jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/10/23 5Ob87/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.10.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz in der Rechtssache der Antragsteller

1.)

Heidemarie G***, 2.) V*** W*** A***,

3.)

Dr. Matthias M***, 4.) Alfred P***, 5.) Dr. Ernst W***,

6.)

Gertrude K***, 7.) Batya Margalith R***, 8.) Margarethe W***, 9.) Anna D***, sämtliche Wohnungseigentümer im Hause Hollandstraße 1, 1020 Wien, die 1.- bis 4.-Antragsteller sowie die 8.- und 9.-Antragsteller vertreten durch Herbert Dobrovolny, Funktionär des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Falkestraße 3, 1010 Wien, dieser vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Kommerzialrat Fidelio R***, geboren 1930, vertreten durch Dr. Hans Georg Mondel, Rechtsanwalt in Wien, und der weiteren Wohnungseigentümer 1.) Gabriel F***, 2.) Edita W***,

3.) Stefan (Steven) W***, 4.) Alfred S***, 5.) Claire W***, 6.) Sieglinde Marie S***, 7.) Annemarie H***,

8.)

Dr. Leopold G***, 9.) Frieda S***, 10.) Eugen G***,

11.)

Toni S***, 12.) Hedwig E***, 13.) Erich H***,

14.)

Ingeborg W***, 15.) Peter Berthold H***, 16.) Hilda S***,

17.)

Elisabeth N***, 18.) Fidelio R***, geboren 1955,

19.)

Gertrude Z***, 20.) Ingrid R***, 21.) Friedrich Z***,

22.)

Barbara Helene G***, 23.) Christa K***, 24.) Erwin P***, 25.) Elisabeth S***, 26.) Gottfried W***,

27.) Lieselotte H***, 28.) Robert R***, 29.) Peter

R***, 30.) Peter Andreas K***, 31.) Stefanie P***,

32.)

Helene J***, 33.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard K***,

34.)

Friedrich B***, 35.) Melanie H***, 36.) Cornelia S***, 37.) Josef S***, 38.) Mag. Irene R***,

39.) Franziska H***, 40.) Dr. Peter G***, 41.) Dr. Margarethe S***, 42.) Marta W***, 43.) Elfriede K***, 44.) Friedrich D***, 45.) Johann T***, 46.) Mag. Elisabeth G***,

47.) Friedrich O***, 48.) W*** S*** W***

V***, 49.) Dr. Ernst Karl H***, 50.) Margarete

K***, 51.) Margareta S***, 52.) Dr. Johannes S***,

53.) Dipl.-Ing. Rudolf W***, sämtliche Wohnungseigentümer im Hause Hollandstraße 1, 1020 Wien als weitere Beteiligte, die 6.-, 14.-, 35.-, 39.- und 53.-Beteiligten vertreten durch Herbert Dobrovolny, Funktionär des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Falkestraße 3, 1010 Wien, die 4.-, 8.-, 10.-, 17.-, 18.-, 24.-, 27.- und 50.-Beteiligten vertreten durch Dr. Hans Georg Mondel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 3 WEG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners und der 8., 10., 17., 18., 24., 27. und 50.-beteiligten Wohnungseigentümer gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 7.6.1990, GZ 41 R 798/89-97, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 26.5.1989, GZ 6 Msch 61/86-89, teilweise abgeändert wurde folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Haus Wien 2., Hollandstraße 1/Obere Donaustraße 83, wurde zu Beginn der Sechzigerjahre errichtet, wobei die Wohnungen unter Zuhilfenahme eines Wohnbauförderungsdarlehens von der Gemeinnützigen Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft mbH "Sozialbau" und die Geschäftslokale im Erdgeschoß des Hauses vom V*** W*** A*** aus Eigenmitteln errichtet wurden. Dementsprechend war die "Sozialbau" auch zu 9/10 und der V*** W*** A*** zu 1/10 Eigentümer der Liegenschaft EZ 381 KG Leopoldstadt. In der Folge wurde an den Wohnungen und Geschäftslokalen Wohnungseigentum begründet. Die "Sozialbau" und der V*** W*** A***

schlossen als Wohnungseigentumsorganisatoren am 21.2.1968 mit den in einer Beilage genannten Personen einen als "Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum" bezeichneten Vertrag, in welchem sie die ihnen gehörenden Anteile der Liegenschaft den Wohnungseigentumsbewerbern übertrugen, ausgenommen das Geschäfslokal top. Nr. 3 auf Stiege 1 a, welches im Eigentum des V*** W*** A*** verblieb; die Kaufverträge betreffend die drei weiteren Geschäftslokale waren bereits im Jahr 1966 geschlossen worden. Die Miteigentumsanteile der einzelnen Wohnungseigentümer wurden gemäß Punkt XII des Vertrages vom 21.2.1968 entsprechend dem Verhältnis der Jahresmietzinse 1914 festgesetzt. Punkt X*** dieses Vertrages lautet: "Die Käufer nehmen hiemit die bisherigen Anordnungen der Hausverwaltung betreffend Hausordnung, Einteilung und Benützung der Nebenräume und Grundflächen sowie des Garageneinstellraums ohne Widerspruch zur Kenntnis." In Punkt XIV dieses Vertrages übertrugen die Wohnungseigentumsbewerber sowie der V*** W*** A*** der "Sozialbau" die Verwaltung der Liegenschaft. Diesem Vertrag waren bereits Vorverträge der "Sozialbau" als Wohnungseigentumsorganisatorin mit den diversen Wohnungseigentumsbewerbern vorangegangen.

