jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/2/26 5Ob54/02f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Silvia D*****, vertreten durch Dr. Johannes Hübner und Dr. Gerhard Steiner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Christian C*****, vertreten durch Dr. Heribert Kirchmayer, Rechtsanwalt in Hainburg, wegen Herausgabe und Feststellung, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 30. Mai 2001, GZ 35 R 262/01s-17, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 30. Jänner 2001, GZ 17 C 824/00v-11, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Anstelle des angefochtenen Beschlusses wird in der Sache selbst auf Wiederherstellung des (klagsabweisenden) erstgerichtlichen Urteils erkannt.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 1.674,78 (darin EUR 190,71 Umsatzsteuer und EUR 530,51 Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist zu 59/786-stel Anteilen, der Beklagte zu 60/786-stel Anteilen jeweils Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, mit welchen jeweils Wohnungseigentum verbunden ist. Das Wohnungseigentumsobjekt des Beklagten top Nr 24 liegt im Dachgeschoss.

Die Klägerin hat ihre damals 41/503-stel Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an top 23 von der früheren Eigentümerin W***** GmbH mit Kaufvertrag vom 22. 10./12. 11. 1993 erworben. Vom Gesamtkaufpreis von S 970.080 war ein beim Vertragserrichter treuhändig erlegter Betrag von S 60.000 als Sicherstellung für die vom Verkäufer übernommene Verpflichtung zur Herstellung eines Lifts gewidmet. Gemäß Punkt 4. des Kaufvertrages verblieben sämtliche Rechte an weiteren derzeit bestehenden (Keller, Dachboden) oder in Hinkunft zu schaffenden Teilen der Liegenschaft dem Verkäufer. Im Punkt 7. erteilte die Käuferin ihre ausdrückliche Zustimmung zu allfälligen baulichen Veränderungen, so zum Ausbau des Dachbodens. Im Punkt 10. wurde vereinbart, dass die Vertragsteile alle in diesem Vertrag von ihnen übernommenen Verpflichtungen auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger, sei es unter Lebenden oder von Todes wegen, zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten haben, sämtliche Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Der jeweilige Rechtsnachfolger war ebenfalls gehalten, diese Verpflichtungen zu erfüllen und einzuhalten.

In weiterer Folge verkaufte die W***** GmbH im Dezember 1994 ihre Anteile an die B***** GmbH.

Mit Kaufvertrag vom 20. 6. 1995 erwarb der Beklagte von der B***** GmbH vorläufige 160/660-stel Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft, und zwar den Dachboden. Punkt 10. dieses Kaufvertrages enthält eine im Wesentlichen gleichlautende Bestimmung zur Rechtsnachfolge, wie sie im Kaufvertrag der Klägerin vorgesehen war. Der Beklagte verfügt über die Schlüssel zu der 1997 errichteten Aufzugsanlage, verweigert der Beklagten aber die Herausgabe eines für die Benutzung der Aufzugsanlage erforderlichen Liftschlüssels und macht eine entsprechende Mitbenützung von der Übernahme eines Lifterrichtungskostenanteiles abhängig.

Die Klägerin begehrt die Ausfolgung eines Liftbenutzungsschlüssels sowie die Feststellung, dass ihr im Verhältnis zum Beklagten ein - von der Bezahlung eines Errichtungskostenanteils an den Beklagten unabhängiges - Miteigentums- und Mitbenützungsrecht zusteht und brachte vor, die Aufzugsanlage stünde im Allgemeineigentum sämtlicher Miteigentümer und sei eine besondere Benützungsvereinbarung darüber nicht geschlossen worden. Allein aus der Miteigentümerstellung der Klägerin ergebe sich daher schon das Recht der Mitbenützung, die ihr vom Beklagten verweigert werde. Überdies habe der Beklagte in Erfüllung einer von der Voreigentümerin der Klägerin gegenüber bestehenden und auf den Beklagten überbundenen vertraglichen Verpflichtung die Aufzugsanlage errichten lassen, weshalb der Klägerin ein vertraglicher Anspruch auf Benutzung der Aufzugsanlage zustünde.

