise keinen Erfolg gehabt, habe aber auch sonst zu keiner Reaktion wie Berühmung eines Rechtes etwa durch die Klägerin geführt, weshalb die Nebenintervenientin diese Garage einschließlich des Fahrrades der Klägerin geräumt habe, was Anlass für ein Besitzstörungsverfahren gewesen sei. Im Zeitpunkt der Veräußerung der gegenständlichen Anteile an den Beklagten sei die Nebenintervenientin der Überzeugung gewesen, dass an dieser Garagenbox keinerlei Rechte Dritter bestünden, zumal dem Grundbuchsstand ein lastenfreier Eigentumsstand zu entnehmen gewesen sei, sodass der Erwerb durch die Nebenintervenientin wie auch der spätere Erwerb durch den Beklagten gutgläubig erfolgt seien. Hingegen werde die Gutgläubigkeit der Klägerin hinsichtlich des von ihr ausgeübten Besitzes ausdrücklich bestritten. Bestritten werde jedes Recht, welches der Wohnungseigentümergemeinschaft oder der Klägerin an der Garage 5 zustünde. Falls jemals Nutzungsrechte an der Garage 5 an die Wohnungseigentümergemeinschaft eingeräumt worden seien, dann lediglich durch die Wohnungseigentumsorganisatorin anlässlich der Errichtung des Gebäudes, wobei es sich um eine unzulässige und unwirksame Vereinbarung gemäß § 24a WEG 1975, nunmehr § 38 Abs 1 WEG 2002 handle. Ein allfälliges, die Garagenbox betreffendes Rechtsverhältnis zur Nutzung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft sei seitens der Nebenintervenientin jedenfalls aufgekündigt worden. Die Überlassung der Garagenbox an die Wohnungseigentümergemeinschaft sei bestenfalls als (widerrufliches) Präkarium anzusehen.Die Rechtsvorgängerin des Beklagten, Dr. Irmgard B*****, trat auf Seiten des Beklagten dem Rechtsstreit als Nebenintervenientin bei und brachte im Wesentlichen vor, es treffe zu, dass die Garage 5 seit 1971 von den Miteigentümern der Liegenschaft als Fahrradabstellraum benutzt wurde. Die Rechtsvorgängerin der Nebenintervenientin im Eigentum der Garage 5 habe sich um die tatsächliche Benützung derselben nicht gekümmert, weshalb es zu einer Verwechslung mit der Garage des DI D***** gekommen sei, die dazu geführt habe, dass die Nebenintervenientin von diesem mit dem genannten Tauschvertrag die Garage 5 erworben habe. Die Hausverwaltung sei nicht in der Lage gewesen, die Rechtsgrundlage für die Nutzung der Garage 5 vorzuweisen und habe die Räumungsaufforderung der Nebenintervenientin an sämtliche Wohnungseigentümer gerichtet. Diese Aufforderung der Hausverwaltung habe ebenso wie eine weitere schriftliche Aufforderung der Nebenintervenientin im Juli 2000 zumindest teilweise keinen Erfolg gehabt, habe aber auch sonst zu keiner Reaktion wie Berühmung eines Rechtes etwa durch die Klägerin geführt, weshalb die Nebenintervenientin diese Garage einschließlich des Fahrrades der Klägerin geräumt habe, was Anlass für ein Besitzstörungsverfahren gewesen sei. Im Zeitpunkt der Veräußerung der gegenständlichen Anteile an den Beklagten sei die Nebenintervenientin der Überzeugung gewesen, dass an dieser Garagenbox keinerlei Rechte Dritter bestünden, zumal dem Grundbuchsstand ein lastenfreier Eigentumsstand zu entnehmen gewesen sei, sodass der Erwerb durch die Nebenintervenientin wie auch der spätere Erwerb durch den Beklagten gutgläubig erfolgt seien. Hingegen werde die Gutgläubigkeit der Klägerin hinsichtlich des von ihr ausgeübten Besitzes ausdrücklich bestritten. Bestritten werde jedes Recht, welches der