Die Tiefgarage des Hauses Hollandstraße 1 steht ebensowenig im Wohnungseigentum wie die von Eingang Obere Donaustraße 83 erreichbare Hoffläche. In der Tiefgarage sind insgesamt 9 Parkplätze durch Bodenmarkierungen

bezeichnet. Im Hof sind 3 freistehende Parkplätze durch Bodenmarkierungen bezeichnet, 3 Parkplätze, die nicht gekennzeichnet sind, werden durch den darüber befindlichen Gebäudeteil des Wohnhauses nach oben abgedeckt. Diese Fläche wird durch 2 Betonstützpfeiler unterteilt und ist sodann seitlich durch das Gebäude abgegrenzt.

Schon im Jahr 1965 hatte die "Sozialbau" als damalige Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft über die im Haus befindlichen Parkplätze unbefristete Mietverträge mit verschiedenen Wohnungseigentumsbewerbern geschlossen, von denen ein Teil bis zur Gegenwart ungekündigt blieb. Aufgrund dieser in der Gründungsphase geschlossenen Mietverträge benützen die Wohnungseigentümer Eugen G*** den Parkplatz Nr. 1 in der Garage um ein monatliches Entgelt von 150 S, Erwin P*** den Parkplatz Nr. 7 in der Garage um ein monatliches Entgelt von 150 S, Dr. Leopold G*** den Parkplatz Nr. 8 in der Garage um monatlich 150 S und Elisabeth N*** den Parkplatz Nr. 5 im Hof um monatlich 30 S. Weiters schloß die "Sozialbau" als Verwalterin im Jahr 1977 mit der Wohnungseigentümerin Margarethe K*** einen unbefristeten Mietvertrag über den Garagenabstellplatz Nr. 9 um monatlich 150 S. KommRat Fidelio R*** übernahm nach seinem verstorbenen Vater Fidelio R*** sen. dessen Parkplatz Nr. 3 in der Garage um monatlich 150 S. Mit KommRat Fidelio R*** wurde kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen.

Der Parkplatz Nr. 2 in der Garage wurde zunächst von Dipl.-Ing. Dr. Franz N*** benützt, dessen Alleinerbin nunmehr die Antragstellerin Heidemarie G*** ist. Nach dem Ableben des Dipl.-Ing. Dr. N*** am 7.12.1977 stand zunächst das Fahrzeug des Verstorbenen auf dem Parkplatz. Dann war der Parkplatz einige Zeit leer. Im Jahr 1981 oder 1982 wurde dieser Parkplatz der Wohnungseigentümerin Lieselotte H*** von der Hausverwaltung zugewiesen. Lieselotte H*** hatte sich schon 1965 bei der "Sozialbau" um einen Parkplatz beworben, war aber mit der Begründung, daß bereits alle Parkplätze vergeben seien, lediglich auf eine Warteliste gesetzt worden. Der Zuweisung des Parkplatzes durch die Hausverwaltung ging eine Abstimmung in einer Hausversammlung voraus, in der die anwesenden Wohnungseigentümer über Vorschlag der Hausverwaltung darüber abstimmten, wer den frei gewordenen Parkplatz erhalten sollte. Ein einstimmiger Beschluß sämtlicher Wohnungseigentümer war nicht gefaßt worden. Lieselotte H*** bezahlt monatlich 150 S für den Parkplatz. Nach der mündlichen Zuweisung durch die Hausverwaltung erhielt sie auch eine schriftliche Bestätigung über ihre Benützungsberechtigung, die ihr unbefristet erteilt wurde.

Der Parkplatz Nr. 5 in der Garage war im Jahr 1965 von der "Sozialbau" an Max B*** unbefristet um einen Betrag von 150 S vermietet worden. Im Jahr 1977 erwarb Ernest F*** die Wohnung von Max B*** und übernahm in der Folge auch dessen Parkplatz. Im Jahr 1980 erwarb Fidelio R*** jun., der Sohn des Erstantragsgegners, die Wohnung top. Nr. 34 von Ernest F***. Ein ausdrücklicher Mietvertrag über den Parkplatz wurde mit ihm nicht abgeschlossen, doch benützte in der Folge die Lebensgefährtin seines Vaters, Elfriede M***, den Parkplatz Nr. 5. Sie wurde in der Folge auch von der Hausverwaltung Dr. H*** als offizielle Benützerin dieses Parkplatzes bzw. als Wohnungseigentümerin geführt, obwohl sie im Grundbuch nicht als Wohnungseigentümerin einverleibt ist.

