

TE OGH 1989/10/10 40b547/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der antragstellenden Partei Heinrich W***, Gastwirt, Schönwies Nr. 172, vertreten durch Dr. Lienhard Grabmayr und Dr. Herbert Kofler, Rechtsanwälte in Landeck, wider die Antragsgegnerinnen

1. Verlassenschaft nach Rudolf F***, vertreten durch die erbserklärte Erbin Doris F***, 2. Doris F***,

Geschäftsfrau, Landeck, Schulhausplatz 10, beide vertreten durch Dr. Hermann Schöpf, Rechtsanwalt in Landeck, und 3. Julia W***, Hausfrau, Landeck, Maisengasse 2, wegen Benützungsregelung infolge Revisionsrekurses der Erst- und der Zweitantragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 14. April 1989, GZ 2 b R 65/89-13, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Landeck vom 15. März 1989, GZ 1 Nc 128/89-9, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ 45 II KG Landeck, bestehend aus der Bauparzelle 457 mit dem Wohnhaus Maisengasse 2, einem Hofraum sowie drei weiteren Grundparzellen (Gemüseärten) ist materiell geteilt. Der materielle Anteil 1 gehört der Erst- und der Zweitantragsgegnerin je zur Hälfte; der materielle Anteil 2 gehört dem jeweiligen Eigentümer der EZ 48 II KG Landeck, das ist derzeit die Drittantragsgegnerin; der materielle Anteil 3 gehört dem Antragsteller. Am Hofraum an der Westseite des Hauses besteht Miteigentum, und zwar der Erst- und der Zweitantragsgegnerin zu zwei Vierteln sowie der Drittantragsgegnerin und des Antragstellers je zu einem Viertel. Die Liegenschaft ist mit der Dienstbarkeit des Gehweges am westlichen Hofraum zugunsten der Stadtgemeinde Landeck belastet. Der Hofraum ist ca. 18 m lang und zwischen 6,85 m (am nördlichen Ende) und 4,70 m (am südlichen Ende) breit. Der Gehsteig verläuft an der östlichen Grenze des Hofraumes und ist zwischen 1,56 m und 1,50 m breit. Im Westen geht der Hofraum niveaugleich in die angrenzende Reschen Bundesstraße B 315 über.

Die Fassade des Hauses Landeck, Maisengasse 2, ist demkmalgeschützt.

Mit Vertrag vom 1. Februar 1979 regelten die Miteigentümer die Benützung des Hofraums für die Dauer von 10 Jahren dahin, daß der Hofraum in vier annähernd gleich große Teilflächen geteilt wurde, wobei die an der Südseite gelegene

Teilfläche 4 dem Antragsteller zur ausschließlichen und uneingeschränkten Benützung überlassen wurde; die übrigen drei Teilflächen wurden in derselben Weise den übrigen Miteigentümern überlassen. Diese Regelung ist laut Punkt 3 des Vertrages 10 Jahre nach dessen Abschluß und Unterfertigung automatisch erloschen.

Seit dem Jahr 1979 betreibt der Antragsteller auf der Teilfläche 4 des Hofes einen Würstelstand in einem Verkaufswagen. Punkt 5 des Vertrages vom 1. Februar 1979 hatte darauf insoweit Bezug genommen, als darin die Höchstmaße des fahrbaren Verkaufsstandes (Länge 5 m, Breite 2 m, Höhe 2,4 m) festgelegt wurden. Mit Bescheid des Stadtamtes Landeck vom 24. September 1980 wurde dem Antragsteller gemäß § 31 TBO die Bewilligung zum Aufstellen eines Verkaufswagens vor dem Haus Maisengasse 2 erteilt, nachdem das Bundesdenkmalamt seinen zunächst dagegen erhobenen, mit der Beeinträchtigung der Hausfassade begründeten Einwand zurückgezogen und erklärt hatte, daß es sich um einen fahrbaren Verkaufsstand handeln müsse, der wenigstens ab und zu wegzufahren sei, damit der provisorische Charakter beibehalten werde.

