jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/1/13 5Ob104/97y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.01.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1) Dr.Kahled und Margit M*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 2) Renate L*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 3) Margit M*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 4) Ilse Z*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 5) Hans S*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 6) Herbert B*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 7) Dr.Erwin und Maria D*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 8) Ernst S*****, ***** Wien, H*****gasse *****, die Erst-, Zweit-, Viert-, Fünft-, Sechst- und Achtantragsteller vertreten durch Dr.Otto N*****, ***** Wien, H*****gasse *****, wider die Antragsgegner 1) Johann und Margarita G*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 2) Dipl.Ing.Johann und Ingrid R*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 3) Karl H*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Hans Rant, Rechtsanwalt in Wien, 4) Ilse S*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 5) Gerda W*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 6) Manfred und Angelika R*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 7) Ingrid H*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Peter Amhof, Rechtsanwalt in Wien, 8) Heide-Maria L*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Georg Getreuer, Rechtsanwalt in Wien, 9) Silvia I*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 10) Gladys S*****, ***** Wien, H*****gasse *****,

11) Walter und Annemarie M*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 12) Dipl.Ing.Friedrich und Gerda S*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Hans Rant, Rechtsanwalt in Wien, 13) Virginia E*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Herwig Ernst, Rechtsanwalt in Korneuburg, Hauptplatz 32, 14) Ing.Johann und Lydia W*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 15) Gerda G*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Hans Rant, Rechtsanwalt in Wien, 16) Gabriela H*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 17) Ingrid F*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Hans Rant, Rechtsanwalt in Wien, 18) Johanna D*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Herbert Grün, Rechtsanwalt in Wien, 19) Gisela S*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 20) Dipl.Ing.Yaghoub G*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 21) Dr.Kim L*****, ***** Wien, H*****gasse*****, 22) Dr.Dariusch S*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 23 Dr.Johann und Katarina S*****, ***** Wien, K*****gasse *****, 24) Andreas M*****, ***** Wien, H*****gasse *****, 25) Erhard und Eleonora K*****, ***** Wien, H*****gasse *****,

26) Marinko V*****, ***** Wien, H*****gasse*****, vertreten durch Dr.Werner Masser u.a. Rechtsanwälte in Wien, 27) Brigitte H*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Robert Krepp, Rechtsanwalt in Wien, und 28) Dr.Istvan D*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Herwig Ernst, Rechtsanwalt in Korneuburg, wegen § 26 Abs 1 Z 3 iVm § 15 WEG, infolge von außerordentlichen Revisionsrekursen der 8.Antragsgegnerin sowie der26) Marinko V*****, ***** Wien, H*****gasse*****, vertreten durch Dr.Werner Masser u.a. Rechtsanwälte in Wien, 27) Brigitte H*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Robert Krepp, Rechtsanwalt in Wien,

und 28) Dr.Istvan D*****, ***** Wien, H*****gasse *****, vertreten durch Dr.Herwig Ernst, Rechtsanwalt in Korneuburg, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 15, WEG, infolge von außerordentlichen Revisionsrekursen der 8.Antragsgegnerin sowie der

7. und 25.Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26.November 1996, GZ 40 R 595/96p-61, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21.Mai 1996, GZ 42 Msch 124/94p-43, bestätigt wurde, den

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der 8.Antragsgegnerin wird teilweise Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß der Sachbeschluß des Erstgerichtes, der im übrigen bestätigt wird, in seinen Punkten 10. und 12. zu lauten hat wie folgt:

"Punkt 10. Jene Benützungsberechtigten, die bei Errichtung der Wohnhausanlage keinen Baukostenzuschuß von S 15.000 für die Garagenplätze geleistet haben, haben zusätzlich für jeden Abstellplatz eine monatliche Zahlung von S 145,- inklusive 20 % Umsatzsteuer zu leisten. Jene Benützungsberechtigten, die bei Errichtung der Wohnhausanlage einen Baukostenzuschuß von S 15.000 bzw die vorerwähnten Beträge durch 15 Jahre hindurch geleistet haben, sind bei einer neuerlichen Vergabe eines Abstellplatzes an sie nicht zur Zahlung dieses zusätzlichen Betrages verpflichtet.

Punkt 12. Diese Benützungsregelung tritt mit dem der Rechtskraft dieser Entscheidung folgenden Monatsersten in Kraft.

Das Recht zur Benützung eines Garagenplatzes gilt für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe der Abstellplätze an die nach dieser Benützungsregelung berechtigten Wohnungseigentümer und kann während dieser Zeit nicht aufgekündigt werden."

Hingegen wird dem Revisionsrekurs der 7. und 25.Antragsgegner nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die aus dem Spruch ersichtlichen Antragsteller und Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer der aus 36 Eigentumswohnungen bestehenden Wohnungseigentumsanlage auf der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** L***** mit der Anschrift ***** Wien, H*****gasse *****. Im Tiefgeschoß des Hauses befindet sich eine Sammelgarage mit 14 KFZ-Abstellplätzen, an denen kein Wohnungseigentum begründet ist und die somit im Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer stehen. Nach der Bewerbung um eine Eigentumswohnung in den Jahren 1977 bis 1979 wurde von den Wohnungseigentumswerbern ein Vorvertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator "M*****" WohnungseigentumsgesmbH abgeschlossen. Im § 2 Punkt 1 dieser mit allen Bewerbern gleichlautenden Vereinbarung wurde festgehalten: "Nach Fertigstellung des Wohnhauses und nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen wird "M*****" und der Wohnungswerber über den Vertragsgegenstand einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abschließen, über das Benützungsrecht an der auf Seite 1 genannten Wohnung hinaus steht dem Wohnungswerber nur das Recht der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses zu (§ 1 Abs 3 WEG). Alle anderen Räume und Flächen dieser Liegenschaft sind "M*****" vorbehalten. .... Die PKW-Abstellplätze der Garage verbleiben im gemeinsamen Eigentum der Wohnungswerber". § 12 dieses Vorvertrages lautet: "Nach den Bedingungen der Darlehenszusage des Landes Wien ist an den PKW-Einstellplätzen kein Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs 1 und 2 WEG 1975 zu begründen; diese PKW-Einstellplätze haben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer zu verbleiben. Eine Nutzwertfeststellung gemäß § 5 WEG 1975 hat hiefür zu unterbleiben. Von den vorhandenen PKW-Einstellplätzen ist zunächst jedem Wohnungseigentumsbewerber ein PKW-Einstellplatz in Nutzung anzubieten. Der Wohnungswerber bestätigt durch seine Unterschrift, daß ihm ein derartiger PKW-Einstellplatz in Nutzung angeboten wurde. Modernes Eigenheim ist berechtigt, bis zum Abschluß des grundbuchssfähigen Haupt- und Wohnungseigentumsvertrages mit Wohnungseigentumsbewerbern des Hauses Nutzungsverträge in der Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab Übergabe, abzuschließen. Als Nutzungsgebühr, die auch die anteiligen Betriebskosten und sonstigen Abgaben enthält, werden S 300 monatlich wertgesichert zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in