Der Parkplatz Nr. 6 in der Garage wurde mit Mietvertrag vom Dezember 1965 von der "Sozialbau" an den früheren Wohnungseigentümer Dr. Heinz B*** unbefristet gegen ein Entgelt von 150 S pro Monat vermietet. Seine Wohnung erwarb im Jahr 1986 Fidelio R*** jun., sein Parkplatz wurde zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt nach dem Juni 1987 von der Hausverwaltung Dr. H*** an den Wohnungseigentümer Gottfried W*** unbefristet um einen Betrag von monatlich 150 S vergeben. Ob ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde, konnte nicht festgestellt werden. Der Parkplatz Nr. 1 im Hof, dessen ursprünglicher Benützer der Wohnungseigentümer Gabriel F*** war, wurde im Jahr 1982 durch die Hausverwaltung Dr. H*** befristet bis 1985 und dann vom 1.12.1985 befristet bis 30.11.1988 um ein monatliches Entgelt von 150 S an die Antragstellerin Margarethe W*** vergeben. Es war dies der erste Fall einer befristeten Vergabe eines Parkplatzes, wobei man von der bisher geübten Sitte eines unbefristeten Mietvertrages abging und lediglich ein vorübergehendes Benützungsrecht einräumte. Grundlage für diese Befristung gab es im Jahr 1982 keine, weil die Hausversammlung mit der Abstimmung über eine Benützungsregelung nach Rotationsprinzip erst im April 1983 stattfand. Seit 1.12.1988 benützt den Parkplatz Nr. 1 im Hof die Antragsgegnerin Christa K***, der dieser Parkplatz von der neuen Hausverwaltung Georg W*** zugewiesen wurde.

Der Parkplatz Nr. 2 im Hof war ursprünglich an den Wohnungseigentümer Josef S*** unbefristet um ein monatliches Entgelt von 30 S vermietet worden. Nachdem er seine Wohnung im Jahr 1985 an Christa K*** verkauft hatte, wurde sein Parkplatz von der Hausverwaltung Dr. H*** um ein monatliches Entgelt von 150 S befristet von Jänner 1986 bis Dzember 1988 an den Antragsgegner Josef S*** vermietet. Derzeitiger Benützer des Parkplatzes ist - ebenfalls aufgrund einer befristeten Benützungsberechtigung, erteilt durch die Hausverwaltung W*** - der Antragsteller Dr. Ernst W***.

Der Parkplatz Nr. 3 im Hof wurde ursprünglich von dem Wohnungseigentümer Julian R*** benützt. Nachdem aber die Hausverwaltung bzw. der Hausvertrauensmann KommRat Fidelio R*** entdeckt hatte, daß Julian R*** seine Wohnung vermietet und den Parkplatz angeblich um überhöhtes Entgelt weitergegeben hat, wurde sein Parkplatz an den bereits auf einer Warteliste befindlichen Wohnungseigentümer Johann T*** vergeben. Er benützt diesen Parkplatz nunmehr aufgrund einer von der Hausverwaltung Dr. H*** für die Zeit vom 1.12.1986 bis zum 30.11.1989 erteilten Benützunisberechtigung um ein monatliches Entgelt von 150 S.

Der Parkplatz Nr. 4 im Hof wurde ursprünglich an den früheren Wohnungseigentümer Dr. Andreas W***-K*** vermietet. Nachdem dieser seine Wohnung im Jahr 1979 an Ingeborg W*** verkauf hatte, wurde sein Parkplatz an den Wohnungseigentümer Alfred S*** vergeben. Alfred S*** ist oberschenkelamputiert und aufgrund eines Schlaganfalles an der rechten Körperseite stark behindert. Er benützt ein Invalidenfahrzeug, auf das er angewiesen ist. Auch er hatte schon im Jahr 1965 anläßlich des Erwerbes seiner Wohnung bei der "Sozialbau" sein Interesse an einem Parkplatz angemeldet, war aber lediglich auf eine Warteliste gekommen. Erst im Jahr 1980 wurde ihm im Zuge einer Hausversammlung der freigewordene Parkplatz Nr. 4 im Hof unbefristet zugewiesen. Einen schriftlichen Mietvertrag erhielt er nicht. Das monatliche Entgelt betrug zunächst 50 S und stieg später auf 80 S.

Der Parkplatz Nr. 6 im Hof schließlich wurde ursprünglich an Sulam H*** vermietet, der seine Wohnung im Jahr 1982 an Edita und Stefan W*** verkaufte. Diese bewarben sich sofort um einen Parkplatz, wurden von der Hausverwaltung aber mit der Begründung abgewiesen, daß sie nicht ihren ständigen Wohnsitz im Haus hätten bzw. Edita W*** keinen PKW habe. Befristet vom 1.3.1986 bis Februar 1989 wurde der Parkplatz schließlich der Antragstellerin Anna D*** um ein monatliches Entgelt von 150 S zugewiesen. Nachdem die gegenständliche Wohnanlage zunächst von der Wohnungseigentumsorganisatorin, der "Sozialbau" verwaltet worden war, bestellte der Antragsgegner KommRat R*** nach Kündigung der "Sozialbau" die Firma R*** zur Hausverwalterin. Er selbst war von der Mehrheit der Wohnungseigentümer zum Hausvertrauensmann gewählt und zur Kontrolle, Bestellung und Abberufung der Hausverwaltung bevollmächtigt worden. Seine später schriftlich formulierte Vollmacht erteilt ihm Vertretungsbefugnis "in sämtlichen Angelegenheiten, die die ordentliche Verwaltung des Hauses 1020 Wien, Hollandstraße 1 betreffen. Er hat die Interessen der Unterfertigten wahrzunehmen und gegebenenfalls der Verwaltung Weisungen zu erteilen. Insbesondere ist er auch Zustellbevollmächtigter in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, sowie in Außerstreitverfahren gemäß WEG 1975, insbesondere die Vergabe von Abstell- und Garageneinstellplätzen betreffend."

