

# TE OGH 1999/4/27 5Ob103/99d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ursula M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Claudia W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Karl Zingher und Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 29. Jänner 1999, GZ 39 R 634/98v-20, womit über Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 12. August 1998, GZ 15 C 278/97f-15, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Im vorliegenden Fall hat sich der Wohnungseigentumsorganisator im Gründungsstadium des Wohnungseigentums die Verfügung über den Hausgarten der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* mit der Liegenschaftsadresse K\*\*\*\*\* vorbehalten und diesen im Umfang des strittigen Teils unentgeltlich der beklagten Wohnungseigentümerin überlassen.

Damit wurde von einem Wohnungseigentumsorganisator in einem Zeitpunkt, als seine Vertragsübermacht bestand (vgl MietSlg 39/31) an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die als Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs 2 WEG in Frage kommen, jedoch nicht als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmet sind (MietSlg 42/32; 30.582 = EvBl 1979/43), unter Bevorzugung einer Wohnungseigentümerin (MietSlg 30.582 = EvBl 1979/43) das den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft zustehende Recht verletzt, annähernd ihren Miteigentumsanteilen entsprechend die allgemeinen Teile der Liegenschaft nutzen zu können bzw einen Ausgleich für eine geringere Nutzung zu erhalten (§§ 14, 15 WEG iVm 16. Hauptstück des ABGB; vgl MietSlg 42/32).Damit wurde von einem Wohnungseigentumsorganisator in einem Zeitpunkt, als seine Vertragsübermacht bestand vergleiche MietSlg 39/31) an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die als Zubehör-Wohnungseigentum gemäß Paragraph eins, Absatz 2, WEG in Frage kommen, jedoch nicht als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmet sind (MietSlg 42/32; 30.582 = EvBl 1979/43), unter Bevorzugung einer Wohnungseigentümerin (MietSlg 30.582 = EvBl 1979/43) das den übrigen Mit- und

Wohnungseigentümern der Liegenschaft zustehende Recht verletzt, annähernd ihren Miteigentumsanteilen entsprechend die allgemeinen Teile der Liegenschaft nutzen zu können bzw einen Ausgleich für eine geringere Nutzung zu erhalten (Paragraphen 14,, 15 WEG in Verbindung mit 16. Hauptstück des ABGB; vergleiche MietSlg 42/32).

Damit steht der Klägerin wie jedem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zu, die Unwirksamkeit der mit der Beklagten vereinbarten Überlassung des strittigen Gartenteils an sie geltend zu machen (MietSlg 30.582; EvBl 1981/124). An der Eignung des konkreten Nutzungsvorbehalts am allgemeinen Teil des Hausgartens, die Nutzungsrechte der Wohnungseigentumsbewerber zu beeinträchtigen, besteht zunächst in Anbetracht der Knappheit der Gartenfläche und der krassen Benützungunterschiede kein Zweifel (4 Ob 557/79).

Es trifft zu, daß die Rechtsprechung die Bestimmungen des § 24 WEG dahin teleologisch reduziert, daß nur unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Beschränkungen der den Wohnungseigentumsbewerbern oder Wohnungseigentümern nach dem Gesetz zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte rechtsunwirksam sind, nicht aber solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (MietSlg 38.657/56 = NZ 1987, 106; 39.649/31 = WoBl 1988, 96; 41.489, 42/32 ua).

Angesichts der Unentgeltlichkeit der Nutzung und der Tatsache, daß der Beklagten über den strittigen Gartenanteil hinaus bereits ein Gartenanteil als Wohnungseigentum-Zubehör zur Verfügung steht, kann die getroffene Regelung nur als krasse Benachteiligung aller übrigen Wohnungseigentümer, so auch der Klägerin, gewertet werden (vgl zur Bevorzugung: 5 Ob 47/97s; zur Unentgeltlichkeit: MietSlg 42/32). Angesichts der Unentgeltlichkeit der Nutzung und der Tatsache, daß der Beklagten über den strittigen Gartenanteil hinaus bereits ein Gartenanteil als Wohnungseigentum-Zubehör zur Verfügung steht, kann die getroffene Regelung nur als krasse Benachteiligung aller übrigen Wohnungseigentümer, so auch der Klägerin, gewertet werden vergleiche zur Bevorzugung: 5 Ob 47/97s; zur Unentgeltlichkeit: MietSlg 42/32).

Mit Ausführungen, wie: "eine Erdgeschoßwohnung sei ohne Gartenteil nicht zu verkaufen" oder "die Klägerin habe keinen Wert auf einen Gartenteil gelegt" entfernt sich die Revisionswerberin von den maßgeblichen Feststellungen.

Ausgehend von diesen ist der Beklagten, die sich auf einen der in § 24 Abs 1 WEG aufgezählten Vertragstyp stützt (§ 24 Abs 1 Z 1 WEG), der sie treffende Beweis nicht gelungen, daß der Vereinbarung im Anlaßfall keine Beschränkungseignung zukommt (vgl Würth in Rummel Rz 2 zu § 24 WEG; MietSlg 29.519/21 = JBl 1978, 652; 30.582 = EvBl 1979/43; 31.547; SZ 52/156, SZ 57/50; 38.667/56). Ausgehend von diesen ist der Beklagten, die sich auf einen der in Paragraph 24, Absatz eins, WEG aufgezählten Vertragstyp stützt (Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG), der sie treffende Beweis nicht gelungen, daß der Vereinbarung im Anlaßfall keine Beschränkungseignung zukommt vergleiche Würth in Rummel Rz 2 zu Paragraph 24, WEG; MietSlg 29.519/21 = JBl 1978, 652; 30.582 = EvBl 1979/43; 31.547; SZ 52/156, SZ 57/50; 38.667/56).

Die bekämpfte Entscheidung erfolgte unter Orientierung an diese von der Rechtsprechung zu § 24 Abs 1 WEG entwickelten Grundsätze, worüberhinaus eine Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nicht zu lösen war. Die bekämpfte Entscheidung erfolgte unter Orientierung an diese von der Rechtsprechung zu Paragraph 24, Absatz eins, WEG entwickelten Grundsätze, worüberhinaus eine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zu lösen war.

Die außerordentliche Revision der Beklagten ist daher nicht zulässig.

#### **Anmerkung**

E53967 05A01039

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:00500B00103.99D.0427.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990427\_OGH0002\_0050OB00103\_99D0000\_000

**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](http://www.jusline.at)