Rechnung gestellt. Anläßlich des Abschlusses des Nutzungsvertrages hat der Nutzungswerber einen Baukostenzuschuß von S 15.000 zu leisten. Der Baukostenzuschuß wird anläßlich der Endabrechnung gutgebracht. Die aufgrund der Nutzungsgebühr laufend erzielten Einnahmen werden den Wohnungseigentumsbewerbern im Rahmen der Betriebskostenverrechnung gutgebracht."Die aus dem Spruch ersichtlichen Antragsteller und Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer der aus 36 Eigentumswohnungen bestehenden Wohnungseigentumsanlage auf der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** L***** mit der Anschrift ***** Wien, H*****gasse *****. Im Tiefgeschoß des Hauses befindet sich eine Sammelgarage mit 14 KFZ-Abstellplätzen, an denen kein Wohnungseigentum begründet ist und die somit im Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer stehen. Nach der Bewerbung um eine Eigentumswohnung in den Jahren 1977 bis 1979 wurde von den Wohnungseigentumswerbern ein Vorvertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator "M*****" WohnungseigentumsgesmbH abgeschlossen. Im Paragraph 2, Punkt 1 dieser mit allen Bewerbern gleichlautenden Vereinbarung wurde festgehalten: "Nach Fertigstellung des Wohnhauses und nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen wird "M*****" und der Wohnungswerber über den Vertragsgegenstand einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abschließen, über das Benützungsrecht an der auf Seite 1 genannten Wohnung hinaus steht dem Wohnungswerber nur das Recht der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses zu (Paragraph eins, Absatz 3, WEG). Alle anderen Räume und Flächen dieser Liegenschaft sind "M*****" vorbehalten. .... Die PKW-Abstellplätze der Garage verbleiben im gemeinsamen Eigentum der Wohnungswerber". Paragraph 12, dieses Vorvertrages lautet: "Nach den Bedingungen der Darlehenszusage des Landes Wien ist an den PKW-Einstellplätzen kein Wohnungseigentum gemäß Paragraph eins, Absatz eins und 2 WEG 1975 zu begründen; diese PKW-Einstellplätze haben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer zu verbleiben. Eine Nutzwertfeststellung gemäß Paragraph 5, WEG 1975 hat hiefür zu unterbleiben. Von den vorhandenen PKW-Einstellplätzen ist zunächst jedem Wohnungseigentumsbewerber ein PKW-Einstellplatz in Nutzung anzubieten. Der Wohnungswerber bestätigt durch seine Unterschrift, daß ihm ein derartiger PKW-Einstellplatz in Nutzung angeboten wurde. Modernes Eigenheim ist berechtigt, bis zum Abschluß des grundbuchssfähigen Haupt- und Wohnungseigentumsvertrages mit Wohnungseigentumsbewerbern des Hauses Nutzungsverträge in der Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab Übergabe, abzuschließen. Als Nutzungsgebühr, die auch die anteiligen Betriebskosten und sonstigen Abgaben enthält, werden S 300 monatlich wertgesichert zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Anläßlich des Abschlusses des Nutzungsvertrages hat der Nutzungswerber einen Baukostenzuschuß von S 15.000 zu leisten. Der Baukostenzuschuß wird anläßlich der Endabrechnung gutgebracht. Die aufgrund der Nutzungsgebühr laufend erzielten Einnahmen werden den Wohnungseigentumsbewerbern im Rahmen der Betriebskostenverrechnung gutgebracht."

Bis zur Ausschöpfung des Abstellplatzkontingentes wurde auch jedem Wohnungseigentumsbewerber ein PKW-Abstellplatz zur Nutzung angeboten, wobei Bewerbern, die den Parkplatz ins Wohnungseigentum übernehmen wollten, erklärt wurde, daß keine gesetzliche Möglichkeit bestehe, an einem Garagenplatz separates Wohnungseigentum zu begründen, die Nutzungsvereinbarung jedoch eine "Art Eigentum" an einem Abstellplatz entspreche und nach Ablauf verlängerbar sei. Der Vertreter des Wohnungseigentumsorganisators erklärte den Bewerbern auch, daß sie sich wegen eines Verlustes des Einstellplatzes keine Sorgen machen sollten, da die Erfahrung in anderen Häusern gezeigt habe, daß die Benützer auch nach Ablauf der Nutzungsvereinbarung die Parkplätze weiter benützen könnten, lediglich das Entgelt würde erhöht werden. Zudem könne sich innerhalb der nächsten 15 Jahre auch die Gesetzeslage ändern. Eine ausdrückliche Zusage, daß die Nutzungsvereinbarung jedenfalls verlängert würde, wurde weder von der für den Wohnungseigentumsorganisator auftretenden Hausverwaltung noch vom Wohnungseigentumsorganisator selbst gemacht. Nachdem sämtliche Garagenplätze vergeben waren, wurde weiteren Wohnungseigentumsbewerbern, die sich ebenfalls für einen Abstellplatz interessierten und auch zur Zahlung des Baukostenzuschusses von S 15.000 bereit waren, mitgeteilt, daß bereits alle PKW-Einstellplätze vergeben seien, die sie jedoch nach 15 Jahren neu vergeben würden. Die später kommenden Wohnungseigentumsbewerber hatten daher zu akzeptieren, daß sie zumindest auf die Dauer von 15 Jahren nicht in den Genuß eines Abstellplatzes kämen. Diese Bewerber vertrauten darauf, daß entweder ein Garagenplatz in den nächsten Jahren frei werde oder sie jedenfalls nach Ablauf der 15 Jahre bei einer Neuvergabe in den Genuß eines Garagenplatzes kämen. Die Antragsteller, die nunmehr einen Garagenplatz für sich beanspruchen, sind seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage Miteigentümer, sie waren auch bei Vertragsabschluß an einem Garagenplatz interessiert und zur Zahlung des

Baukostenzuschusses und des monatlichen Nutzungsentgeltes bereit. Zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und jenen Wohnungseigentümern, denen einer der 14 Abstellplätze auf die Dauer von 15 Jahren zugesagt worden war, wurden gleichlautende Nutzungsverträge mit folgenden Bestimmungen abgeschlossen:

"I.) "M*****" ist im eigenen Namen und namens der Wohnungseigentumsbewerber berechtigt, Nutzungsverträge betreffend Wien *****, H*****gasse ***** hinsichtlich der dort geplanten PKW-Einstellräume in der Sammelgarage abzuschließen.

II.) "M*****" übergibt und der Wohnungswerber übernimmt den PKW-Abstellplatz top.Nr. ... um eine monatliche Nutzungsgebühr von S 300 in Nutzung. Die Nutzungsgebühr ist ab dem der Übergabe folgenden Monatsersten zu bezahlen und enthält auch sämtliche Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Zusätzlich zur Nutzungsgebühr wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe in Rechnung gestellt.römisch II.) "M*****" übergibt und der Wohnungswerber übernimmt den PKW-Abstellplatz top.Nr. ... um eine monatliche Nutzungsgebühr von S 300 in Nutzung. Die Nutzungsgebühr ist ab dem der Übergabe folgenden Monatsersten zu bezahlen und enthält auch sämtliche Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Zusätzlich zur Nutzungsgebühr wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe in Rechnung gestellt.

III.) Die Nutzungsgebühr ist nach dem Lebenshaltungskostenindex 1966 = 100 wertgesichert zu erhalten, wobei als Basis für die Berechnung der Wertschwankungen der für Dezember 1977 verlautbarte Index heranzuziehen ist. Die Indexveränderungen werden einmal jährlich durch Vergleich der jeweils für Dezember 1977 verlautbarten Indexziffer im nachhinein festgestellt und hat der Wertausgleich zuzüglich der Umsatzsteuer bis längstens 30.Juni des Folgejahres stattzufinden.römisch III.) Die Nutzungsgebühr ist nach dem Lebenshaltungskostenindex 1966 = 100 wertgesichert zu erhalten, wobei als Basis für die Berechnung der Wertschwankungen der für Dezember 1977 verlautbarte Index heranzuziehen ist. Die Indexveränderungen werden einmal jährlich durch Vergleich der jeweils für Dezember 1977 verlautbarten Indexziffer im nachhinein festgestellt und hat der Wertausgleich zuzüglich der Umsatzsteuer bis längstens 30.Juni des Folgejahres stattzufinden.

IV. Die vereinnahmte Nutzungsgebühr kommt der Wohnungseigentumsgemeinschaft im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zugute.römisch IV. Die vereinnahmte Nutzungsgebühr kommt der Wohnungseigentumsgemeinschaft im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zugute.

V.) Die Nutzung beginnt mit dem Tag der Übergabe und wird unkündbar auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen.römisch fünf.) Die Nutzung beginnt mit dem Tag der Übergabe und wird unkündbar auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen.