Nachdem KommRat R*** auch mit der Firma R***

Unstimmigkeiten hatte, bestellte er ab Mai 1980 Dr. Karl H*** zum Hausverwalter. Dieser führte die Verwaltung, später durch seine Gattin Maria H***, bis zum Herbst 1988. Ab Oktober 1988 verwaltet die gegenständliche Liegenschaft Georg W***. Seit der Bevollmächtigung des KommRates R*** zum Hausvertrauensmann erfolgte die Vergabe frei gewordener Parkplätze regelmäßig in der Weise, daß der Hausverwalter Rückfrage bei KommRat R*** hielt und aufgrund dessen Weisung die Parkplätze vergeben wurden. Bei einer Neuvergabe wurden in der Regel keine schriftlichen Mietverträge mehr abgeschlossen, sondern es erfolgte lediglich die Zuweisung des Parkplatzes an einen Wohnungseigentümer und eine entsprechende Belastung seines Kontos mit den dafür zu entrichtenden Entgeltbeträgen. Bestehende, schon auf die Zeit der Begründung des Wohnungseigentums zurückgehende Wartelisten wurden dabei des öfteren ignoriert, soweit die Anmeldungen nicht schriftlich bei KommRat R*** abgegeben worden waren. So hatten sich beispielsweise die Wohnungseigentümer W***, T*** und S*** schon im Jahr 1965 angemeldet, trotzdem wurden ihnen aber verschiedene andere Wohnungseigentümer bei der Vergabe der Parkplätze vorgezogen. Seit Bestehen der Hausverwaltung W*** wird von den Parkplatzbenützern zum ursprünglichen Entgelt ergänzend auch die Umsatzsteuer auf dieses Entgelt eingehoben. Gerichtliche Schritte gegen diese Praxis der Vergabe der Parkplätze wurden erstmals im Jahr 1986 von den Wohnungseigentümern G*** und W*** unternommen. Ihren Anträgen schlossen sich in der Folge weitere Wohnungseigentümer an. Der Wohnungseigentümer Julian R*** hatte, nachdem ihm sein Parkplatz vom Hausvertrauensmann entzogen und dem Wohnungseigentümer T*** zur Benützung zugewiesen worden war, bereits zuvor gegen diese Vorgangsweise Besitzstörungsklage erhoben, die auch mit einem Versäumungsendbeschluß zugunsten Rosenheks geendet hatte. Trotzdem wird sein Parkplatz seit Dezember 1986 von dem Wohnungseigentümer T*** benützt.

Da die eher undurchsichtige Vorgangsweise bei der Vergabe der Parkplätze dem Hausverwalter Dr. H*** auf die Dauer problematisch erschien, brachte er dieses Thema im April 1983 bei einer Hausversammlung zur Diskussion, ohne daß

in der Ankündigung der Hausversammlung ein ausdrücklicher Hinweis auf diesen Tagesordnungspunkt enthalten war. Wieviele Wohnungseigentümer tatsächlich bei dieser Hausversammlung anwesend waren, konnte nicht mehr festgestellt werden. Im Anschluß an die Darstellung der Problematik der Parkplätze (zu wenige freie Parkplätze, zu viele Bewerber) schlug der Hausverwalter den versammelten Eigentümern eine Regelung dergestalt vor, daß künftig frei werdende Parkplätze nur mehr nach dem Rotationsprinzip befristet auf drei Jahre vergeben werden sollten.