Mit seinem am 30.12.1988 - also noch vor Ablauf der vertraglichen Benützungsregelung erhobenen - Antrag begehrt der Antragsteller, die Benützung des Hofraums ab 1. Februar 1989 dahin zu regeln, daß der Erst- und der Zweitantragsgegnerin die Teilflächen 1 und 2, der Drittantragsgegnerin die Teilfläche 3 und ihm selbst die Teilfläche 4 des Hofraums zur ausschließlichen und uneingeschränkten alleinigen Nutzung zugewiesen würden. Die Antragsgegnerinnen hätten ihm mitgeteilt, daß sie der ausschließlichen Nutzung der Teilfläche 4 des Hofraums durch den Antragsteller nach dem Auslaufen der vertraglichen Benützungsregelung nicht mehr zustimmen würden; andererseits hätten sie aber das Recht in Anspruch genommen, die bisher von ihnen benützten Teilflächen weiterhin allein zu benützen. Die vertragliche Benützungsregelung habe sich praktisch bewährt und entspreche auch den Miteigentumsanteilen am Hofraum. Die Antragsgegnerinnen sprachen sich gegen die beantragte Benützungsregelung aus. Der Antragsteller benütze auch nach Ablauf der vertraglichen Regelung die Teilfläche 4 des Hofraums allein und ausschließlich dadurch, daß er den bisher dort erlaubterweise abgestellten fahrbaren Würstelstand nicht entfernt habe; diese eigenmächtige Maßnahme (Unterlassung der Herstellung des früheren Zustandes) könne durch eine nachträgliche Entscheidung des Außerstreitrichters nicht sanktioniert werden. Die vom Antragsteller gewünschte Regelung wäre im übrigen auch nur dann möglich, wenn Stimmengleichheit gegeben wäre oder - bei wichtigen Veränderungen - keine Stimmenmehrheit erzielt werden könne; der Antragsteller sei aber bloßer Minderheitseigentümer und daher nicht berechtigt, einen solchen Antrag zu stellen. Die begehrte Benützungsregelung widerspreche auch den Interessen sämtlicher Miteigentümer, den Hofraum, der derzeit als Parkplatz verwendet werde, gemeinsam zu benützen; wegen des - im Vertrag nicht berücksichtigten - Gehsteiges verbleibe nämlich von diesem Hofraum nur ein so schmaler Streifen, daß die dort abgestellten Fahrzeuge in unzulässiger Weise entweder vorne in den Gehsteig oder hinten in die Reschen Bundesstraße hineinragten. Überdies habe sich der Betrieb eines Würstelstandes nicht auf die Teilfläche 4 des Hofraumes beschränkt, weil die Kunden des Antragstellers naturgemäß auch auf den übrigen Teilflächen herumstünden, dabei auch die Nischen der Auslagen des Geschäftslokales der Erst- und der Zweitantragsgegnerin benützten und die Abfälle einfach wegwürfen. Das äußere Erscheinungsbild des Würstelstandes beeinträchtige auch die denkmalgeschützte Fassade des Hauses der Parteien.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es traf neben den eingangs wiedergegebenen Feststellungen noch die weitere Feststellung, daß der derzeit abgestellte Verkaufswagen das äußere Erscheinungsbild des Hauses und darüber hinaus teilweise auch das Ortsbild erheblich beeinträchtige. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß bereits die (u.a.) den Hofraum betreffende Eintragung im Grundbuch mit dem Wort "gemeinsam" eine Benützungsregelung in dem Sinn enthalte, daß diese Fläche in ihrer Gesamtheit von allen Miteigentümern benützt werden könne, wobei keiner von ihnen einen anderen von irgendeiner Fläche völlig ausschließen dürfe. Bei dieser Sachlage sei aber kein Raum für eine gerichtliche Benützungsregelung.