VI.) Der Wohnungswerber verpflichtet sich, nach Abschluß dieses Vertrages und über Vorschreibung von "M*****" einen Baukostenzuschuß in Höhe von S 15.000 zu bezahlen. Dieser Baukostenzuschuß kommt sämtlichen Wohnungseigentumsbewerbern im Rahmen der Baukostenendabrechnung zugute.römisch VI.) Der Wohnungswerber verpflichtet sich, nach Abschluß dieses Vertrages und über Vorschreibung von "M*****" einen Baukostenzuschuß in Höhe von S 15.000 zu bezahlen. Dieser Baukostenzuschuß kommt sämtlichen Wohnungseigentumsbewerbern im Rahmen der Baukostenendabrechnung zugute.

VII.) Nach Abschluß des grundbuchsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages tritt an Stelle von "M*****" die Wohnungseigentumsgemeinschaft als Vertragspartner in diesen Vertrag ein.römisch VII.) Nach Abschluß des grundbuchsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages tritt an Stelle von "M*****" die Wohnungseigentumsgemeinschaft als Vertragspartner in diesen Vertrag ein.

VIII.) Für den Fall der einverständlichen Beendigung des Nutzungsverhältnisses vor Ablauf der fünfzehnjährigen Nutzungsdauer hat der Wohnungswerber Anspruch auf aliquote Refundierung des Baukostenzuschusses durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft.römisch VIII.) Für den Fall der einverständlichen Beendigung des Nutzungsverhältnisses vor Ablauf der fünfzehnjährigen Nutzungsdauer hat der Wohnungswerber Anspruch auf aliquote Refundierung des Baukostenzuschusses durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft.

IX.) Der Wohnungswerber ist verpflichtet, den PKW-Einstellplatz selbst zu benützen oder durch seinen nahen Angehörigen benützen zu lassen. Es ist ihm jede Weitergabe des Nutzungsrechtes, in welcher Rechtsform immer, untersagt. Die Berechtigung zur Weitergabe der Nutzungsrechte von PKW-Einstellplätzen an hausfremde Personen ist nur durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft gestattet.römisch IX.) Der Wohnungswerber ist verpflichtet, den PKW-

Einstellplatz selbst zu benützen oder durch seinen nahen Angehörigen benützen zu lassen. Es ist ihm jede Weitergabe des Nutzungsrechtes, in welcher Rechtsform immer, untersagt. Die Berechtigung zur Weitergabe der Nutzungsrechte von PKW-Einstellplätzen an hausfremde Personen ist nur durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft gestattet.

X.) Der Wohnungswerber nimmt zur Kenntnis, daß sein Vertragspartner berechtigt ist, diesen Nutzungsvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen, falls er gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt. Im Falle einer derartigen Auflösung hat der Wohnungswerber keinen Anspruch auf Refundierung des Baukostenzuschusses."römisch zehn.) Der Wohnungswerber nimmt zur Kenntnis, daß sein Vertragspartner berechtigt ist, diesen Nutzungsvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen, falls er gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt. Im Falle einer derartigen Auflösung hat der Wohnungswerber keinen Anspruch auf Refundierung des Baukostenzuschusses."

Im Rahmen des zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und den Wohnungseigentumsbewerbern abgeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages wurde im Punkt VI. festgehalten: "Die Käufer anerkennen die von der Verkäuferin mit den in der angeschlossenen Liste unter A 6, 9, 11, 12, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 33, 34, 35 und 37 genannten Personen abgeschlossenen Nutzungsverträge hinsichtlich der PKW-Abstellplätze 1-14 und treten in diese Nutzungsverträge anstelle der Verkäuferin ein." Mit folgenden Wohnungseigentümern wurden Nutzungsverträge bezüglich je eines PKW-Abstellplatzes geschlossen: dem Drittantragsgegner, der Fünftantragsgegnerin, der Siebentantragsgegnerin, der Achtantragsgegnerin, Juro V*****, den 12.Antragsgegnern, derIm Rahmen des zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und den Wohnungseigentumsbewerbern abgeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages wurde im Punkt römisch VI. festgehalten: "Die Käufer anerkennen die von der Verkäuferin mit den in der angeschlossenen Liste unter A 6, 9, 11, 12, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 33, 34, 35 und 37 genannten Personen abgeschlossenen Nutzungsverträge hinsichtlich der PKW-Abstellplätze 1-14 und treten in diese Nutzungsverträge anstelle der Verkäuferin ein." Mit folgenden Wohnungseigentümern wurden Nutzungsverträge bezüglich je eines PKW-Abstellplatzes geschlossen: dem Drittantragsgegner, der Fünftantragsgegnerin, der Siebentantragsgegnerin, der Achtantragsgegnerin, Juro V*****, den 12.Antragsgegnern, der

1. 13.Ziffer 13
   Antragsgegnerin, dem Rechtsvorgänger der 15.Antragsgegnerin, der
2. 17.Ziffer 17
   Antragsgegnerin, der 18.Antragsgegnerin, dem 24.Antragsgegner, dem
3. 25.Ziffer 25
   Antragsgegner, Richard B***** und dem 28.Antragsgegner.

Die in den Nutzungsverträgen vereinbarte 15-jährige Nutzungsdauer begann am 1.8.1979. Der von den Nutzungsberechtigten geleistete Baukostenzuschuß von je S 15.000, der unabhängig von der Größe des Abstellplatzes bezahlt wurde, kam sämtlichen Miteigentümern im Rahmen der Baukostenabrechnung zugute. Der Ende der 70er-Jahre geleistete Betrag von S 15.000 entspricht aufgrund einer ca 75 %igen Wertveränderung (Verbraucherpreisindex 1976) nach heutigen Verhältnissen dem Betrag von S 26.250, dies entspricht bei einer monatlichen Zahlung einem Betrag von S 145. Das monatliche Nutzungsentgelt wurde den Nutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung unter der Bezeichnung "Garagen-Miete" vorgeschrieben, wobei dieser Ausdruck deshalb gewählt wurde, da im Computerprogramm der Hausverwaltung eine "Nutzungsgebühr" nicht vorgesehen war. Ebenso wurden die Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als "Bestandnehmer" bezeichnet. Das monatliche Nutzungsentgelt betrug aufgrund der vereinbarten Wertsicherung S 566,28 inklusive Umsatzsteuer. Dieses Nutzungsentgelt kam sämtlichen Miteigentümern bei den Betriebskosten, die nicht für die Eigentumswohnungen und die Garage getrennt abgerechnet wurden, zugute, sodaß die Wohnungseigentümer geringere Betriebskostenbeträge zu zahlen hatten. Für die Sammelgarage anfallende Betriebskosten und Kosten für Erhaltungsarbeiten wurden von allen Miteigentümern getragen. Vor einigen Jahren wurde nach Abstimmung durch die Miteigentümergemeinschaft ein neues ferngesteuertes Garagentor installiert, die Kosten in Höhe von ca S 120.000 wurden von sämtlichen Miteigentümern getragen. Vor Ablauf der vereinbarten 15-jährigen Nutzungsdauer strebten einige Wohnungseigentümer, die nunmehr ebenfalls einen Garagenplatz beanspruchen, eine neue Benützungsregelung an, es konnte jedoch keine Einigung über die Vergabe der Garagenplätze erzielt werden, da die bisherigen Nutzungsberechtigten ihren Abstellplatz im Haus nicht aufgeben wollten. Über Aufforderung durch den Sechstantragsteller verlangte die Hausverwaltung von den bisherigen Benützern die Rückgabe der Garagenschlüssel. Die Garagenbenützer erklärten sich hiezu nicht bereit und schlugen ihrerseits vor, die Abstellplätze bis zur

gerichtlichen Entscheidung weiter benützen zu wollen. Auch über den 31.7.1994 (Ablauf der 15-jährigen Dauer) hinaus wurden die Garagenplätze von den ursprünglichen Nutzungsberechtigten weiter benutzt und das Entgelt von diesen ohne Vorschreibung an die Hausverwaltung bezahlt. Die PKW-Einstellplätze wurden zum Zeitpunkt des Ablaufs der 15-jährigen Nutzungsdauer von der 18.Antragsgegnerin (Platz 1), der Achtantragsgegnerin (Plätze 2 und 4), der Siebentantragsgegnerin (Platz 3), der 17.Antragsgegnerin (Platz 5), der 13.Antragsgegnerin (Platz 6), den 25.Antragsgegnern (Platz 7), dem Drittantragsgegner (Platz 8), der 15.Antragsgegnerin (Platz 9), der Zehntantragsgegnerin (Platz 10), den 12.Antragsgegnern (Platz 11), dem 24.Antragsgegner (Platz 12), dem 26.Antragsgegner (Platz 13) sowie dem 28.Antragsgegner (Platz 14) genutzt.