Wohnungseigentümergemeinschaft oder der Klägerin an der Garage 5 zustünde. Falls jemals Nutzungsrechte an der Garage 5 an die Wohnungseigentümergemeinschaft eingeräumt worden seien, dann lediglich durch die Wohnungseigentumsorganisatorin anlässlich der Errichtung des Gebäudes, wobei es sich um eine unzulässige und unwirksame Vereinbarung gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975, nunmehr Paragraph 38, Absatz eins, WEG 2002 handle. Ein allfälliges, die Garagenbox betreffendes Rechtsverhältnis zur Nutzung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft sei seitens der Nebenintervenientin jedenfalls aufgekündigt worden. Die Überlassung der Garagenbox an die Wohnungseigentümergemeinschaft sei bestenfalls als (widerrufliches) Präkarium anzusehen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es ging hiebei im Wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Die Wohnhausanlage wurde Anfang der 60er Jahre durch die Gemeinnützige ***** reg.Gen.mbH errichtet. Auf der Stiege 1 gibt es fünf Garagen. Die Festsetzung der Mietwerte der einzelnen Wohnungen, Geschäftslokale und KFZ-Einstellräume erfolgte mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 9. 10. 1964. Die Wohnhausanlage wurde von den späteren Wohnungseigentümern bzw deren Mietern schon im Jahre 1964 bezogen. Das Wohnungseigentum wurde erst mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21. 10. 1970/25. 1. 1971 begründet. Die die Wohnhausanlage errichtende Genossenschaft ist auch jetzt noch deren Verwalterin. Seit dem Bezug der Wohnhausanlage wurden mit Genehmigung der Hausverwaltung von den einzelnen Bewohnern Fahrräder und Kinderwägen in der Garage 5 auf Stiege 1 abgestellt und diese somit als allgemeiner Teil der Wohnhausanlage benützt. Dieser Abstellraum ist etwa 5,7 m lang und weist eine sich von ca 2,13 m auf 1,63 m konisch einengende Breite mit einer Gesamtfläche von 10,7 m2 auf.

Die Klägerin erwarb mit Kaufvertrag vom 8. 4. 1986 auf Stiege 1 zunächst die Eigentumswohnung top 16, wobei ihr der Makler im Zuge der Kaufverhandlungen bei der Besichtigung sowohl die Wohnung als auch die allgemein genutzten Räume und hiebei auch die als Fahrradabstellraum benützte Garage 5 zeigte. Dabei verwies der Makler insbesondere darauf, dass auch die Klägerin dort ihr Fahrrad abstellen könne. Bei Übergabe der Schlüssel zur Eigentumswohnung durch die Voreigentümer erhielt die Klägerin auch die Haustorschlüssel, die gleichzeitig auch zum Sperren des Kellers, des Müllraumes und der Garage 5 dienten. Mit dem Bezug ihrer Eigentumswohnung stellte auch die Klägerin ihr Fahrrad in der Garage 5 ab, wo es bis zum 25. 10. 2000 ungestört stand. Anfang der 90er Jahre hat die Hausverwaltung in der Garage 5 sogar Aufhängevorrichtungen zum geordneten Einstellen der Fahrräder anbringen lassen. Die Klägerin erwarb in der Wohnhausanlage 1993 bis 1997 noch drei weitere Eigentumswohnungen. Seit der Fertigstellung der Wohnhausanlage hatte formal DI Klaus D***** die Garage 5 innegehabt, was sich auch aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ergibt. Auf Grund des Tauschvertrages vom 3. 12. 1996 wurde die Nebenintervenientin bücherliche Eigentümerin.