Der Beklagte wendete im Wesentlichen ein, nicht er persönlich, sondern die Christian C*****gesellschaft mbH, deren Geschäftsführer er gewesen sei, habe sich gegenüber der B***** GmbH verpflichtet, den Lift auf eigene Kosten zu errichten bzw vorzufinanzieren, wobei der Beklagte als Geschäftsführer bei diversen Hausversammlungen klar und widerspruchsfrei zum Ausdruck gebracht habe, dass eine Benutzung durch die übrigen Miteigentümer nur gegen Bezahlung eines Baukostenbeitrages möglich sei. Nachdem es in der Folge zu keiner Einigung zwischen den Miteigentümern und der errichtenden Christian C***** GmbH über eine allfällige Beteiligung an den Liftkosten gekommen sei, habe der Beklagte den Lift errichten lassen und sei dieser im Jahr 1997 nur für die Dachgeschosswohnungen in Betrieb genommen worden. Wirtschaftliche Eigentümerin dieser Personenaufzugsanlage sei nach wie vor die Christian C***** GmbH, weshalb der Beklagte keinesfalls passiv legitimiert sei. Stehe die Aufzugsanlage jedoch im Allgemeineigentum der Miteigentümer ohne jede Benutzungsbeschränkung, sei wohl die Miteigentümergemeinschaft jeweils aktiv und passiv legitimiert.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging hiebei nach Darstellung der Vertragslage unter anderem von folgenden Feststellungen aus:

Im Zuge des Kaufvertragsabschlusses über den Dachboden gab es auch Gespräche zwischen dem Beklagten und dem Geschäftsführer der Verkäuferin Hani H***** über die Lifterrichtung: Die Dachgeschosswohnungen, die der Beklagte erworben hat, waren bereits baubewilligt und war im ursprünglichen Bauplan der Lift bereits vorgesehen. Die Verkäuferin wollte zum einen gewährleisten, dass im Haus grundsätzlich ein Aufzug errichtet wird, zum andern aber sollte sie damit kostenmäßig nicht belastet werden. Hani H***** teilte dem Beklagten mit, dass mehrere Miteigentümer ihr Interesse an der Liftmitbenützung bekundet hätten und dass bereits drei Miteigentümer ein Depot von etwa 250.000 S erlegt hätten. Vor diesem Hintergrund vereinbarten Hani H***** in Vertretung der B***** GmbH sowie der Beklagte in Vertretung der Christian C***** GmbH, dass diese auf eigene Kosten im Haus einen Lift installieren werde. Weiters war vereinbart, dass die Depots dieser drei Miteigentümer nach erfolgter Lifterrichtung an die Christian C***** GmbH ausbezahlt werden sollten und dass sich die GmbH mit jenen Miteigentümern, die in weiterer Folge auch an einer Liftbenützung interessiert sind, hinsichtlich eines allfälligen Lifterrichtungsentgeltes auseinandersetzen sollte. Nicht vereinbart war, dass der Beklagte oder die Christian C***** GmbH den Lift errichten und den Miteigentümern der Liegenschaft die Liftbenützung unentgeltlich einräumen sollte. Es war ferner nicht vereinbart, dass der Beklagte eine allfällige Verpflichtung der W***** GmbH oder der B***** GmbH der Klägerin gegenüber gerichtet auf Lifterrichtung und Einräumung der Möglichkeit der Liftbenützung, übernehmen sollte, sei es nun in Form eines Schuldbeitritts oder einer Erfüllungsübernahme.

Der Beklagte ist in weiterer Folge an zahlreiche Miteigentümer mit dem Ansinnen, dass sich diese an den Lifterrichtungskosten beteiligen, herangetreten, so auch an die Klägerin. Das vom Beklagten gelegte Anbot (etwa 1 Mio S) für die Lifterrichtung war den Miteigentümern aber zu teuer, einige stellten sich überdies auf den Standpunkt, dass sie teilweise ohnedies schon das Geld für die Lifterrichtung depotmäßig hinterlegt hätten bzw diese Lifterrichtung bereits mit dem Kaufschilling abgegolten hätten. Zu diesem Zeitpunkt befürchteten die Miteigentümer bereits, dass