Die Parkplatzsituation verschlechterte sich in den letzten 15 Jahren im *****Wiener Gemeindebezirk. Während Ende der 70er-Jahre in der Nähe der Wohnhausanlage noch Parkplätze gefunden werden konnten, nimmt nunmehr die Parkplatzsuche längere Zeit in Anspruch. Für Garagenplätze, die in ähnlichen Wohnhausanlagen aufgrund einer Nutzungsvereinbarung verwendet werden, werden Nutzungsentgelte von ca S 500 zuzüglich Umsatzsteuer verlangt. Mit ihrem Schriftsatz vom 5.5.1994 beantragten die Antragsteller die Erlassung einer gerichtlichen Benützungsregelung hinsichtlich der Abstellplätze der Wohnhausanlage, wobei insbesondere eine Zuteilung von Abstellplätzen an die Antragsteller und ein detaillierter Übergabeauftrag an die derzeitigen Benützer beantragt wurden. Die Drittantragstellerin sowie die Siebentantragsteller verzichteten in der Folge auf die Zuteilung eines Abstellplatzes an sie. Da ein Teil der Garagenplatzbenützer auf dem Standpunkt stehe, die derzeitige Benützungsregelung trete nicht durch Zeitablauf außer Kraft, wurde vorsichtshalber auch die Kündigung der Benützungsregelung zum 31.7.1994 erklärt. Die vorhandenen Abstellplätze seien ab 1.8.1994 frei verfügbar, sodaß eine einvernehmlich nicht zu erzielen gewesene Benützungsregelung durch das Gericht erfolgen solle. Die Benützungsregelung solle den Grundsätzen der gleichmäßigen Aufteilung der Abstellplätze auf die Miteigentümer unter Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse entsprechen. Die Antragsteller hätten aufgrund der vom Wohnungseigentumsorganisator initiierten Benützungsregelung während der letzten 15 Jahre keine Möglichkeit gehabt, zu einem Abstellplatz im Haus zu gelangen. Da das Haus 36 Wohnungen habe, aber nur über 14 Abstellplätze verfüge, könne dem Grundsatz der gleichmäßigen Aufteilung durch eine räumliche Aufteilung der Abstellplätze nicht entsprochen werden, sondern lasse sich dieser nur durch eine zeitliche Aufteilung verwirklichen. Eine neue Benützungsregelung müsse daher ebenfalls für 15 Jahre unkündbar in Geltung bleiben und müsse solche Wohnungseigentümer bevorzugen, die bisher keinen Garagenplatz zur Verfügung gehabt und daher einen dringenderen Bedarf hätten. Bezüglich der Höhe des Benützungsentgeltes entspreche es dem Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung, ein Benützungsentgelt in der bisherigen Höhe, wenn auch wertgesichert, zu bezahlen. Durch die Benützungsregelung solle auch gewährleistet werden, daß nur der Wohnungseigentümer selbst oder seine nahen Angehörigen einen Abstellplatz benützen könnten, soferne sie auch die Wohnung im Haus tatsächlich bewohnten. Es solle in Zukunft nicht mehr möglich sein, daß Wohnungseigentümer ihren Abstellplatz durch Vermietung an Außenstehende wirtschaftlich nutzten. Weiters müsse auch festgelegt werden, was bei Freiwerden eines Abstellplatzes künftig geschehen solle. Die Antragsteller seien auch bereit, einen dem seinerzeit geleisteten Baukostenzuschuß entsprechenden Wert zusätzlich zu bezahlen, der allen Wohnungseigentümern zum Nutzen gereichen solle.

Die Garagenplätze seien seinerzeit nicht durch die "Baukostenzuschüsse" von S 15.000 ermöglicht, sondern durch die Wohnungseigentümergemeinschaft finanziert worden. Auch seien andere Personen als die derzeitigen Benützer, insbesondere die Antragsteller, interessiert und bereit gewesen, einen Abstellplatz gegen Bezahlung von S 15.000 zu übernehmen. Wenig zweckmäßig sei eine neuerliche Einmalzahlung von S 15.000 bei Beginn der Nutzungsdauer, da im Falle einer vorzeitigen Beendigung eine aliquote Rückzahlung erforderlich sei. Deshalb sei die Verteilung des Gesamtbetrages auf monatliche Teilbeträge in Höhe von S 100 zusätzlich zum Benützungsentgelt zielführend. Eine kürzere Dauer als die von 15 Jahren sei nicht gerechtfertigt, da auch die bisherigen Benützer in den Genuß einer solchen Dauer gekommen seien. Ebensowenig entspreche eine Vergabe an den Meistbietenden dem Grundsatz gleichmäßiger Behandlung.

Diejenigen Antragsgegner, die derzeit noch einen Abstellplatz benützen, beantragten die Abweisung des Antrages bzw eine neuerliche Zuteilung an sie. Zusammengefaßt wurde eingewendet: Bei den mit dem Wohnungseigentumsorganiaator abgeschlossenen Nutzungsverträgen handle es sich in Wahrheit um Mietverträge, die einer Kündigung bedurft hätten, welche nicht erfolgt sei. Vielmehr seien diese Mietverträge schlüssig (§ 1114 ABGB) über die ursprünglich vereinbarte Nutzungsdauer hinaus verlängert worden. Auch komme eine Vergabe an andere

Personen als diejenigen, die seinerzeit einen Baukostenzuschuß in Höhe von S 15.000 geleistet hätten, nicht in Frage, weil dieser Zuschuß als "Kaufpreis" dafür gedient habe, anstelle eines rechtlich nicht möglichen Eigentumserwerbes in den Genuß der fortdauernden Nutzung der Abstellplätze zu kommen, deren Errichtung mit dem Zuschuß finanziert worden sei. Teilweise wurde eingewendet, daß eine Neuvergabe auf eine 15-jährige Nutzungsdauer nicht gerechtfertigt sei, eine Bindungsfrist von einem halben Jahr sei ausreichend. Im übrigen müßte im Fall der Neuvergabe der Abstellplätze von den Wohnungseigentümern ein Baukostenzuschuß in Höhe von S 29.000 an die Wohnungseigentümergemeinschaft entrichtet werden. Eingewendet wurde auch, daß im Falle einer Neuvergabe dem Bestbieter der Zuschlag erteilt werden solle bzw ein marktkonformer Preis verlangt werden müsse. Sämtliche Antragsgegner, auch diejenigen, die mit einer Benützungsregelung in dem von den Antragsgegnern vorgeschlagenen Sinn - zumindest zum Teil - einverstanden waren, meldeten einen Eigenbedarf an, der demjenigen der Antragsteller zumindest gleichzusetzen sei.Diejenigen Antragsgegner, die derzeit noch einen Abstellplatz benützen, beantragten die Abweisung des Antrages bzw eine neuerliche Zuteilung an sie. Zusammengefaßt wurde eingewendet: Bei den mit dem Wohnungseigentumsorganiaator abgeschlossenen Nutzungsverträgen handle es sich in Wahrheit um Mietverträge, die einer Kündigung bedurft hätten, welche nicht erfolgt sei. Vielmehr seien diese Mietverträge schlüssig (Paragraph 1114, ABGB) über die ursprünglich vereinbarte Nutzungsdauer hinaus verlängert worden. Auch komme eine Vergabe an andere Personen als diejenigen, die seinerzeit einen Baukostenzuschuß in Höhe von S 15.000 geleistet hätten, nicht in Frage, weil dieser Zuschuß als "Kaufpreis" dafür gedient habe, anstelle eines rechtlich nicht möglichen Eigentumserwerbes in den Genuß der fortdauernden Nutzung der Abstellplätze zu kommen, deren Errichtung mit dem Zuschuß finanziert worden sei. Teilweise wurde eingewendet, daß eine Neuvergabe auf eine 15-jährige Nutzungsdauer nicht gerechtfertigt sei, eine Bindungsfrist von einem halben Jahr sei ausreichend. Im übrigen müßte im Fall der Neuvergabe der Abstellplätze von den Wohnungseigentümern ein Baukostenzuschuß in Höhe von S 29.000 an die Wohnungseigentümergemeinschaft entrichtet werden. Eingewendet wurde auch, daß im Falle einer Neuvergabe dem Bestbieter der Zuschlag erteilt werden solle bzw ein marktkonformer Preis verlangt werden müsse. Sämtliche Antragsgegner, auch diejenigen, die mit einer Benützungsregelung in dem von den Antragsgegnern vorgeschlagenen Sinn - zumindest zum Teil - einverstanden waren, meldeten einen Eigenbedarf an, der demjenigen der Antragsteller zumindest gleichzusetzen sei.