Mit rechtskräftigem Endbeschluss vom 19. 4. 2001 wurde die Nebenintervenientin wegen Besitzstörung gegenüber der Klägerin durch das Entfernen ihres Fahrrades aus der Garage 5 und Austausch des Garagenschlosses schuldig gesprochen. Ungeachtet des bereits anhängigen Besitzstörungsverfahrens verkaufte die Nebenintervenientin die Garage 5 mit Kaufvertrag vom 5. 12. 2000 an den Beklagten.

Das Erstgericht führte rechtlich aus, dass die Klägerin die Dienstbarkeit der Gestattung der Einstellung ihres Fahrrades in der Garage 5 im Sinne des § 1470 ABGB ersessen habe, weil ihr auch die von ihren Voreigentümern bzw den übrigen Bewohnern der Wohnhausanlage genutzte Zeit seit 1964 zugute komme. Die vom Gesetz geforderte Ersitzungszeit von 30 Jahren sei daher gegeben.Das Erstgericht führte rechtlich aus, dass die Klägerin die Dienstbarkeit der Gestattung der Einstellung ihres Fahrrades in der Garage 5 im Sinne des Paragraph 1470, ABGB ersessen habe, weil ihr auch die von ihren Voreigentümern bzw den übrigen Bewohnern der Wohnhausanlage genutzte Zeit seit 1964 zugute komme. Die vom Gesetz geforderte Ersitzungszeit von 30 Jahren sei daher gegeben.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten und der Nebenintervenientin Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung auf. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 4.000,--, nicht aber EUR 20.000,-- übersteige und dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, und führte unter anderem folgendes aus:

Die Klägerin mache die uneigentliche Ersitzung einer Grunddienstbarkeit an einem dem Beklagten ausschließlich zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrecht geltend. Bei Realservituten sei anerkannt, dass herrschendes und dienendes "Grundstück" Wohnungseigentumsrechte derselben Gemeinschaft sein können, die Dienstbarkeit also zu

Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteiles bestellt werden könne. Daher sei auch die Ersitzung einer derartigen Dienstbarkeit bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen durch einen einzelnen Wohnungseigentümer möglich. Das Erstgericht habe zum (von der Klägerin bestrittenen) gutgläubigen lastenfreien Erwerb an Garage 5 zwar Beweise aufgenommen, es aber unterlassen, hiezu Feststellungen zu treffen. Solche wären aber zur Beurteilung der Frage erforderlich, ob es sich auch für den Beklagten um eine erkennbare und somit offenkundige Dienstbarkeit gehandelt habe. Soweit das Erstgericht in seiner Beweiswürdigung ausführe, dass es den diesbezüglichen Angaben des Beklagten keinen Glauben schenke, ersetze dies nicht eine entsprechende Feststellung. Auf Grund der Umstände, die letztlich zu einem Tauschvertrag zwischen den Wohnungseigentümern der fünf Garagen im Haus geführt hätten, sei davon auszugehen, dass die Klägerin selbst bei Einsicht ins Grundbuch nicht hätte erkennen können, dass an der Garage 5 tatsächlich ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrechte eines Miteigentümers bestehen und es sich bei Garage 5 nicht - wie die Klägerin angenommen habe - um einen allgemeinen Teil der Wohnhausanlage handle, der den Miteigentümern zum Einstellen von Fahrrädern und Kinderwägen zur Verfügung stehe. Das Erstgericht sei davon ausgegangen, dass sich die Klägerin die Besitzausübung ihrer Voreigentümer bzw die durch die übrigen Bewohner der Wohnhausanlage anrechnen könne. Dies treffe nach Ansicht des Berufungsgerichtes lediglich hinsichtlich der Voreigentümer der Klägerin, nicht aber hinsichtlich der übrigen Miteigentümer zu. Tatsächlich stütze sich die Klägerin, die unbestritten die gegenständliche Garage nicht selbst 30 Jahre hindurch zum Einstellen von Fahrrädern benützt habe, darauf, dass auch ihre bücherlichen Vormänner dies getan hätten. Dazu habe das Erstgericht jedoch keine Feststellungen getroffen.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen gewesen, weil zur Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteiles an einem anderen mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteil ersessen werden könne, insbesondere ob sich der Wohnungseigentümer nur die Rechtsausübung seiner bücherlichen Voreigentümer oder auch die der übrigen Miteigentümer anrechnen könne, eine oberstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diese Berufungsentscheidung richten sich die Rekurse des Beklagten und der Nebenintervenientin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss im klagsabweisenden Sinne abzuändern; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Die Klägerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekursen nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Rekurse sind zulässig, weil das Berufungsgericht die Rechtslage verkannt hat; sie sind aber im Ergebnis nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber machen im Wesentlichen geltend, die Klägerin sei nicht gutgläubig und redlich, weil sie aus dem Grundbuch hätte ersehen können, dass auch an sämtlichen Garagenobjekten Wohnungseigentum begründet worden sei. Die Wohnungseigentümergemeinschaft habe ihre Nutzungsrechte an allgemeinen Teilen auf ein einzelnes Wohnungseigentumsobjekt ausgedehnt; die Besitzausübung durch andere Miteigentümer reiche für eine Ersitzung durch die Klägerin aber nicht aus. Der jeweilige Wohnungseigentümer der Garage 5 habe nur erkennen können, dass eine allgemeine Nutzung seines Objektes stattgefunden habe; er habe aber nicht erkennen können, dass hiedurch ein individuelles Recht durch einzelne Wohnungseigentümer ausgeübt werde und welche Wohnungseigentümer tatsächlich Fahrzeuge in diesem Objekt abstellten.