eine klagsweise Durchsetzung der von den Verkäufern übernommenen Verpflichtungen (insbesondere mangels Liquidität) nicht durchsetzbar sein würde. Mangels Einigung mit den Miteigentümern hat letztlich der Beklagte die Christian C***** GmbH mit der Lifterrichtung beauftragt. Diese trat als Bauwerber auf und hat den Bauplan eingereicht. Auch die Klägerin hat als Grundmiteigentümerin unterfertigt. Bis zur vollständigen Errichtung des Errichtungsentgelts hat sich die Christian C***** GmbH das Eigentum vorbehalten. Das Errichtungsentgelt wurde mittlerweile vom Beklagten an die Christian C***** GmbH bezahlt. Die Liftanlage wurde 1997 fertiggestellt. Es handelt sich um eine ortsübliche Liftanlage, deren wesentliche Bestandteile ohne Schädigung der Substanz aus dem Schacht entfernt werden können.

Zunächst war der Lift nicht verschlossen, sodass er von jedermann benutzt werden konnte. In weiterer Folge brachte der Beklagte ein Schloss an und folgte zunächst nur dem Miteigentümer B*****, welcher ein anteiliges Benützungsentgelt von S 50.000 zahlte, einen Schlüssel aus. Ebenfalls wurde dem späteren Käufer einer der beiden Dachgeschosswohnungen vom Beklagten ein Schlüssel ausgefolgt. Der Beklagte hat sich anlässlich der Hausversammlungen auf den Standpunkt gestellt, dass er Eigentümer des Lifts sei und die übrigen Miteigentümer nur gegen Bezahlung eines anteiligen Lifterrichtungsentgelts diesen benützen dürften. Gerade die Klägerin stimmte dem nicht zu, fügte sich aber dem faktischen Zwang. Eine Vereinbarung über die Liftbenützung kam zwischen den Streitteilen nicht zustande.

Erst im Jahr 1998 trat Hani H***** an den Beklagten heran und teilte ihm mit, dass er sich gegenüber dem Miteigentümer H***** verpflichtet hätte, ihm die Benützung des Lifts einzuräumen; er erwähnte, dass er, wenn er dies nicht täte, unter Umständen einer Klage entgegensähe. Da der Beklagte wusste, dass der Miteigentümer H***** S 60.000 Liftentrichtungsgebühr beim Treuhänder Dr. R***** entrichtet hatte, stimmte er zu, dem Kläger die Schlüssel zu übergeben, jedoch unter der Bedingung, dass er innerhalb der nächsten zwei Monate das Geld überwiesen erhalten sollte. Dies besprach er mit Hani H*****, welcher zunächst nicht die Zustimmung erteilte, dass das Depot an den Beklagten ausgefolgt wird. Beim Erstgericht war eine Klage des Miteigentümers H***** gegen Christian C*****, gerichtet auf Feststellung, dass dem Kläger an der Aufzugsanlage ein von der Bezahlung eines Errichtungskostenanteils an den Beklagten unabhängiges Benützungsentgelt zustehe, anhängig. Im Zuge dieses Verfahrens wurde ihm von Hani H***** in Aussicht gestellt, dass die bei Dr. R***** erlegten S 60.000 des Miteigentümers H***** an den Beklagten überwiesen werden sollten, und haben die Parteien im Hinblick darauf einfaches Ruhen des erwähnten Verfahrens vereinbart. Dieses Geld wurde bereits an den Beklagten überwiesen. Die Klägerin würde der Ausfolgung der ihrerseits ebenfalls hinterlegten S 60.000 an den Beklagten ebenfalls zustimmen, nicht jedoch Hani H*****.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, dass die gegenständliche Aufzugsanlage auf Grund der Möglichkeit der Entfernung ohne Schädigung der Substanz als selbständiger Bestandteil sonderrechtsfähig sei und daher im Alleineigentum des Beklagten stehe, der sie bestellt und bezahlt habe. Der Klägerin komme daher aus ihrer Miteigentumsstellung allein kein anteiliges Benutzungsrecht zu. Aus der zwischen der Klägerin und der damaligen Verkäuferin vereinbarten Überbindungsklausel könne keine vertragliche Verpflichtung des Beklagten zur Einräumung der Nutzungsmöglichkeit abgeleitet werden. Der Beklagte sei nicht Rechtsnachfolger der W***** GmbH. Eine Überbindung der von der B***** GmbH gegenüber der W***** GmbH übernommenen Verpflichtung in Form eines Schuldbeitritts sei nicht feststellbar gewesen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es sprach (mit Ergänzungsbeschluss vom 24. 1. 2002) aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000 übersteigt und dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, und führte Folgendes aus:

Zentrales Thema stelle die Frage der Sonderrechtsfähigkeit der Aufzugsanlage dar, der primär Entscheidungsrelevanz zukomme. Unselbständige Bestandteile eines Hauses, die nicht ohne Verletzung (Änderung) der Substanz abgesondert werden könnten, teilten sachenrechtlich notwendig das Schicksal der Hauptsache. Für die Unterscheidung zwischen selbständigen und unselbständigen Bestandteilen sei die wirtschaftliche Möglichkeit der Absonderung und Wiederherstellung einer selbständigen Sache entscheidend. Eine erd-, mauer-, niet- und nagelfeste Verbindung habe noch nicht die Schaffung eines unselbständigen Bestandteils zur Folge. Sei die Verbindung von Teilen mit der Hauptsache so eng, dass sie von dieser tatsächlich nicht oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könne, dann liege ein unselbständiger Bestandteil vor. Entscheidend sei im Einzelfall die Verkehrsauffassung. Entgegen der vom Erstgericht unter Hinweis auf die Entscheidung 6 Ob 718/76 vertretenen

Qualifikation einer Aufzugsanlage als selbständigen Bestandteil reichten nach Ansicht des Berufungsgerichts die Feststellungen des Erstgerichts zur baulichen Ausgestaltung des Aufzugs im konkreten Fall nicht aus, um verlässlich dessen Beurteilung als selbständiger oder unselbständiger Bestandteil vorzunehmen. Nach der Entscheidung 2 Ob 275/99a werde eine Aufzugsanlage, die von einem Gebäude ohne weiteres wieder getrennt werden könne, nur dann als selbständiger Bestandteil qualifiziert, wenn sie nach der Absonderung wirtschaftlich noch als solche angesehen werden könne. Dies sei dann der Fall, wenn sie anderswo wieder als Gesamtanlage zusammengesetzt werden könne, nicht aber, wem dies wegen der Anfertigung für eine konkrete Baulichkeit nicht mehr möglich sei und nach der Demontage nur mehr diverse Bestandteile vorlägen. Damit könne die in 6 Ob 718/78 vertretene Ansicht, eine Aufzugsanlage stelle bei Möglichkeit der Abtrennung generell einen selbständigen Bestandteil dar, nicht generell aufrecht erhalten werden.

In diesem Sinn sei eine Abtrennung regelmäßig als unwirtschaftlich beurteilt worden, wenn Teil- und Restsache zusammen weniger wert seien als die ungeteilte Sache. Dabei wäre auch zu berücksichtigen, dass die Errichtung eines Aufzugs in einem mehrgeschoßigen Wohnungseigentumsobjekt jedenfalls einen werterhöhenden Umstand darstelle und sich auch positiv auf den Verkaufswert der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auswirken könne, während die für das konkrete Objekt konzipierte Aufzugsanlage nach der Demontage bei mangelnder Verwertungsmöglichkeit nicht denselben wirtschaftlichen Wert habe wie die funktionierende Anlage. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren konkretere Feststellungen zur Verwertungsmöglichkeit der Aufzugsanlage nach der Montage bzw zum Wertverlust infolge der Demontage zu treffen haben und dabei zweckmäßigerweise auch auf das Thema der individuell errichteten Betonschachtkonstruktion einzugehen haben.

