jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/2/18 5Ob5/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der antragstellenden Parteien 1.) Walter E*****, M*****weg 5, ***** Innsbruck, 2.) Firma I*****gesellschaft mbH, M*****straße 5, ***** Innsbruck, 3.) Erika M*****, M*****weg 5, ***** Innsbruck, und 4.) Erika M***** K***** Nr 215, sämtliche vertreten durch Dr.Christian Kurz, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegner 1.) Josef O***** R*****, P***** 27, vertreten durch Dr.Othmar Mair, Rechtsanwalt in Innsbruck, und

2.) Herbert M*****, C*****weg 68, ***** Innsbruck, vertreten durch Ing.Norbert H*****, M*****weg 5, ***** Innsbruck, wegen Anordnung einer gerichtlichen Benützungsregelung infolge Revisionsrekurses der antragstellenden Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 11. Oktober 1991, GZ 3 a R 451/91-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 6.Juni 1991, GZ 17 Msch 6/91-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** H***** mit dem Haus M*****weg Nr.5 in Innsbruck. Ihre Anteilsrechte verteilen sich wie folgt:

Firma I***** Gesellschaft mbH

(Zweitantragstellerin)

1. Geschäftsraum Top 1, bestehend aus Verkaufsraum, Lagerraum, Nutzfläche 340,13 m2 (Zubehör Autoeinstellplatz Nr 1 und Nr 2 mit je 11,50 m2), Nutzwert 361

2. Büro Top 3 im ersten Obergeschoß, bestehend aus einem Büroraum, Nutzfläche 246,30 m2 (Zubehör Kellerabteil - 2,48 m2, Autoeinstellplätze Nr 7 und 8 mit 11,50 m2) Nutzwert 265

3. Büroraum Top 4 im ersten Obergeschoß, Nutzfläche 278,06 m2 (Zubehör Terrasse 11,50 m2, Autoeinstellplätze Nr 15, 16 mit je 11,50 m2) Nutzwert 302

4. Wohnung Top 5 im zweiten Obergeschoß, bestehend aus Wohnraum, Zimmer, Bad mit WC, Vorraum, Nutzfläche 91,65 m2 (Zubehör 2 Balkone 9,32 m2, Dachraum 30,26 m2, Terrasse im Dachgeschoß 8,80 m2, Kellerabteil 2,48 m2) Nutzwert 112

5. Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 6, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 33,70 m2 (Zubehör Balkon 4,66 m2, Dachraum 14,62 m2, Kellerabteilung 2,48 m2) Nutzwert 40

6. Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 8, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 34,86 m2 (Zubehör Balkon 5,73 m2, Kellerabteil 2,48 m2, Dachraum 15,13 m2, Autoeinstellplätze Nr 3 und 4 je 11,50 m2) Nutzwert 47

7. Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 9, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 33,70 m2 (Zubehör Balkon 4,66 m2, Dachraum 14,62 m2, Kellerabteilung 2,48 m2, Autoeinstellplätze Nr 5 und 6 zu je 11,50 m2) Nutzwert 45

8. Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 10, bestehend aus einem Wohnraum, Zimmer, Bad mit WC, Vorraum, Nutzfläche 91,59 m2 (Zubehör 2 Balkone 9,32 m2, Dachraum 30,26 m2, Terrasse im Dachgeschoß 8,80 m2, Autoeinstellplätze Nr 11 und 12 zu je 11,50 m2), Nutzwert 117

9. Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 11, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 33,70 m2 (Zubehör Balkon 4,60 m2, Dachraum 14,62 m2, Kellerabteil 2,48 m2, Autoeinstellplätze Nr 13 und 14 zu je 11,50 m2) Nutzwert 45

Walter E***** (Erstantragsteller)

Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 12, bestehend aus zwei Zimmern, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 55,78 m2 (Zubehör Balkon 5,73 m2, Terasse 12,88 m2, Dachraum 14,62 m2, Kellerabteilung 2,48 m2) Nutzwert 66