Hiezu wurde erwogen:

Für die Ersitzung einer Dienstbarkeit als Recht an einer fremden Sache ist grundsätzlich eine für den Eigentümer des belasteten Gutes erkennbare Rechtsausübung nötig, die ihrem Inhalt nach dem zu erwerbenden Recht entspricht. Erforderlich ist, dass die Ausübung des Rechtsinhaltes (erkennbar) als Recht in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme des Gemeingebrauches oder einer jedermann unter bestimmten Voraussetzungen möglichen örtlichen Übung stellt keine Besitzausübung dar (RIS-Justiz RS0009762, RS0010135, RS0010140, RS0108666; Hofmann in Rummel3 § 480 ABGB Rz 3; M. Bydlinski in Rummel3 § 1460 ABGB Rz 3 mwN).Für die Ersitzung einer Dienstbarkeit als Recht an einer fremden Sache ist grundsätzlich eine für den Eigentümer des belasteten Gutes erkennbare Rechtsausübung nötig, die ihrem Inhalt nach dem zu erwerbenden Recht entspricht. Erforderlich ist, dass die Ausübung des Rechtsinhaltes (erkennbar) als Recht in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme des Gemeingebrauches oder einer jedermann unter bestimmten Voraussetzungen möglichen örtlichen Übung stellt keine

Besitzausübung dar (RIS-Justiz RS0009762, RS0010135, RS0010140, RS0108666; Hofmann in Rummel3 Paragraph 480, ABGB Rz 3; M. Bydlinski in Rummel3 Paragraph 1460, ABGB Rz 3 mwN).

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin (wie auch andere Miteigentümer) ihr Fahrrad in der Garage 5 in der Annahme abgestellt, es handle sich dabei um den allen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehenden Fahrradabstellraum, also einen allgemeinen Teil des Hauses. Ihr Besitzwille bezog sich daher nicht auf ein Recht an einer fremden, sondern an einer eigenen (in ihrem schlichten Miteigentum stehenden) Sache. Sie hat nicht ein ihr individuell, sondern ein der Allgemeinheit (der Wohnungseigentümer) zustehendes Recht in Anspruch genommen. Das bloße Mitbenützungsrecht des Wohnungseigentümers an allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann aber nicht zum Inhalt einer Dienstbarkeit gemacht werden (5 Ob 70/91 = NZ 1992/235 [Hofmeister]). Damit fehlt es an einer Grundvoraussetzung für die Ersitzung einer Servitut, weshalb die ersitzungsrechtlichen Ausführungen der Vorinstanzen ins Leere gehen.