Das Erstgericht traf in seinem Sachbeschluß eine Benützungsregelung nachfolgenden Inhalts:

1.) Die Garagenplätze sind von der mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragten Hausverwaltung gemäß den Bestimmungen dieser Benützungsregelung zu vergeben. Die Wohnungseigentümer, die einen Garagenplatz beanspruchen, haben binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieser Entscheidung unter Angabe der für die Vergabe wesentlichen Umstände ihren Bedarf an einem Garagenplatz gegenüber der Hausverwaltung schriftlich bekanntzugeben.

2.) Die Vergabe der Garagenplätze erfolgt durch die Hausverwaltung nach folgenden Grundsätzen:

a) Wohnungseigentümer, die noch nie einen Abstellplatz oder während der Geltungsdauer der letzten Benützungsregelung keinen Abstellplatz zur Benützung hatten, haben den Vorrang gegenüber jenen, die bereits einmal oder während der Geltungsdauer der letzten Benützungsregelung einen Abstellplatz benützt haben.

b) Bei gleichrangigen Interessenten nach Punkt a) hat derjenige Wohnungseigentümer den Vorrang, der schon länger Miteigentümer der Liegenschaft ist.

c) Nach Vergabe der Abstellplätze an die Wohnungsgeigentümer laut den Punkten a) und b) sind die restlichen Garagenplätze im Rahmen einer Hausversammlung, die mindestens 14 Tage vorher anzukündigen ist, zu vergeben. Kann dabei keine einvernehmliche Regelung bezüglich der Vergabe der restlichen Garagenplätze gefunden werden, entscheidet das Los zwischen jenen Wohnungseigentümern, die die gleichen Voraussetzungen erfüllen und auch einen Garagenplatz beanspruchen.

d) Die Zuteilung eines Abstellplatzes darf nur an solche Wohnungseigentümer erfolgen, die entweder selbst oder durch nahe Angehörige das Benützungsrecht regelmäßig ausüben werden.

e) Die Zuteilung von mehr als einem Abstellplatz an einen Wohnungseigentümer darf nur erfolgen, wenn keine anderen interessierten Wohnungseigentümer vorhanden sind. Ehegatten, die gemeinsames Wohnungseigentum an einer Wohnung haben, gelten als ein Wohnungseigentümer.

Die Hausverwaltung hat in der Folge unverzüglich durch Anschlag im Haus bekanntzumachen, an welche Wohnungseigentümer die Vergabe der Abstellplätze erfolgt ist.

3.) Das Benützungsrecht darf nur vom Wohnungseigentümer selbst, seinem Ehegatten oder Lebensgefährten, seinen Geschwistern oder seinen Verwandten in gerader Linie ausgeübt werden, sofern diese die Wohnung im Haus bewohnen. Jede Weitergabe des Benützungsrechtes in welcher Form auch immer, ist untersagt und bewirkt ein Erlöschen des Benützungsrechtes.

4.) Das Benützungsrecht eines einzelnen Benützungsberechtigten erlischt,

a) wenn der Berechtigte mehr als drei Monate mit der Bezahlung des Benützungsentgeltes im Rückstand ist,

b) wenn die Wohnung vermietet und nicht mehr vom Wohnungseigentümer oder von einer der in Punkt 3.) genannten Personen bewohnt wird,

c) bei Veräußerung des Miteigentumsanteils (der Wohnung),

d) bei Weitergabe des Benützungsrechtes,

e) durch Verzicht des Berechtigten, wobei er eine Frist von einem Monat einzuhalten hat.

Das Erlöschen des Benützungsrechtes wird jeweils mit Ende des Monats, in dem einer der unter a) bis e) genannten Tatbestände verwirklicht wird, wirksam.

5.) Bei Erlöschen des Benützungsrechtes hinsichtlich eines Abstellplatzes hat die Hausverwaltung binnen 14 Tagen nach Kenntnis des Erlöschungsgrundes jeden einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich vom Freiwerden eines Garagenplatzes zu verständen. Jeder Wohnungseigentümer kann sich binnen 14 Tagen, nachdem er vom Freiwerden verständigt wurde, bei der Hausvewaltung schriftlich um die Zuteilung dieses Abstellplatzes bewerben. Die Vergabe des freien Garagenplatzes erfolgt durch die Hausverwaltung, wobei wiederum die in Punkt 2.) festgelegten Grundsätze einzuhalten sind.

6.) Wenn sich innerhalb von 14 Tagen nach Verständigung der Wohnungseigentümer vom Freiwerden eines Abstellplatzes kein Wohnungseigentümer um diesen bewirbt, hat die Hausverwaltung zu trachten, diesen Abstellplatz ohne Verzug an einen Dritten zu vermieten. Ein solcher Mietvertrag ist befristet auf die Dauer von höchstens einem Jahr abzuschließen, und es ist eine Miete zu vereinbaren, die mindestens so hoch ist, wie das von den Wohnungseigentümern zu zahlende Benützungsentgelt.

Von der erfolgten Vermietung hat die Hausverwaltung die Wohnungseigentümer durch Anschlag im Haus unter Bekanntgabe des Namens des Mieters und des Kennzeichens des abgestellten Kraftfahrzeuges zu verständigen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Hausverwaltung wie bei Erlöschen eines Benützungsrechtes vorzugehen, wobei die Verständigung der Wohnungseigentümer vom Freiwerden des Abstellplatzes so rechtzeitig zu erfolgen hat, daß eine Weitergabe des Abstellplatzes unmittelbar im Anschluß an die Beendigung des Mietverhältnisses möglich ist.

7.) Bei Veräußerung seines Eigentumsanteiles (seiner Wohnung) durch einen Wohnungseigentümer kann das Benutzungsrecht an einem Abstellplatz nicht auf den Erwerber übertragen werden, vielmehr erlischt das Benützungsrecht. Jeder Wohnungseigentümer ist bei sonstigem Schadenersatz den übrigen Miteigentümern gegenüber verpflichtet, bei Veräußerung seines Miteigentumsanteiles die Verpflichtungen aus dieser Benützungsregelung auf den Erwerber zu überbinden.

8.) Bei Gesamtrechtsnachfolge geht das Benützungsrecht auf den Erwerber über, den auch alle Verpflichtungen aus dieser Benützungsregelung treffen.

9.) Die Benützungsberechtigten haben für jeden Abstellplatz ein monatliches Benützungsentgelt von S 471,90 zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe zu bezahlen. Das Benützungsentgelt wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem am meisten entspricht. Ausgangsbasis ist die für den Monat August 1994 verlautbarte Indexzahl. Schwankungen von weniger als 5 % nach oben oder nach unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Erreichung der nächsten Überschreitung.

10.) Jene Benützungsberechtigten, die bei Errichtung der Wohnhausanlage keinen Baukostenzuschuß von S 15.000 für die Garagenplätze geleistet haben, haben zusätzlich für jeden Abstellplatz eine monatliche Zahlung von S 145 inklusive 20 % Umsatzsteuer zu leisten. Dieser Betrag entspricht einer Einmalzahlung von S 26.250 aufgeteilt auf 15 Jahre.