Da eine Mehrheit sämtlicher Wohnungseigentümer dieser Regelung in der Hausversammlung nicht zustimmen konnte, weil sie nicht anwesend war, verfaßte Dr. H*** in der Folge den Text einer Benützungsvereinbarung. Grundsätzlich sollten danach frei werdende Parkplätze nur an Wohnungseigentümer vergeben werden, die eine schriftliche Anmeldung abgegeben hatten und in der Wohnungseigentumsanlage ihren ordentlichen Wohnsitz haben. Punkt 3 dieser vorgeschlagenen Vereinbarung lautet: "Es wird nur eine zeitlich befristete Benützungsvereinbarung abgeschlossen. Die näheren Details der Benützungsvereinbarung werden durch die Verwaltung im Zusammenwirken mit dem bevollmächtigten Hausvertrauensmann (derzeit KommRat F. R***) bestimmt." Bei mehreren Anmeldungen sollte die Vergabe in der Reihenfolge vorgenommen werden, daß zuerst die Wohnungseigentümer zum Zuge kämen, die am längsten Wohnungseigentümer sind bzw. die Wohnung am längsten selbst benützten. Als weiteres Kriterium sollte maßgebend sein, wielange ein Wohnungseigentümer bereits über ein Auto verfügt, bzw. welcher Wohnungseigentümer ein größeres Interesse (zB öffentliches Interesse) an einem Parkplatz nachweisen kann, bzw. an Jahren älter oder gesundheitlich gebrechlicher ist. Familienangehörige bzw. Lebensgefährten sollten nach dieser Regelung den Wohnungseigentümern gleichgestellt sein. Für Behinderte sollte ein Abgehen von dieser Reihenfolge jederzeit nach Gutdünken der Hausverwaltung bzw. des Hausvertrauensmannes möglich sein. Die schriftliche Fassung dieser Benützungsvereinbarung wurde in der Folge bei der Hausbesorgerin zur Unterschriftsleistung aufgelegt bzw. ging die Hausbesorgerin im Haus herum, um bei den Wohnungseigentümern Unterschriften zu sammeln. Tatsächlich unterschrieben auch fast alle Wohnungseigentümer (90,28 % der Anteile) diese Benützungsvereinbarung. Zwei Wohnungseigentümer (G*** und Dr. W***) zogen ihre Zustimmung mittlerweile wieder zurück. Nicht zugestimmt haben der Benützungsvereinbarung lediglich die Wohnungseigentümer F***, W***, P*** und W*** sowie die Antragsteller K*** und R***.

Trotz Anmeldung auf einer beim Hausverwalter aufliegenden Warteliste haben derzeit die Eigentümer Stefan W***, Julian R***, V*** DER W*** A***, Dr. Karl H***, Josef

S*** und Dr. Mathias M*** keinen Parkplatz. Einzelne dieser Wohnungseigentümer benötigen diesen Parkplatz allerdings nicht für ein eigenes Auto, weil sie entweder ein solches nicht haben oder ihre Wohnung weitergegeben haben. Schließlich haben ihr Interesse an einem Parkplatz auch die Eigentümer Ingeborg W***, Sieglinde Maria S*** und die Antragstellerin Margarethe W***, deren befristete Benützungsvereinbarung inzwischen abgelaufen ist, bekundet, ohne daß entsprechend freie Parkplätze vorhanden wären. Zur Zeit der Hausverwaltung Dr. H*** hat sich schließlich auch der Wohnungseigentümer Dr. J. S*** um einen Garagenparkplatz beworben. Ob dessen Anmeldung noch immer aufrecht ist, kann nicht festgestellt werden.

Im C-Blatt der Liegenschaft ist neben zahlreichen anderen Darlehen bei sehr vielen Wohnungen auch noch das Wohnbauförderungsdarlehen der Stadt Wien, gesichert durch ein Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968, einverleibt. Der Umstand, daß sie gleichzeitig mit der Wohnung auch einen Mietvertrag über einen Parkplatz im Haus erhielten, war sicherlich für viele Wohnungseigentumsbewerber ein wichtiges Detail, für manche möglicherweise sogar das ausschlaggebende Motiv; zur ausdrücklichen Vertragsgrundlage, Bedingung oder ähnlichem wurde die unbefristete Zuweisung eines Parkplatzes jedoch weder im Kaufvertrag über die Wohnungen noch in den Mietverträgen über die Parkplätze erhoben.

Im gegenständlichen Verfahren beantragen die Antragsteller mit der Behauptung, daß dem weder wirksame Mietverträge noch eine wirksame ausdrückliche oder schlüssige Benützungsvereinbarung entgegenstehe, eine gerichtliche Benützungsregelung in Ansehung der 15 Parkplätze in der Garage und im Hof des Hauses.

Der Antragsgegner beantragt die Abweisung des Antrages. Das Erstgericht regelte die Benützung der auf der Liegenschaft befindlichen, nicht im Wohungseigentum stehenden Garagen- und Hofabstellplätze wie folgt:

"Die Vergabe der 15 Parkplätze an die Miteigentümer erfolgt aufgrund einer Vergabeliste mittels schriftlicher Benützungsermächtigungen, die der Hausverwalter den Miteigentümern befristet auf 3 Jahre gegen ein Entgelt von 750 S (Garagenplätze), 300 S (nicht überdachte Hofplätze) und 350 S (überdachte Hofplätze) pro Monat zuzüglich