Stelle sich heraus, dass die Aufzugsanlage durch den Einbau zum unselbständigen Bestandteil geworden sei, dann hätten an dem als allgemeinen Teil der Liegenschaft zu qualifizierenden Objekt sämtliche Mit-/Wohnungseigentümer Miteigentum erworben. Die Einbeziehung eines Aufzugs als Zubehör zu einem einzigen Wohnungseigentumsobjekt und damit die Sondernutzung durch einen einzigen Wohnungseigentümer verbiete sich jedenfalls dann, wenn auf Grund einer entsprechenden Vereinbarung der Miteigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber die Benutzung des Aufzugs mehreren Objekten (gegen Beteiligung an den Errichtungskosten) zugute kommen solle und daher die Zweckbestimmung dieser Anlage einer ausschließlichen Benutzung entgegenstehe. Das Recht zur ausschließlichen Benutzung eines Teils des Gemeinschaftsguts stehe einzelnen Teilhabern nur zu, wenn es von allen Miteigentümern vertraglich im Weg einer außerstreitigen Benutzungsvereinbarung oder durch den Außerstreitrichter im Wege der Benützungsregelung begründet worden sei. Eine Einigung aller Miteigentümer über den nachträglichen Einbau eines Lifts, dessen Nutzung denjenigen Miteigentümern zugute kommen solle, die sich anteilig zu irgend einem Zeitpunkt an den Errichtungs- und Betriebskosten beteiligten, würde eine derartige Benützungsvereinbarung darstellen. Begehre ein Miteigentümer eine Änderung dieser Regelung in der Form, dass ihm die freie Benützung des Lifts eingeräumt werde, so könne eine solche Regelung der Benützung in der Regel nur erfolgen, wenn die getroffene Vereinbarung auf dem Rechtsweg beseitigt worden sei. Nach dem festgestellten Sachverhalt (und auch nach dem Vorbringen der Klägerin) sei eine derartige bindende Benützungsvereinbarung nicht getroffen worden. Behaupte die Klägerin daher Miteigentum an der Aufzugsanlage als allgemeinen Teil des Hauses, sei ihr Begehren auf Gewährung der Mitbenützung dieses Aufzugs unabhängig von der Beteiligung an den Lifterrichtungskosten inhaltlich als Antrag auf Schaffung einer diesbezüglichen Benützungsregelung zu qualifizieren, über den gemäß § 26 Abs 1 Z 3 WEG im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden sei, wobei sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer als Parteien beizuziehen wären.Stelle sich heraus, dass die Aufzugsanlage durch den Einbau zum unselbständigen Bestandteil geworden sei, dann hätten an dem als allgemeinen Teil der Liegenschaft zu qualifizierenden Objekt sämtliche Mit-/Wohnungseigentümer Miteigentum erworben. Die Einbeziehung eines Aufzugs als Zubehör zu einem einzigen Wohnungseigentumsobjekt und damit die Sondernutzung durch einen einzigen Wohnungseigentümer verbiete sich jedenfalls dann, wenn auf Grund einer entsprechenden Vereinbarung der Miteigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber die Benutzung des Aufzugs mehreren Objekten (gegen Beteiligung an den Errichtungskosten) zugute kommen solle und daher die Zweckbestimmung dieser Anlage einer ausschließlichen Benutzung entgegenstehe. Das Recht zur ausschließlichen Benutzung eines Teils des Gemeinschaftsguts stehe einzelnen Teilhabern nur zu, wenn es von allen Miteigentümern vertraglich im Weg einer außerstreitigen Benutzungsvereinbarung oder durch den Außerstreitrichter im Wege der Benützungsregelung begründet worden sei. Eine Einigung aller Miteigentümer über den nachträglichen Einbau eines Lifts, dessen Nutzung denjenigen Miteigentümern zugute kommen solle, die sich anteilig zu irgend einem Zeitpunkt an den Errichtungs- und Betriebskosten beteiligten, würde eine derartige Benützungsvereinbarung darstellen. Begehre