Erika M***** (Drittantragstellerin)

Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 13, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 33,70 m2 (Zubehör Balkon 5,43 ,m2, Terasse im Dachgeschoß 29,44 m2, Dachraum 14,62 m2) Nutzwert 45

Erika M***** (ehemals S*****)

(Viertantragstellerin)

Wohnung im zweiten Obergeschoß Top 14, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 33,7 m2 (Zubehör Balkon 4,66 m2, Dachraum 14,62 m2) Nutzwert 39

Josef O***** (Erstantragsgegner)

Geschäftslokal im Erdgeschoß Top 2, bestehend aus Gastlokal, Küche, Eingang, Abgang, Nutzfläche 144,06 m2, und im Kellergeschoß gelegen zwei WC-Anlagen, Lager, Vorraum, Nutzfläche 38,33 m2 (Zubehör Autoeinstellplätze Nr 9 und 10 zu je 11,50 m2) Nutzwert 184

Herbert M***** (Zweitantragsgegner)

Wohnung Top 7, bestehend aus Zimmer, Dusche mit WC, Vorraum, Nutzfläche 33,70 m2 (Zubehör Balkon 5,43 m2, Dachraum 14,62 m2, Kellerabteil 2,48 m2) Nutzwert 40

Der Erstantragsgegner betreibt auf der Liegenschaft das Cafe-Restaurant "I*****", das über 60 Sitzplätze im Inneren und 60 Sitzplätze auf der dem jeweiligen Eigentümer des Objektes Nr 2 zur ausschließlichen Benützung überlassenen Terrasse verfügt. Die Zweitantragstellerin hat als Leasing-Firma die in ihrem Eigentum stehenden Objekte vermietet.

Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört eine Abstellfläche mit 28 gekennzeichneten Parkplätzen. Davon wurden dem Erstantragsgegner im 1986 abgeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag jene drei Plätze zur ausschließlichen Benützung (auch für Kunden seines Restaurants) überlassen, die im Nordwesten der Liegenschaft liegen (im Vertrag ist von vier Parkplätzen die Rede, doch wurden an der vorgesehenen Stelle letztlich nur drei, nämlich die Parkplätze 26, 27 und 28 errichtet). Schon im Zuge der Vertragsgespräche mit Ing.Norbert H*****, der damals über die Wohnungseigentumseinheiten 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10 und 11 verfügte und von den Käufern bzw Miteigentümern bevollmächtigt war, im Bauverfahren Anträge zu stellen und auch alle zur Abänderung der Miteigentumsanteile der Käufer erforderlichen Erklärungen namens derselben abzugeben, hat jedoch der Erstantragsgegner darauf gedrängt,

ihm genügend Parkplätze zum Betrieb des geplanten Cafe-Restaurants zur Verfügung zu stellen. Als dann dem Erstantragsgegner im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren der Nachweis von elf Abstellplätzen aufgetragen wurde, erstellte Ing.Norbert H***** einen Außenanlagenplan, der als Bestandteil des vom Erstantragsgegner mit der Firma Ing.H***** Bauleitungsgesellschaft mbH abgeschlossenen Werkvertrages ausgewiesen wurde und zehn Parkflächen gelb eingezeichnet hatte, um der Behörde gegenüber zu dokumentieren, daß dem Erstantragsgegner ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Diese Ergänzung des Werkvertrages wurde am 19.8.1986 von Ing.Norbert H***** in Vertretung der Bauleitungsgesellschaft mbH und dem Erstantragsgegner unterfertigt; die übrigen Miteigentümer wurden hievon nicht verständigt. Ob Ing.Norbert H***** in seiner Eigenschaft als Mehrheitseigentümer gegenüber dem Erstantragsgegner erklärte, ihm würden über die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bereits zugewiesenen Abstellflächen hinaus weitere Parkplätze zur ausschließlichen Benützung zugewiesen, ist nicht mehr festzustellen.