Jene Benützungsberechtigten, die bei Errichtung der Wohnhausanlage einen Baukostenzuschuß von S 15.000 bzw die zusätzlichen Beträge durch 15 Jahre hindurch geleistet haben, sind bei einer neuerlichen Vergabe eines Abstellplatzes an sie nicht zur Zahlung dieses zusätzlichen Betrages verpflichtet.

11.) Das Benützungsentgelt sowie der nach Punkt 10.) zu leistende Betrag sind monatlich im vorhinein an die Hausverwaltung zu bezahlen. Die vereinnahmten Entgelte kommen der Wohnungseigentumsgemeinschaft im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zugute.

12.) Diese Benützungsregelung tritt mit dem der Rechtskraft dieser Entscheidung folgenden Monatsersten in Kraft.

Das Recht zur Benützung eines Garagenplatzes gilt für die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe der Abstellplätze an die nach dieser Benützungsregelung berechtigten Wohnungseigentümer und kann während dieser Zeit nicht aufgekündigt werden.

Weiters erkannte es die Antragsgegner D*****, L*****, H*****, F*****, E*****, K*****, H*****, G*****, S*****, S*****, M*****, V***** und D***** für schuldig, die im einzelnen genannten Abstellplätze von ihren PKWs und sonstigen Fahrnissen geräumt binnen 14 Tagen an die Hausverwaltung zu übergeben.

Es vertrat die Rechtsauffassung, daß gemäß§ 15 WEG jeder Miteigentümer eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaften begehren könne. Eine gerichtliche Benützungsregelung setze die rechtliche Verfügbarkeit der Liegenschaftsteile, für die eine Regelung erfolgen solle, voraus. Das Bestehen eines rechtswirksam Mietvertrages oder einer rechtswirksamen Benützungsvereinbarung stünde somit einer gerichtlichen Benützungsregelung entgegen. Ob dies der Fall sei, sei im außerstreitigen Verfahren als Vorfrage zu klären. Für das schlüssige Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern einer Liegenschaft sei ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Die Benützung einer gemeinsamen Sache aufgrund einer Gebrauchsregelung stelle den Regelfall dar, während die Begründung eines Betandverhältnisses zwischen der Gesamtheit der Miteigentümer und einem einzelnen Teilnehmer die Ausnahme von der genannten Regel bilde. Es liege in der Natur der Sache, daß ein Miteigentümer, der in einem einer Personenmehrheit gehörenden Haus wohne, hiefür ein Entgelt zu leisten habe, das mit den sonstigen Erträgnissen des Hauses verrechnet und unter die Miteigentümer aufgeteilt werde. Diese Grundsätze hätten auch für die Benützung von Garagenplätzen einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft Geltung. Im Zweifel sei anzunehmen, daß der Wille der Miteigentümer auf die Vereinbarung des Gebrauches und nicht den Abschluß eines Bestandvertrages gerichtet sei. Die Bezeichnung als "Miete" reiche noch nicht zur Annahme, daß tatsächlich ein Mietvertrag mit den Benützern der Abstellplätze zustande gekommen sei. In der Umgangssprache würden diese Begriffe nicht immer im Sinne der juristischen Terminologie verwendet, auch für das Entgelt für eine Gebrauchsüberlassung unter Miteigentümern oder anteilige Darlehensrückzahlungsraten udgl würde der Ausdruck "Miete" verwendet. Die ausdrücklich als "Nutzungsverträge" bezeichneten Vereinbarungen seien auch solche gewesen. Daß einzelne Antragsgegner, welchen die Benützung eines Garagenplatzes zugestanden sei, ihre Eigentumswohnung nur unter der Bedingung erworben hätten, daß ihnen auch ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehe, könne gegenüber anderen Wohnungseigentümern nicht ins Treffen geführt werden, weil diesen derartige Vorbehalte und Erklärungen gar nicht zur Kenntnis gelangt seien und auch nicht zum Inhalt ihrer Verträge geworden sei. Auch ergeben sich keinerlei Hinweise für eine stillschweigende Verlängerung des Benützungsrechts über den 31.7.1994 hinaus. Das Problem der Garagenplätze sei in verschiedenen Hausversammlungen wiederholt diskutiert worden, wobei die Antragsteller ihren Anspruch auf Zuteilung eines Abstellplatzes geltend gemacht hätten. Die Nutzungsberechtigten seien überdies noch vor Ablauf der 15-jährigen Nutzungsdauer zur Rückgabe der Garagenschlüssel aufgefordert worden, seitens der Hausverwaltung seien keine weiteren Vorschreibungen über Nutzungsentgelte ausgesandt worden. Wenn die Hausverwaltung die weiterbezahlten Nutzungsentgelte angenommen habe, ergebe sich daraus nicht, daß andere Miteigentümer der Verlängerung der Nutzungsverträge zugestimmt hätten. Aufgrund ihrer tatsächlichen Benützung seien die früheren Nutzungsberechtigten zur Bezahlung eines Benützungsentgeltes jedenfalls verpflichtet gewesen.Es vertrat die Rechtsauffassung, daß gemäß Paragraph 15, WEG jeder Miteigentümer eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaften begehren könne. Eine gerichtliche Benützungsregelung setze die rechtliche Verfügbarkeit der

Liegenschaftsteile, für die eine Regelung erfolgen solle, voraus. Das Bestehen eines rechtswirksam Mietvertrages oder einer rechtswirksamen Benützungsvereinbarung stünde somit einer gerichtlichen Benützungsregelung entgegen. Ob dies der Fall sei, sei im außerstreitigen Verfahren als Vorfrage zu klären. Für das schlüssige Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen Miteigentümern einer Liegenschaft sei ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Die Benützung einer gemeinsamen Sache aufgrund einer Gebrauchsregelung stelle den Regelfall dar, während die Begründung eines Betandverhältnisses zwischen der Gesamtheit der Miteigentümer und einem einzelnen Teilnehmer die Ausnahme von der genannten Regel bilde. Es liege in der Natur der Sache, daß ein Miteigentümer, der in einem einer Personenmehrheit gehörenden Haus wohne, hiefür ein Entgelt zu leisten habe, das mit den sonstigen Erträgnissen des Hauses verrechnet und unter die Miteigentümer aufgeteilt werde. Diese Grundsätze hätten auch für die Benützung von Garagenplätzen einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft Geltung. Im Zweifel sei anzunehmen, daß der Wille der Miteigentümer auf die Vereinbarung des Gebrauches und nicht den Abschluß eines Bestandvertrages gerichtet sei. Die Bezeichnung als "Miete" reiche noch nicht zur Annahme, daß tatsächlich ein Mietvertrag mit den Benützern der Abstellplätze zustande gekommen sei. In der Umgangssprache würden diese Begriffe nicht immer im Sinne der juristischen Terminologie verwendet, auch für das Entgelt für eine Gebrauchsüberlassung unter Miteigentümern oder anteilige Darlehensrückzahlungsraten udgl würde der Ausdruck "Miete" verwendet. Die ausdrücklich als "Nutzungsverträge" bezeichneten Vereinbarungen seien auch solche gewesen. Daß einzelne Antragsgegner, welchen die Benützung eines Garagenplatzes zugestanden sei, ihre Eigentumswohnung nur unter der Bedingung erworben hätten, daß ihnen auch ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehe, könne gegenüber anderen Wohnungseigentümern nicht ins Treffen geführt werden, weil diesen derartige Vorbehalte und Erklärungen gar nicht zur Kenntnis gelangt seien und auch nicht zum Inhalt ihrer Verträge geworden sei. Auch ergeben sich keinerlei Hinweise für eine stillschweigende Verlängerung des Benützungsrechts über den 31.7.1994 hinaus. Das Problem der Garagenplätze sei in verschiedenen Hausversammlungen wiederholt diskutiert worden, wobei die Antragsteller ihren Anspruch auf Zuteilung eines Abstellplatzes geltend gemacht hätten. Die Nutzungsberechtigten seien überdies noch vor Ablauf der 15-jährigen Nutzungsdauer zur Rückgabe der Garagenschlüssel aufgefordert worden, seitens der Hausverwaltung seien keine weiteren Vorschreibungen über Nutzungsentgelte ausgesandt worden. Wenn die Hausverwaltung die weiterbezahlten Nutzungsentgelte angenommen habe, ergebe sich daraus nicht, daß andere Miteigentümer der Verlängerung der Nutzungsverträge zugestimmt hätten. Aufgrund ihrer tatsächlichen Benützung seien die früheren Nutzungsberechtigten zur Bezahlung eines Benützungsentgeltes jedenfalls verpflichtet gewesen.