Umsatzsteuer und wertgesichert auf Basis des Verbraucherpreisindex 1976, wobei Indexsprünge bis 5 % unberücksichtigt bleiben, erteilt. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sich ab dem vom Hausverwalter binnen 14 Tagen allen Eigentümern bekanntzugebenden, nach Rechtskraft dieses Beschlusses liegenden Stichtag mit einem PKW für die Vergabeliste anzumelden, der entweder auf ihn selbst oder auf einen im gemeinsamen Haushalt lebenden nahen Angehörigen im Sinne des § 14 Abs. 3 MRG zugelassen sein muß. Die Anmeldung hat das Kennzeichen des Fahrzeuges zu enthalten sowie eine Angabe darüber, ob ein Garagen oder Hofplatz gewünscht wird. Bei voller Auslastung der Garage gilt die rangschwächere Anmeldung automatisch für den Hof. Für die Reihenfolge der Parkplatzwerber auf der Vergabeliste ist das Datum des Poststempels der eingeschrieben zu übersendenden Anmeldung maßgeblich. Bei Gleichzeitigkeit entscheidet zwischen den beiden Konkurrenten und in deren Anwesenheit das Los. Bereits vor dem Stichtag abgegebene Anmeldungen sind nicht zu berücksichtigen. Die Vergabe der Parkplätze erfolgt unter strikter Beachtung der zeitlichen Reihenfolge der Anmeldungen, wobei lediglich Behinderte, die auf die Benützung eines Behindertenfahrzeuges angewiesen sind, vorrangig zu behandeln sind. Ergibt sich aufgrund der Vergabeliste, daß nicht alle vorhandenen Parkplätze besetzt sind, dann können Wohnungseigentümer auch Anmeldungen für dritte Personen, die ihr Wohnungseigentum nutzen, oder für ein Zweitfahrzeug abgeben. Diese Anmeldungen sind ebenfalls in der zeitlichen Reihenfolge ihres Einlanges zu behandeln und führen zu Benützungsermächtigungen, die der Hausverwalter zu den oben genannten Konditionen, allerdings befristet auf ein Jahr, abzuschließen hat. Die erste Zuweisung der Parkplätze erfolgt, sobald ein ebenfalls vom Hausverwalter bekanntzugebender zweiter Stichtag (Vergabetag) vergangen ist. Sowohl die Erstvergabe aufgrund dieser Regelung als auch eine etwaige Warteliste ist jedem Wohnungseigentümer gegen Spesenersatz auf Wunsch jederzeit schriftlich zu übersenden. Eine neuerliche Anmeldung für einen Parkplatz kann von einem auf diese Weise zum Zug gekommenen Wohnungseigentümer erst nach Ablauf seiner dreijährigen Benützungsdauer abgegeben werden."

Das Erstgericht stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte rechtlich zusammengefaßt aus:

Die gerichtliche Benützungsregelung sei zulässig, weil die Benützungsvereinbarung aus 1983 nicht von allen Wohnungseigentümern unterfertigt worden sei, die Zuweisung der Parkplätze vor 1983 durch den Hausvertrauensmann bzw. Hausverwalter als nicht zur ordentlichen Verwaltung gehörend unwirksam sei, eine schlüssige Benützungsvereinbarung gleichfalls nicht vorliege und die seinerzeit abgeschlossenen Mietverträge gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 WEG ex nunc unwirksam seien. Die getroffene Benützungsregelung beruhe hinsichtlich der Höhe des Benützungsentgelts auf dem Einverständnis der Streitteile und entspreche im übrigen dem Interesse der Gesamtheit der Miteigentümer und deren persönlichem Bedarf. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners und einiger weiterer Verfahrensbeteiligter Wohnungseigentümer mit dem Aussprch teilweise Folge, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, und modifizierte die vom Erstgericht getroffene Benützungsregelung in folgender Weise:

"1. Die Wertsicherung des für die Benützung der Abstellplätze in Garage und Hof zu entrichtenden Entgelts ist auf der Basis des Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index unter Heranziehung des Indexwertes für den Monat Mai 1989 vorzunehmen.

2. Die Berechtigung zur Anmeldung mit einem PKW für die Vergabeliste ist geknüpft an das Eigentumsrecht an jeder selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 1 1. Satz WEG 1975.

3. Der Anmeldung eines PKWs, der auf den Eigentümer einer selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einen mit einem solchen Eigentümer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahen Angehörigen im Sinn des § 14 Abs. 3 MRG zugelassen ist, wird die Anmeldung eines PKWs gleichgehalten, welcher auf eine physische oder juristische Person zugelassen ist, die dem Eigentümer der selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder dessen Angehörigen im Sinn des § 14 Abs. 3 MRG diesen PKW schriftlich zur Benützung überlassen hat, soweit diese Überlassung in der Anmeldung schriftlich nachgewiesen wird."

Das Rekursgericht übernahm die erstgerichtlichen Sachverhaltsfeststellungen als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und teilte im wesentlichen auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes; es trug lediglich einigen der gegen die erstgerichtliche Benützungsregelung von den Rekurswerbern erhobenen rechtlichen Einwänden Rechnung. Der Revisionsrekurs des Antragsgegners und der 8., 10., 17., 18., 24., 27. und 50.-beteiligten Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Vorinstanzen sind zutreffend davon ausgegangen, daß über den vorliegenden Antrag auf gerichtliche