In der Folge wurde seitens der Miteigentümer bei mehreren Hausversammlungen versucht, hinsichtlich der Benützung der Parkflächen im Freien einvernehmliche Benützungsregelungen zu treffen; einstimmige Beschlüsse hierüber sind jedoch nicht zustandegekommen.

Vier der sechs Mit- und Wohnungseigentümer begehren nunmehr eine gerichtliche Benützungsregelung bezüglich der Parkplätze. Der Erstantragsteller, der die Wohnungseigentumseinheit Nr 12 am 2.8.1990 durch Zuschlag in einem Versteigerungsverfahren erworben hat, ohne über die Benützung der Parkplätze mehr zu wissen als im bereits erwähnten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag steht, möchte einen Parkplatz im Bereich der Abstellflächen 14 bis 20 laut beiliegendem Plan (siehe Anhang ./B) zur ausschließlichen Benützung zugewiesen erhalten, die Dritt- und Viertantragstellerin sowie der Zweitantragsgegner je einen Parkplatz im Bereich der Abstellfläche 8 bis 10; dem Erstantragsgegner sollen die ihm schon früher zugewiesenen vier (genau genommen drei) Parkplätze erhalten bleiben, während die Zweitantragstellerin alle übrigen Abstellplätze für sich beansprucht. Damit werde erreicht, daß jedem Mit- und Wohnungseigentümer ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Teil der vorhandenen Abstellfläche zur Verfügung steht.

Der Zweitantragsgegner hat sich mit dieser Benützungsregelung einverstanden erklärt. Der Erstantragsgegner ist ihr mit dem Argument entgegengetreten, daß sich eine Benützungsregelung überhaupt nur auf die Abstellplätze 1 bis 25 erstrecken könne, weil die ihm vertraglich zugewiesenen Parkplätze 26 bis 28 nicht zur Disposition der übrigen Miteigentümer stünden. Außerdem bestehe bereits eine Vereinbarung, wonach der Erstantragsgegner sechs weitere Parkplätze benützen dürfe. Schließlich sei in Hausversammlungen beschlossen worden, die Abstellplätze im Norden der Liegenschaft (gemeint sind die Parkplätze 21 bis 28) ausschließlich Geschäftszwecken vorzubehalten.

Das Erstgericht wies auf Grund des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts dem Erstantragsteller den Abstellplatz Nr 14 zur ausschließlichen Benützung zu, der Zweitantragtellerin die Abstellplätze Nr 1, bis 13 sowie Nr 18, 19 und 20, der Drittantragstellerin den Abstellplatz Nr 15, der Viertantragstellerin den Abstellplatz Nr 16, dem Erstantragsgegner die Abstellplätze Nr 21 bis 28 und dem Zweitantragsgegner den Abstellplatz Nr 17. Dabei ging das Erstgericht davon aus, daß hinsichtlich der dem Erstantragsgegner im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zugewiesenen vier Abstellflächen eine bindende vertragliche Benützungsregelung bestehe, sodaß sich die gerichtliche Benützungsregelung nur auf die Parkflächen 1 bis 25 zu erstrecken habe. Diese seien grundsätzlich so zu verteilen, daß jedem Miteigentümer eine seinem Miteigentumsanteil entsprechende Sachbenützung zukomme. Weder die Interessen der Gesamtheit der Miteigentümer noch die Umstände des Einzelfalls dürften allerdings außer Acht gelassen werden. Da der Erstantragsgegner als Betreiber eines Cafe-Restaurants ein beträchtliches Interesse daran habe, seinen Kunden und Gästen ausreichend Parkplätze zur Verfügung zu stellen, was ja auch im Zuge des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens gefordert worden sei, erscheine es gerechtfertigt, ihm vier weitere Parkplätze zur ausschließlichen Benützung zuzuweisen. Was die Zweitantragstellerin betreffe, sei zu berücksichtigen, daß zwei ihrer vier Wohneinheiten bereits über Zubehörwohnungseigentum an Tiefgaragenabstellplätzen verfügen. Auch für die Geschäftslokale 1, 3 und 4 seien je zwei Tiefgarageneinstellplätze vorhanden. Unter Abzug von zwei Freiflächen für die beiden Wohnungen ohne Tiefgaragenplätze stünden daher der Zweitantragstellerin bei der beschlossenen Benützungsregelung immerhin noch 14 Abstellflächen im Freien für die drei Geschäftslokale zur Verfügung.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Sachbeschluß. Es sei zwar richtig, daß jeder Miteigentümer grundsätzlich Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinsamen Sache hat, wenn auch der persönliche Bedarf an einer solchen Nutzung gegeben ist, doch dürften die Umstände des Einzelfalls,