Eine Benützungsregelung unter Miteigentümern sei die Zuweisung der gemeinschaftlichen Sache oder ihrer körperlich begrenzten Teile zur ausschließlichen oder gemeinsamen, auf Dauer oder zumindest auf längere Zeit gedachten Benutzung an die Teilhaber und die allfällige Festsetzung einer Entgeltleistung für eine dem jeweiligen Anteil übersteigende Benutzung. Im Gesetz sei nicht ausdrücklich angeordnet, nach welchen rechtlichen Gesichtspunkten die Benützungsregelung zu erfolgen habe. Nach Lehre und Rechtsprechung habe jeder Miteigentümer grundsätzlich auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Sache Anspruch, wenngleich auch andere Umstände (dringender persönlicher Bedarf, persönliche und familiäre Verhältnisse etc) zu berücksichtigen seien, sodaß nicht jedem Mitgenossen ein seiner Eigentumsquote entsprechender Teil der Sache zur alleinigen Benutzung zugewiesen werden müsse. Auch wenn die Zuweisung eines Abstellplatzes für jeden Wohnungseigentümer nicht vorgenommen werden könne, sei bei der Regelung der Benützung analog zu den hinsichtlich des schlichten Miteigentums entwickelten Grundsätzen vorzugehen. Der beim schlichten Miteigentum verankerte Grundsatz, daß jeder Miteigentümer einen Anspruch auf eine seinem Anteil entsprechende Mitbenützung habe, könne bei einer Regelung der Benützung der allgemeinen Teile einer Liegenschaft nicht an vorderster Stelle stehen, weil diesem Umstand durch die Größe der dem Miteigentumsanteil entsprechenden Eigentumswohnung bereits Rechnung getragen werde. Bei der vom Gericht zu fällenden Ermessensentscheidung müsse daher der persönliche Bedarf eines jeden Wohnungseigentümers an einem Stellplatz im Vordergrund stehen. Bei einem annähernd gleichen Bedarf spreche nichts gegen eine Turnusregelung unter der Voraussetzung, daß jedem Wohnungseigentümer an einer bestimmten Zeit ein genau zu bestimmender Stellplatz zugewiesen werde. Es sei auch der Ausschluß eines Wohnungseigentümers von der Benützung der Garage denkbar, wobei in diesem Fall die den übrigen Wohnungseigentümern unverhältnismäßig zustehende Nutzung durch eine entsprechende Gegenleistung, ein Benützungsentgelt, auszugleichen sei (MietSlg 37.056). Es sei im vorliegenden Fall nicht möglich, aus den persönlichen Verhältnissen der einzelnen Wohnungseigentümer gerechte Kriterien für die Dringlichkeit des Bedarfes zu erkennen.

Das Abstellen eines PKW in der Sammelgarage des Hauses sei keine Lebensnotwendigkeit, ein PKW, der für bestimmte Fahrten unbedingt benötigt werde, könne auch auf einem Parkplatz im Umkreis der Wohnhausanlage abgestellt werden. Bequemlichkeit allein könne nicht als Kriterium dienen. Eine zufriedenstellende Lösung könne daher nur mittels einer Turnusregelung gefunden werden. Da die bisherigen Nutzungsberechtigten bereits über 15 Jahre hindurch einen Abstellplatz nutzen konnten, sei es gerecht, diese Personen bei der vorliegenden Regelung nicht vorrangig zu berücksichtigen. Die Regelung solle auch 15 Jahre lang in Geltung stehen und 14 anderen Miteigentümern ein entsprechendes Nutzungsrecht einräumen. Weiters solle entgegen der bisherigen Praxis sichergestellt werden, daß bei künftigem Freiwerden eines Garagenplatzes dieser an die Hausverwaltung zurückgestellt werde, um einem anderen Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Nutzung einzuräumen. Vorrangiges Zuteilungskriterium müsse der Umstand sein, daß nunmehr jene Wohnungseigentümer, die in den letzten 15 Jahren keinen Garagenplatz benutzen konnten, einen solchen zugeteilt erhielten. Bei gleichrangigen Interessenten sei zu berücksichtigen, wer schon länger Miteigentümer der Liegenschaft sei und somit auch länger zur Erhaltung der Garage beigetragen habe. Nicht ausschlaggebend könne hingegen sein, welcher der Interessenten schon länger ein Kraftfahrzeug besitze. Da sich auch weiterhin der Fall ergeben könne, daß mehrere gleichrangigen Interessenten für einen Garagenplatz vorhanden seien, sei als letzte Möglichkeit der Vergabe eines freien Garagenplatzes die Entscheidung durch Los vorzusehen. Es sei nicht Aufgabe des Gerichtes, eine Vergabe an konkrete Wohnungseigentümer vorzunehmen, dafür reichten die nunmehr aufgestellten Regelungen aus, die auch durch die Hausverwaltung anwendbar seien. Eine Versteigerung entspreche nicht dem Grundsatz der Gleichbehandlung, weil dies zur Folge hätte, daß nur vermögendere Miteigentümer in Zukunft in den Genuß eines Abstellplatzes kämen. Da jedoch sämtliche Wohnungseigentümer unabhängig von ihrem Einkommen und Vermögen zur Erhaltung der Garage beizutragen hätten, wie beispielsweise bei Anschaffung des neuen Garagentores schon geschehen, hätten auch alle Eigentümer Anspruch auf Zuteilung eines Abstellplatzes. Da das Benützungsentgelt zuletzt S 566,28 inklusive Umsatzsteuer betragen habe, sei auch von den künftigen Nutzungsberechtigten ein Betrag in gleicher Höhe mit einer entsprechenden Wertsicherung zu leisten. Um einen Ausgleich hinsichtlich des von den bisherigen Nutzungsberechtigten geleisteten Baukostenbeitrages von S 15.000 zu schaffen, müsse auch von den neuen Benützern ein entsprechender Betrag entrichtet werden. Um bei früherer Rückgabe des Abstellplatzes Rückverrechnungen hintanzuhalten, sei es sinnvoller, an die Stelle eines Einmalbetrages eine monatliche Zahlung treten zu lassen. Nach heutigen Wertverhältnissen entspreche den seinerzeit geleisteten S 15.000 nunmehr ein Betrag von S 26.250. Aufgeteilt auf 15 Jahre, somit 180 Monate, ergebe dies S 145. Dieser Betrag sei neben dem "normalen" Benützungsentgelt zu leisten. Nach ständiger Rechtsprechung könne die rechtsgestaltende Tätigkeit des Außerstreitrichters unmittelbar mit einem vollstreckbaren Befehl verbunden werden, wenn aufgrund der neu gestalteten Rechtslage ein Teil der Miteigentümer etwas zu leisten, zu unterlassen oder etwa die im Miteigentum stehende Liegenschaft zu räumen habe. Jene Wohnungseigentümer, die bisher einen Garagenplatz benutzt hätten, seien daher zur Räumung zu verpflichten, um nach einer Neuvergabe eine Übergabe an die Nutzungsberechtigten vornehmen zu können.