Benützungsregelung in Ansehung der im schlichten Miteigentum, nicht im Wohnungseigentum der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft stehenden Garagen- und Hofabstellplätze im außerstreitigen Verfahren nach § 26 WEG zu entscheiden ist (Gamerith in Rummel, ABGB2, Rz 6 a zu § 835; MietSlg. 37.057 und 37.653/20 je mwN ua). Sie haben ferner richtig die Antragslegitimation der lediglich eine Minderheit darstellenden Antragsteller bejaht (Gamerith aaO Rz 3 zu § 834 und Rz 2 zu § 835). Darauf, ob die Erstantragstellerin ihre Eigentumswohnung selbst bewohnt und einen persönlichen Bedarf nach einem PKW-Abstellplatz hat, kommt es nicht entscheidend an, weil ihr deswegen allein das Rechtsschutzinteresse an der auch die Festsetzung eines Benützungsentgelts umfassenden gerichtlichen Benützungsregelung nicht abgesprochen werden kann. Die Vorinstanzen haben auch den von den Revisionsrekurswerbern zu Recht hervorgehobenen Umstand nicht außer Acht gelassen, daß eine gerichtliche Benützungsregelung die rechtliche Verfügbarkeit der Liegenschaftsteile, in Ansehung deren die Regelung erfolgen soll, voraussetzt, also insbesondere ein rechtswirksamer Mietvertrag oder eine rechtswirksame Benützungsvereinbarung hinsichtlich dieser Liegenschaftsteile einer gerichtlichen Benützungsregelung entgegenstünden (vgl. Gamerith aaO Rz 5 zu § 835 mwN), wobei der Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung abzuweisen ist, wenn sich im Verfahren die Unrichtigkeit der behaupteten rechtlichen Verfügbarkeit herausstellt (vgl. Gamerith aaO Rz 11 zu § 835).

Die rechtliche Verfügbarkeit der Liegenschaftsteile, in bezug auf welche die gerichtliche Benützungsregelung beantragt wird, ist im außerstreitigen Benützungsregelungsverfahren als Vorfrage zu untersuchen, ohne daß dadurch die Grenzen der außerstreitigen Gerichtsbarkeit überschritten würden.

Der Oberste Gerichtshof billigt nun die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, daß diese rechtliche Verfügbarkeit hinsichtlich aller 15 Garagen- und Hofabstellplätze gegeben ist.

Was zunächst die von der "Sozialbau" als damaliger Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft über einzelne Parkplätze vor dem Abschluß des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 21.2.1968 mit verschiedenen Wohnungseigentumsbewerbern abgeschlossenen unbefristeten und bis jetzt ungekündigten Mietverträge betrifft, die dann von sämtlichen Vertragspartnern des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zur Kenntnis genommen wurden, so sind diese Mietverträge, worauf sich die Antragsteller auch berufen haben, gemäß §§ 24, 29 Abs. 2 WEG rechtsunwirksam und stehen daher der beantragten gerichtlichen Benützungsregelung nicht entgegen (zur Rechtsunwirksamkeit vgl. Meinhart, WEG 1975, 197 f;

Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 7 bis 9 und 14 zu § 24;

MietSlg. 32.518/36, wonach sich die Wohnungseigentumsbewerber bei Geltendmachung der Nichtigkeit der entgegenstehenden Vertragsklauseln auf die rechtsunwirksam abbedungene gesetzliche Gewährleistungspflicht berufen können). Die gemäß § 29 Abs. 2 WEG auch auf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Rechtsgeschäfte anzuwendenden Bestimmungen des § 24 WEG sind zwar in zweifacher Hinsicht teleologisch zu reduzieren - es fallen einerseits nur von einem Wohnungseigentumsorganisator veranlaßte oder geschlossene Vereinbarungen darunter, andererseits beziehen sie sich nur auf unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Aufhebungen und Beschränkungen der dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer nach dem Gesetz zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte, nicht aber auf solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (MietSlg. 38.667/56 = NZ 1987, 106 mit Anmerkung von Hofmeister; MietSlg. 39.649/31 = WoBl 1988, 96 mit Anmerkung von Call; 5 Ob 93/89 ua) -, doch fallen die hier in Rede stehenden, von allen Mit- und Wohnungseigentümern im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zur Kenntnis genommenen Mietverträge auch unter die so verstandenen Bestimmungen des § 24 WEG. Die Mietverträge wurden von der "Sozialbau" als Wohnungseigentumsorganisatorin geschlossen. Die Zurkenntnisnahme dieser Mietverträge seitens aller Wohnungseigentumsbewerber im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wurde durch die "Sozialbau" als Wohnungseigentumsorganisatorin veranlaßt, als ihre vom Gesetzgeber unterstellte Vertragsübermacht bestand. § 24 Abs. 1 Z 1 WEG erfaßt Mietverträge des Wohnungseigentumsorganisators mit einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern über Abstellplätze, mögen sich diese auf einem allgemeinen Teil der Liegenschaft (§ 1 Abs. 3 WEG) oder auf einem Teil der Liegenschaft befinden, an dem zwar Zubehörwohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs. 2 WEG begründet werden könnte, in concreto aber - wie hier - nicht begründet wurde; diese Bestimmung bezieht sich nur nicht auf Objekte nach § 1 Abs. 1 WEG (Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 23 und 27 zu § 24; vgl. auch Meinhart, WEG 1975, 198; soweit den Ausführungen in Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 6 und 8 zu § 24 WEG, auf die sich die Revisionsrekurswerber berufen, etwas anderes entnommen werden kann, ist dem nicht zu folgen). Der Anspruch jedes Mit- und Wohnungseigentümers auf eine

annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung dieser Teile der gemeinsamen Liegenschaft sowie auf Ausgleich der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern darüber hinaus zukommenden Nutzung durch Entrichtung eines angemessenen Benützungsentgelts (vgl Gamerith aaO Rz 7 zu § 835) gehört zu den einem Wohnungseigentümer nach dem Gesetz zustehenden Nutzungsrechten (§§ 14, 15 WEG iVm dem 16. Hauptstück des ABGB;