insbesondere der persönliche Bedarf nicht vernachlässigt werden. Beim Erstantragsgegner liege auf der Hand, daß er für sein Cafe-Restaurant mit immerhin 120 Sitzplätzen einen besonderen Bedarf an Parkplätzen habe. Darum sei ihm bereits im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag des Jahres 1986 das Recht eingeräumt worden, vier Parkplätze im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft ausschließlich für sich und seine Kunden zu benützen. Zu diesem vorweggenommenen ausschließlichen Benützungsrecht seien ihm nunmehr noch vier weitere Parkplätze zugewiesen worden, was ungefähr seinem Miteigentumsanteil entspreche. Die vorweggenommene Benützungsregelung aus dem Jahr 1986 sei außerdem im Lichte des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens zu sehen, in welchem dem Erstantragsgegner der Nachweis von insgesamt elf Abstellplätzen aufgetragen wurde.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß sich die Frage stelle, ob eine Individualzuweisung von Abstellplätzen, wie sie vom Erstgericht vorgenommen wurde, überhaupt statthaft ist. Außerdem lasse die vorhandene Judikatur nicht eindeutig erkennen, ob bei einer Benützungsregelung die Miteigentumsanteile den Ausschlag geben oder ob den besonderen Bedarfskomponenten, die im Einzelfall eine Rolle spielen, der Vorzug zu geben ist.

Gegen diese Entscheidung haben die Antragsteller fristgerecht Revisionsrekurs mit der Begründung erhoben, daß im Vordergrund einer Benützungsregelung die den jeweiligen Eigentumsanteilen entsprechende Sachnutzung der Miteigentümer zu stehen habe. Schon in der seinerzeitigen Zuweisung von vier Abstellplätzen an den Erstantragsgegner habe man dessen Sonderbedarf berücksichtigt. Das Rekursgericht hätte auch die konkrete Verwendung der Wohnungseigentumseinheiten der Zweitantragstellerin in Rechnung stellen müssen und das diesbezügliche Vorbringen im Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß nicht als unzulässige Neuerung abtun dürfen. Der Rechtsmittelantrag geht dahin, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen entweder so abzuändern, daß dem Erstantragsgegner lediglich die Parkplätze Nr 26 bis 28 zur ausschließlichen Benützung zugewiesen werden, oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Vom Erstantragsgegner liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel der Antragsteller mangels erheblicher Rechtsfragen zurückzuweisen, im Falle einer sachlichen Erledigung jedoch die Entscheidung des Rekursgerichtes zu bestätigen.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne seines Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Vorauszuschicken ist, daß die Vorinstanzen das Begehren der Antragsteller, die Nutzungsbefugnisse der einzelnen Miteigentümer an den gemeinsamen Abstellflächen festzulegen, richtigerweise im außerstreitigen Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 3 WEG behandelt haben (MietSlg 28.504; SZ 58/84 ua; zuletzt ImmZ 1991, 270). In dieses Verfahren waren allerdings alle Abstellflächen (auch die dem Erstantragsgegner im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag des Jahres 1986 zugewiesenen Parkplätze 26 bis 28) einzubeziehen, weil unter geänderten Bedingungen (Eigentümerwechsel, Druck behördlicher Auflagen, tatsächlich eingetretener Bedarf) eine neue und umfassende Benützungsregelung angestrebt wird. Eine solche Gerichtsentscheidung kann den Miteigentümern nicht verwehrt werden, weil jede Benützungsregelung ein Dauerrechtsverhältnis schafft, das aus wichtigen Gründen einseitig - allenfalls durch das Begehren nach gerichtlicher Benützungsregelung - aufgelöst werden kann (MietSlg 31.770; MietSlg 37.057; SZ 53/24; MietSlg 39.055 ua; vgl auch Gamerith in Rummel I2, Rz 5 zu § 835). Irgendwelche Bedenken, eine solche Neuregelung so zu gestalten, daß einzelnen Miteigentümern abgegrenzte Flächen eines ansonsten der allgemeinen Benützung dienenden Liegenschaftsteils zur ausschließlichen Benützung überlassen werden, bestehen nicht, weil eine Benützungsregelung bei Bedarf geändert oder (wie erwähnt) aufgelöst werden kann und § 1 Abs 3 WEG nur der Begründung von Wohnungseigentum an derartigen Liegenschaftsteilen entgegensteht.