Das Vorbringen der Klägerin und die erstgerichtlichen Feststellungen erlauben aber auch eine andere (wohnungseigentumsrechtliche) Betrachtung: Die Garage 5 war ursprünglich als eigenes Wohnungseigentumsobjekt gewidmet, auch die Verbücherung ist 1971 so erfolgt. Tatsächlich wurde sie aber bereits seit dem Bezug der Wohnhausanlage 1964 durch Jahrzehnte hindurch als allgemeiner Teil des Hauses, nämlich als Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen benützt. Dies deutet auf eine einvernehmliche (durch alle Miteigentümer vorgenommene) Umwidmung hin, wie sie auch konkludent möglich ist (RIS-Justiz RS0082712, RS0114928; Würth in Rummel3 § 2 WEG Rz 12; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 2 WEG Rz 14 aE; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch§ 2 WEG Rz 40). Eine solche Umwidmung in einen allgemeinen Teil der Liegenschaft wäre Anlass für eine Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 Z 1 WEG 2002 und eine - entgeltliche - Angleichung der Mindestanteile gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 (vgl RIS-Justiz RS0082839, RS0083145; T. Hausmann aaO Rz 43). Dem Vertrauen auf dem Grundbuchsstand könnte in diesem Zusammenhang hier schon deshalb keine Bedeutung zukommen, weil die Rechtsmittelwerber im Rekurs selbst zugestehen, dass die allgemeine Nutzung der Garage 5 für den jeweiligen bücherlichen Wohnungseigentümer dieses Objektes erkennbar war.Das Vorbringen der Klägerin und die erstgerichtlichen Feststellungen erlauben aber auch eine andere (wohnungseigentumsrechtliche) Betrachtung: Die Garage 5 war ursprünglich als eigenes Wohnungseigentumsobjekt gewidmet, auch die Verbücherung ist 1971 so erfolgt. Tatsächlich wurde sie aber bereits seit dem Bezug der Wohnhausanlage 1964 durch Jahrzehnte hindurch als allgemeiner Teil des Hauses, nämlich als Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen benützt. Dies deutet auf eine einvernehmliche (durch alle Miteigentümer vorgenommene) Umwidmung hin, wie sie auch konkludent möglich ist (RIS-Justiz RS0082712, RS0114928; Würth in Rummel3 Paragraph 2, WEG Rz 12; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 2, WEG Rz 14 aE; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Paragraph 2, WEG Rz 40). Eine solche Umwidmung in einen allgemeinen Teil der Liegenschaft wäre Anlass für eine Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 2002 und eine - entgeltliche - Angleichung der Mindestanteile gemäß Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 vergleiche RIS-Justiz RS0082839, RS0083145; T. Hausmann aaO Rz 43). Dem Vertrauen auf dem Grundbuchsstand könnte in diesem Zusammenhang hier schon deshalb keine Bedeutung zukommen, weil die Rechtsmittelwerber im Rekurs selbst zugestehen, dass die allgemeine Nutzung der Garage 5 für den jeweiligen bücherlichen Wohnungseigentümer dieses Objektes erkennbar war.

Die dargelegte Rechtsansicht würde dazu führen, dass dem Begehren auf Gestattung (Duldung) der Einstellung eines Fahrrades Folge zu geben und das Begehren auf Einverleibung einer Dienstbarkeit abzuweisen wäre. Um die Parteien mit dieser Rechtsansicht nicht zu überraschen und ihnen Gelegenheit zu ergänzenden Vorbringen und Beweisanboten zu geben, hat es bei der Aufhebung des erstgerichtlichen Urteiles und der Rückverweisung an das Erstgericht zu bleiben. Dem Rekurs war daher im Ergebnis ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E75111

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00249.04K.1109.000

Im RIS seit

09.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

04.10.2019

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at