Würth in Rummel, ABGB2, Rz 9 zu § 14 WEG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 12 zu § 13 WEG). Daß der Abschluß von unbefristeten Mietverträgen über Abstellplätze gegen ein nicht wertgesichertes Entgelt mit einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern bei Vorhandensein weiterer Wohnungseigentumsbewerber, die ein Interesse an einem Abstellplatz bekunden oder deren baldiges Interesse an einem Abstellplatz zu erwarten steht, angesichts der hier festgestellten eren Umstände des Falles als unbillig und einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechend anzusehen ist, bedarf keiner näheren Begründung. An der Rechtsunwirksamkeit der Mietverträge ändert auch der im § 1120 ABGB normierte Eintritt des Liegenschaftserwerbers in bestehende, durch Rechtsbesitz geschützte Bestandverhältnisse (vgl. Würth in Rummel, ABGB2, Rz 5 zu § 1120), auf den die Revisionsrekurswerber mit bezugnahme auf den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag verweisen, nichts.

Daß mit Elfriede M***, die nicht Mit- und Wohnungseigentümerin ist, über den Parkplatz Nr. 5 in der Garage ein Mietvertrag abgeschlossen worden wäre, wurde nicht festgestellt. Daß bezüglich der nicht vermieteten Abstellplätze zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern eine schlüssige Benützungsvereinbarung zustandegekommen wäre, haben die Vorinstanzen aufgrund des festgestellten Sachverhaltes in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zutreffend verneint. Die Revisionsrekurswerber vermögen dagegen keine stichhältigen neuen Argumente ins Treffen zu führen.

Es erübrigt sich demnach, auf die Frage einzugehen, ob im vorliegenden Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung eine außerordentliche Kündigung des in der Benützungsvereinbarung liegenden Dauerschuldverhältnisses zu erblicken wäre und ob diese Auffassung auch hinsichtlich der Mietverträge Geltung beanspruchen könnte.

Zur Kritik der Revisionsrekurswerber an der von den Vorinstanzen getroffenen Benützungsregelung ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Daß die Berücksichtigung der Bewerbung um eine dreijährige Benützungsermächtigung ohnehin voraussetzt, daß der sich bewerbende Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt selbst benützt, ergibt sich aus der für den Fall getroffenen Regelung, daß nicht alle vorhandenen Parkplätze besetzt sind; in diesem Fall kann der Wohnungseigentümer nämlich auch Anmeldungen für dritte Personen abgeben, die sein Wohnungseigentum nutzen. Daß die getroffene Benützungsregelung so zu verstehen ist, geht überdies eindeutig aus der Begründung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses hervor, in der unter anderem vom Interesse der ihre Wohnung selbst bewohnenden Wohnungseigentümer und Parkplatzwerber sowie davon die Rede ist, daß vom Wunsch der Erstantragstellerin, auch nicht in der Anlage wohnende Wohnungseigentümer gleichrangig zu behandeln, abgewichen wurde. Daß eine Kündigung der dreijährigen Benützungsermächtigung (wegen früheren Wegfalls des Parkplatzbedarfes) nicht vorgesehen wurde, erscheint im Hinblick auf die Dauer der Benützungsermächtigung und die Größe der Wohnungseigentumsanlage im Interesse einer Vereinfachung der Handhabung der Regelung sachgerecht.

Was die Höhe des Benützungsentgelts betrifft, so hat das Erstgericht auf das Einverständnis der Mit- und Wohnungseigentümer, die sich am gegenständlichen Verfahren beteiligt haben, wozu auch die Revisionsrekurswerber gehören, verwiesen. Das Rekursgericht hat demgegenüber ausgeführt, das Benützungsentgelt für gemeinsames Gut sei so zu berechnen, als ob der Miteigentümer Bestandnehmer des seinen Anteil übersteigenden Teils der Sache wäre, es sei daher in einer solchen Höhe festzusetzen, die der ortsüblichen, bestmöglichen Verwertung der gemeinschaftlichen Sache entspreche (Gamerith aaO Rz 8 zu § 835); da die vom Erstgericht festgesetzten Benützungsentgelte erheblich unter jenen Beträgen lägen, die der im Verfahren bestellte Sachverständige unbedenklich als ortsüblich und erzielbar ermittelte, könnten sich die Rekurswerber durch die ohnehin niedrigeren Ansätze, von welchen das Erstgericht in der irrigen Auffassung einer Parteieneinigung darüber ausgegangen ist, im Ergebnis nicht für beschwert erachten. Dem ist beizupflichten. Dafür, daß im vorliegenden Fall aus steuerlichen Erwägungen etwas anderes gelten sollte, finden sich im erstinstanzlichen Vorbringen keine ausreichenden Anhaltspunkte.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E22149

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00087.9.1023.000

Dokumentnummer

JJT_19901023_OGH0002_0050OB00087_9000000_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