In der Sache selbst haben ebenfalls schon die Vorinstanzen erkannt, daß grundsätzlich jeder Miteigentümer Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der Sache hat, wenn auch der persönliche Bedarf an einer solchen Nutzung gegeben ist (MietSlg 15.023 uva; zuletzt MietSlg 39.056). Dabei dürfen die Umstände des Einzelfalls nicht außer Acht gelassen werden (1 Ob 769, 770/78; MietSlg 39.055). Das Gericht hat daher den Sachverhalt möglichst umfassend zu erheben und sorgfältig zu erwägen, wie unter den oft gegenläufigen Interessen der einzelnen Miteigentümer ein gerechter Ausgleich gefunden werden kann. Jedes Abweichen von der den

Miteigentumsanteilen entsprechenden Sachnutzung setzt eine Interessenabwägung voraus (Gamerith aaO, Rz 7 f zu § 835 ABGB); außerdem ist dafür Sorge zu tragen, daß der Nutznießer überproportionaler Gebrauchsbefugnisse diese Bevorzugung durch ein Benützungsentgelt ausgleicht (vgl SZ 58/170; Gamerith aaO, Rz 7 f zu § 835 ABGB).

Die bisher vorliegenden Verfahrensergebnisse ermöglichen keine solche Interessenabwägung, weil bisher nur der Parkraumbedarf des Erstantragsgegners, nicht jedoch der der Zweitantragstellerin erhoben worden ist (die übrigen Parteien haben sich damit abgefunden, für ihre Wohnungseigentumseinheiten jeweils einen Parkplatz zu erhalten). Gerade das Ausmaß, in dem jeder einzelne Miteigentümer auf die Nutzung allgemeiner Teile der Liegenschaft angewiesen ist, stellt jedoch nach ständiger Judikatur ein wesentliches Entscheidungskriterium dar. Überhaupt nicht erörtert wurde von den Vorinstanzen die ebenfalls wesentliche Frage des Ausgleichs unverhältnismäßiger Nutzungsbefugnisse der Miteigentümer (vgl Gamerith aaO, Rz 7 zu § 835 mit dem Hinweis auf JBl 1960, 443). Der Erstantragsgegner würde nämlich durch die vom Erstgericht getroffene Benützungsregelung etwa doppelt so viele Parkplätze erhalten, als es seinem Miteigentumsanteil entspricht. Erst nach Vorliegen entsprechender Entscheidungsgrundlagen wird eine allen Interessen gerecht werdende Benützungsregelung möglich sein, weshalb wie im Spruch zu entscheiden war.

Anmerkung

E28060

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00005.92.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19920218_OGH0002_0050OB00005_9200000_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