ein Miteigentümer eine Änderung dieser Regelung in der Form, dass ihm die freie Benützung des Lifts eingeräumt werde, so könne eine solche Regelung der Benützung in der Regel nur erfolgen, wenn die getroffene Vereinbarung auf dem Rechtsweg beseitigt worden sei. Nach dem festgestellten Sachverhalt (und auch nach dem Vorbringen der Klägerin) sei eine derartige bindende Benützungsvereinbarung nicht getroffen worden. Behaupte die Klägerin daher Miteigentum an der Aufzugsanlage als allgemeinen Teil des Hauses, sei ihr Begehren auf Gewährung der Mitbenützung dieses Aufzugs unabhängig von der Beteiligung an den Lifterrichtungskosten inhaltlich als Antrag auf Schaffung einer diesbezüglichen Benützungsregelung zu qualifizieren, über den gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden sei, wobei sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer als Parteien beizuziehen wären.

Eine mangelnde Sonderrechtsfähigkeit der gegenständlichen Aufzugsanlage stehe auch der Geltendmachung des von der Klägerin behaupteten individuellen vertraglichen Rechts gegenüber einem einzelnen Mit-/Wohnungseigentümer entgegen. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen zwei Miteigentümern, in der einem unabhängig von der Beteiligung an den Lifterrichtungskosten ein "Gratisbenützungsrecht" eingeräumt werden solle, hätte jedenfalls der Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer bedurft und wäre ohne diese rechtsunwirksam. Abgesehen davon ziehe die von der damaligen Verkäuferin gegenüber der Klägerin im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung zur Lifterrichtung nicht jedenfalls die Verpflichtung eines allfälligen Rechtsnachfolgers nach sich, die Benützung des Lifts ohne jegliche Beteiligung an den Lifterrichtungskosten zu gewährleisten. Selbst wenn man die Weitergabe der Lifterrichtungsverpflichtung als Schuldbeitritt oder als Vertragsübernahme qualifiziere, wäre gemäß § 1407 ABGB inhaltlich die Verpflichtung dieselbe wie ursprünglich im Kaufvertrag mit der Klägerin vorgesehen und wäre damit der Anspruch auf Benützung des Lifts abhängig von der Bezahlung der anteiligen Lifterrichtungskosten. Selbst die Sonderrechtsfähigkeit der Aufzugsanlage würde an diesem Ergebnis nichts ändern. Wesentlich sei die Klärung der Sonderrechtsfähigkeit jedenfalls für die Zulässigkeit der Verfahrensart, weshalb mit Aufhebung vorgegangen worden sei.Eine mangelnde Sonderrechtsfähigkeit der gegenständlichen Aufzugsanlage stehe auch der Geltendmachung des von der Klägerin behaupteten individuellen vertraglichen Rechts gegenüber einem einzelnen Mit-/Wohnungseigentümer entgegen. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen zwei Miteigentümern, in der einem unabhängig von der Beteiligung an den Lifterrichtungskosten ein "Gratisbenützungsrecht" eingeräumt werden solle, hätte jedenfalls der Zustimmung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer bedurft und wäre ohne diese rechtsunwirksam. Abgesehen davon ziehe die von der damaligen Verkäuferin gegenüber der Klägerin im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung zur Lifterrichtung nicht jedenfalls die Verpflichtung eines allfälligen Rechtsnachfolgers nach sich, die Benützung des Lifts ohne jegliche Beteiligung an den Lifterrichtungskosten zu gewährleisten. Selbst wenn man die Weitergabe der Lifterrichtungsverpflichtung als Schuldbeitritt oder als Vertragsübernahme qualifiziere, wäre gemäß Paragraph 1407, ABGB inhaltlich die Verpflichtung dieselbe wie ursprünglich im Kaufvertrag mit der Klägerin vorgesehen und wäre damit der Anspruch auf Benützung des Lifts abhängig von der Bezahlung der anteiligen Lifterrichtungskosten. Selbst die Sonderrechtsfähigkeit der Aufzugsanlage würde an diesem Ergebnis nichts ändern. Wesentlich sei die Klärung der Sonderrechtsfähigkeit jedenfalls für die Zulässigkeit der Verfahrensart, weshalb mit Aufhebung vorgegangen worden sei.