Das Rekursgericht gab den von den Erst-, Zweit-, Viert-, Fünft-, Sechst- und Achtantragstellern sowie den Siebent- und

25. Antragsgegnern, der Achtantragsgegnerin, der 12. und 17. Antragsgegnerin, der 13.Antragsgegnerin, der 18.Antragsgegnerin sowie dem 26.Antragsgegner erhobenen Rekursen nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Wie schon das Erstgericht vertrat es die Rechtsauffassung, daß in den seinerzeit abgeschlossenen Nutzungsverträgen keine Bestandverträge zu erblicken seien und die ausschließliche Benützung durch einen Miteigentümer sowie die Zahlung eines Entgelts unter der Bezeichnung "Miete" nicht ausreichten, um die Begründung eines Bestandvertrages über die gemeinsame Liegenschaft unter Miteigentümern annehmen zu können (MietSlg 43.018 mwN). Der Vertrag sei daher richtig als Nutzungsvertrag bezeichnet worden, die Entgelte stellten Nutzungsentgelte dar. In der Zahlung eines Baukostenzuschusses sei nichts anderes als eine Entgeltsvorauszahlung zu erkennen, wie sich insbesondere aus der Vereinbarung über die Rückerstattung bei vorzeitiger Beendigung der Nutzung ergebe. Es sollte den seinerzeitigen Benutzern auch keine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt werden. Die Nutzungsverträge seien durch Zeitablauf am 31.7.1994 abgelaufen, sodaß der nunmehr begehrten Benützungsregelung keine bindende Vereinbarung mehr entgegenstehe. Im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den Teilhabern einerseits und dem Interesse der Gesamtheit andererseits müsse letztlich nicht jedem Miteigentümer ein seiner Quote entsprechender Teil der Sache zur alleinigen Benützung zugewiesen werden. Der einem Mitgesellschafter danach zukommende größere Nutzen sei durch Entrichtung eines angemessenen Nutzungsentgeltes auszugleichen. Auszugehen sei im vorliegenden Fall von der speziellen Situation

einer fremdverwalteten Wohnungseigentumsanlage mit 36 Wohnungen, in welcher 14 Garagenplätze vorhanden seien. Aufgrund der Vielzahl der Beteiligten müsse eine für die Zukunft praktikable und für den einzelnen Miteigentümer leicht durchschaubare und nachvollziehbare Regelung geschaffen werden, die durch den bestellten Verwalter administrierbar sei. Dies bedeute eine Regelung, ausgehend von unvermittelbaren und objektivierbaren Kriterien, wie sie das Erstgericht zugrundegelegt habe, während die persönliche Situation des einzelnen dem gegenüber zwangsläufig in den Hintergrund treten müsse. In Anbetracht des Regelungsobjektes erscheine dies auch vertretbar, zumal die Nutzung eines Stellplatzes zwar ein erhebliches Maß an Annehmlichkeit mit sich bringe, in der Regel aber kein existentielles Grundbedürfnis abdecke. Einer kontinuierlichen Benützungsregelung sei der Vorzug gegenüber dem Abstellen auf rasch wechselnde persönliche Umstände einer Vielzahl von Beteiligten zu geben. Die Bevorzugung derjenigen Wohnungseigentümer, die bisher nicht in den Genuß eines Abstellplatzes gekommen seien, die Festsetzung der Nutzungsdauer, der Höhe des Entgeltes und der Abgeltung des Baukostenzuschusses durch das Erstgericht stelle keine Verletzung des ihm eingeräumten Ermessensspielraumes dar. Die Festsetzung einer monatlich zusätzlichen Zahlung von S 145 inklusive Umsatzsteuer als Abgeltung des Baukostenzuschusses erweise sich im Ergebnis nicht als unbillig, berücksichtige man, daß die Stellplätze tatsächlich von den bisherigen Benützern nicht geräumt wurden und diesen daher über den 31.7.1994 hinaus noch weitere zweieinhalb Jahre zur Verfügung standen. Eine Vergabe an den Meistbietenden sei nicht angezeigt, zumal alle Wohnungseigentümer unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen zur Erhaltung auch der Garage beitragen müßten. Das festgestellte Nutzungsentgelt sei angemessen, ein Vergleich mit Kosten bei Benützung einer gewerblichen Garage verbiete sich, weil die Miteigentümer ja bereits einen entsprechenden Liegenschaftsanteil käuflich erworben hätten. Nicht zielführend sei das Argument der Siebent- und 25.Antragsgegner, daß sie bei Addition ihrer Anteile jedenfalls Anspruch auf die Zuteilung eines Abstellplatzes hätten, weil ihnen dadurch nicht mehr Rechte zukommen könnten als jedem einzelnen Wohnungseigentümer zustünden.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei im Hinblick darauf nicht zulässig, daß sich die Entscheidung im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes halte.

Dagegen richten sich sich die außerordentlichen Revisonsrekurse:

1.) der Achtantragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß der Antrag abgewiesen werde, hilfsweise mit einem Aufhebungsantrag; hilfsweise mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluß dahin abzuändern, daß der persönliche Bedarf maßgebliches Kriterium bei der Vergabe von Abstellplätzen sein müsse, im Rahmen einer Benützungsregelung nur jene Wohnungseigentümer zum Zuge kommen zu lassen, die anläßlich der Errichtung des Gebäudes einen Baukostenzuschuß für die Abstellplätze bezahlt hätten bzw, daß im Falle einer Vergabe an andere Wohnungseigentümer als Äquivalent zum Baukostenzuschuß einen Betrag von S 194,17 zuzüglich Umsatzsteuer monatlich festzusetzen sei;

2.) der Siebent- und 25.Antragsgegner mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschuß dahin abzuändern, daß 7. und 25. Antragsgegner aus der Benützungsregelung insofern ausgenommen blieben, daß ihnen gemeinsam jedenfalls ein Abstellplatz zur Verfügung stehe und nur ein Abstellplatz an die Hausverwaltung rückerstattet werden müsse.

Erst-, Zweit-, Viert- Fünft-, Sechst- und Achtantragsteller beantragen, den Revisionsrekursen nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs der Achtantragsgegnerin ist zulässig, weil sich die von den Vorinstanzen festgelegte Nutzungsdauer von 15 Jahren mit den von der Rechtsprechung zu einer einem "Miteigentumsanteil entsprechenden Nutzung der Sache" aufgestellten Grundsätzen nicht in Einklang bringen läßt; er ist auch teilweise berechtigt.

Hingegen ist der Revisionsrekurs der Siebent- und 25.Antragsgegner nicht berechtigt.

Zum Revisionsrekurs der Achtantragsgegnerin:

Rechtliche Beurteilung

Der Oberste Gerichtshof hat bereits einmal ausgesprochen, daß die bei der Ermessensentscheidung einer Benützungsregelung anzuwendenden Billigkeitserwägungen erfordern, daß die auf einer gemeinsamen Liegenschaft errichteten Garagenplätze denjenigen Miteigentümern zugewiesen werden, die in der Errichtungsphase nicht nur den Wunsch nach Erwerb einer Wohnung, verbunden mit ihrem Miteigentumsanteil, äußerten, sondern auch den nach einem Garagenplatz und welche die hiefür aufgelaufenen Kosten trugen (5 Ob 69/91 in WoBl 1992/114). Darauf nimmt die Achtantragsgegnerin offenbar in ihrem Argument Bezug, es könnten im Rahmen einer Benützungsregelung nur

jene Wohnungseigentümer zum Zuge kommen, die anläßlich der Errichtung des Gebäudes den Baukostenzuschuß bezahlt hätten. Die Rekurswerberin verkennt jedoch, daß der hier zugrundeliegende Sachverhalt von demjenigen, der in der zitierten Vorentscheidung zur Beurteilung stand, wesentlich abweicht. Dort war es so, daß die Miteigentümer mit erheblichen Zahlungen die Errichtung der Abstellplätze finanzierten und die erst später auftretenden Nutzungswerber trotz der ihnen eingräumten Möglichkeit, ebenfalls einen Abstellplatz zu erwerben, von diesem Anbot nicht nur nicht Gebrauch machten, sondern ausdrücklich darauf verzichteten und erst später ihr Interesse an einer Benützung bekundeten. Überdies ist den Feststellungen der

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