Der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss sei zugelassen worden, weil zur Sonderrechtsfähigkeit und zur Benützungsmöglichkeit eines auf Kosten eines Miteigentümers eingebauten Personenaufzugs keine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege. Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richtet sich der Rekurs des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung, der erkennbar die Abweisung des Klagebegehrens anstrebt.

Die Klägerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Der Beklagte macht zusammengefasst geltend, der Klägerin stehe gegen ihn unabhängig von der Sonderrechtsfähigkeit der Liftanlage kein Anspruch zu, weil er entweder Eigentümer der sonderrechtsfähigen Liftanlage sei oder im Fall der mangelnden Sonderrechtsfähigkeit das von der Klägerin behauptete "Gratisbenutzungsrecht" ohne Zustimmung aller Miteigentümer zur Änderung der getroffenen Benützungsregelung unwirksam sei.

Hiezu wurde erwogen:

Der Beklagte - selbst einer der Käufer und Miteigentümer der Liegenschaft - hat (letztlich) die Kosten der Errichtung eines schon bei Abverkauf der Liegenschaftsanteile geplanten Personenaufzuges getragen, nachdem die beiden als Verkäufer der Wohnungseigentumsobjekte aufgetretenen Gesellschaften mit beschränkter Haftung (die denselben Geschäftsführer hatten) hiezu offenbar finanziell nicht in der Lage waren. In die vertraglichen Verpflichtungen der Verkäufer-Gesellschaften zur Lifterrichtung ist er hiebei nicht eingetreten. Eine Vereinbarung der Miteigentümer über eine Kostenbeteiligung kam nicht zustande, weil einigen Miteigentümern die Kosten zu hoch waren und andere (wie die Klägerin) hiefür ohnehin bereits einen Kostenanteil anlässlich des Wohnungskaufes zu treuen Handen des Vertragserrichters erlegt hatten. Hingegen gibt es keinerlei Hinweis darauf, dass die Miteigentümer auch mit der Lifterrichtung an sich, die schon im ursprünglichen Bauplan vorgesehen war und zu der sich die Verkäufer-Gesellschaften in Kaufverträgen verpflichtet hatten, nicht einverstanden gewesen wären; unter anderem hat auch die Klägerin den Einreichplan (Beilage A 1 im Beiakt) für die Lifterrichtung als Miteigentümerin unterfertigt. Da der Beklagte nie einen Zweifel daran gelassen hat, dass er eine Beteiligung der Miteigentümer an den Errichtungskosten wünscht, durften diese (auch bei Unterfertigung des Einreichplans) nicht annehmen, der Beklagte würde ihnen den Lift "gratis" zur Verfügung stellen.

Vielmehr ergibt sich aus den festgestellten Umständen des Falles nach Auffassung des erkennenden Senates folgende Rechtslage:

Der Beklagte hat die Lifterrichtung (durch eine von ihm vertretene GmbH) nicht eigenmächtig durchführen lassen; ihm wurde schlüssig (vgl Spruzina in Schwimann IV2 § 15 WEG Rz 11 mwN) die - mit anderen kostentragungswilligen Miteigentümern zu teilende - Sondernutzung an den hiefür benötigten Hausteilen überlassen. Dass keine Vereinbarung aller Miteigentümer über die Aufteilung der Errichtungskosten zustande kam, bedeutet einerseits, dass sich kein Miteigentümer an diesen Kosten beteiligen muss, anderseits aber nicht, dass die Miteigentümer den Lift ohne Kostenbeteiligung benützen dürfen. Vielmehr ist der Beklagte berechtigt, die Benützung von einer Beteiligung an den Errichtungskosten abhängig zu machen. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen hat ein Miteigentümer hiefür S 50.000 an den Beklagten bezahlt, ein anderer hat das beim Vertragserrichter liegende Depot von S 60.000 (mit Zustimmung des Geschäftsführers der Verkäufer-GmbH) zur Zahlung an den Beklagten freigegeben. Auch die Klägerin würde der Ausfolgung des von ihr für Lifterrichtungskosten erlegten Depots von S 60.000 an den Beklagten zustimmen, jedoch scheitert diese naheliegende Problemlösung bisher an der in diesem Fall - aus nach der Aktenlage (vgl auch ON 11 S 16 ff) nicht nachvollziehbaren Gründen erfolgten - Verweigerung der Zustimmung des Geschäftsführers der Verkäufer-GmbH. Dieses Hindernis für eine Wiederherstellung des Rechtsfriedens liegt aber in der Sphäre der Klägerin und nicht des Beklagten; es ist ihre Sache, die Zahlung zu bewirken.Der Beklagte hat die Lifterrichtung (durch eine von ihm vertretene GmbH) nicht eigenmächtig durchführen lassen; ihm wurde schlüssig vergleiche Spruzina in Schwimann IV2 Paragraph 15, WEG Rz 11 mwN) die - mit anderen kostentragungswilligen Miteigentümern zu teilende - Sondernutzung an den hiefür benötigten Hausteilen überlassen. Dass keine Vereinbarung aller Miteigentümer über die Aufteilung der Errichtungskosten zustande kam, bedeutet einerseits, dass sich kein Miteigentümer an diesen Kosten beteiligen muss, anderseits aber nicht, dass die Miteigentümer den Lift ohne Kostenbeteiligung benützen dürfen. Vielmehr ist der Beklagte berechtigt, die Benützung von einer Beteiligung an den Errichtungskosten abhängig zu machen. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen hat ein Miteigentümer hiefür S 50.000 an den Beklagten bezahlt, ein anderer hat das beim Vertragserrichter liegende Depot von S 60.000 (mit Zustimmung des Geschäftsführers der Verkäufer-GmbH) zur Zahlung an den Beklagten freigegeben. Auch die Klägerin würde der Ausfolgung des von ihr für Lifterrichtungskosten erlegten Depots von S 60.000 an den Beklagten zustimmen, jedoch scheitert diese naheliegende Problemlösung bisher an der in diesem Fall - aus nach der Aktenlage vergleiche auch ON 11 S 16 ff) nicht nachvollziehbaren Gründen erfolgten - Verweigerung der Zustimmung des Geschäftsführers der Verkäufer-GmbH. Dieses Hindernis für eine Wiederherstellung des Rechtsfriedens liegt aber in der Sphäre der Klägerin und nicht des Beklagten; es ist ihre Sache, die Zahlung zu bewirken.

Da das Klagebegehren schon aus diesen Gründen nicht berechtigt ist, war das abweisende Urteil des Erstgerichts - in Anwendung des § 519 Abs 2 letzter Satz ZPO - wiederherzustellen. Eine Umdeutung der Klage in einen Antrag auf außerstreitige Benützungsregelung kommt nach dem - in der Rekursbeantwortung klargestellten - Standpunkt der Klägerin nicht in Frage. Ob der gegenständliche Personenaufzug sonderrechtsfähig wäre (was zu 2 Ob 275/99a = MietSlg 51.007 in einem ähnlichen Fall verneint wurde) und welche Bedeutung selbst bei Sonderrechtsfähigkeit die Widmung eines von einem Miteigentümer in ein Wohnungseigentums-Haus eingebauten Aufzuges hätte, kann auf sich

beruhen.Da das Klagebegehren schon aus diesen Gründen nicht berechtigt ist, war das abweisende Urteil des Erstgerichts - in Anwendung des Paragraph 519, Absatz 2, letzter Satz ZPO - wiederherzustellen. Eine Umdeutung der Klage in einen Antrag auf außerstreitige Benützungsregelung kommt nach dem - in der Rekursbeantwortung klargestellten - Standpunkt der Klägerin nicht in Frage. Ob der gegenständliche Personenaufzug sonderrechtsfähig wäre (was zu 2 Ob 275/99a = MietSlg 51.007 in einem ähnlichen Fall verneint wurde) und welche Bedeutung selbst bei Sonderrechtsfähigkeit die Widmung eines von einem Miteigentümer in ein Wohnungseigentums-Haus eingebauten Aufzuges hätte, kann auf sich beruhen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E65074 5Ob54.02f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00054.02F.0226.000

Dokumentnummer

JJT_20020226_OGH0002_0050OB00054_02F0000_000

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