Das Rekursgericht hob den Beschluß des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Die Grundbucheintragung, wonach die Hoffläche im gemeinsamen, ideellen Miteigentum der Eigentümer der materiellen Anteile 1, 2 und 3 der übrigen Liegenschaft stehe, beschreibe nur die sich aus dem Gesetz ergebenden Eigentumsverhältnisse, regle aber in keiner Weise die Benützung dieser Fläche. Komme eine Benützungsvereinbarung unter den Eigentümern einer gemeinsamen Sache nicht zustande, dann könne auch der Minderheitseigentümer beim Außerstreitrichter eine Regelung der Benützung beantragen. Im vorliegenden Fall sei jedoch noch zu prüfen, ob die von den Parteien für 10 Jahre geschlossene und daher seit dem 1. Februar 1989 außer Kraft getretene Benützungsvereinbarung nicht etwa ausdrücklich oder schlüssig verlängert wurde. Sei dies der

Fall, dann stünde eine solche Vereinbarung einer gerichtlichen Entscheidung über die Benützung der gemeinsamen Sache entgegen; andernfalls müßte eine Regelung hinsichtlich der Benützung getroffen werden, die annähernd den Miteigentumsanteilen der Parteien entspreche und auf die Interessen der einzelnen Teilhaber Rücksicht nehme.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Erst- und der Zweitantragsgegnerin mit dem Antrag, die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen oder dem Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Richtig ist allerdings der Hinweis der Rechtsmittelwerber, daß das Verfahren keinerlei Anhaltspunkte für eine Verlängerung der mit 1. Februar 1989 befristeten Benützungsvereinbarung ergeben hat; die dem Erstgericht in dieser Richtung aufgetragene Verfahrensergänzung ist daher entbehrlich.

Entgegen der Meinung der Rekurswerber sind aber auch die Voraussetzungen für eine Benützungsregelung durch den Außerstreitrichter hier gegeben. Die nachträgliche Anrufung des Außerstreitrichters ist zwar dann nicht zulässig, wenn eine wichtige Veränderung bereits vorgenommen wurde (SZ 24/58; SZ 43/91; MietSlg 27.079); andererseits steht aber nur eine bestehende Benützungsvereinbarung der Entscheidung des Außerstreitrichters entgegen (MietSlg 30.094; 30.095 uva) während eine faktische Gebrauchsregelung die Entscheidung des Außerstreitrichters nicht hindert (Jensik, Miteigentum-Wohnungseigentum 19 f). Im vorliegenden Fall ist die ausdrücklich getroffene Vereinbarung der Streitteile mit 1. Februar 1989 außer Kraft getreten. Durch die Belassung des Würstelstandes an seinem bisherigen Aufstellungsort (Teilfläche 4 des Hofraums) - der die übrigen Miteigentümer allerdings widersprochen haben - ist keine andere Vereinbarung zustande gekommen. Damit war aber auch keine wichtige Änderung verbunden, weil der fahrbare Würstelstand jederzeit entfernt werden kann. Der Antragsteller will somit lediglich eine Entscheidung erreichen, die ihm das Fortbestehen der durch die abgelaufene vertragliche Regelung bestehenden Verhältnisse sichert. Weder eine aufrechte Benützungsvereinbarung noch die eigenmächtige Vornahme einer - durch die beantragte Entscheidung erst zu sanktionierenden - wichtigen Veränderung stehen daher im vorliegenden Fall der Entscheidung des Außerstreitrichters über den Antrag auf Benützungsregelung entgegen. Hat - wie hier - nur eine Benützungsvereinbarung bestanden, die nicht dauernd verbindlich sein sollte, dann ist über die Neuregelung im Außerstreitverfahren zu entscheiden (MietSlg 31.768).

Nach ständiger Rechtsprechung ist auch der Minderheitseigentümer legitimiert, einen Antrag auf Benützungsregelung zu stellen; bei der Regelung der Benützung gibt es keine Majorisierung (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 835 und die dort zitierte Judikatur). Im vorliegenden Fall war der im Miteigentum der Parteien stehende, auf der Westseite nicht geschlossene, sondern unmittelbar niveaugleich in die Reschen Bundesstraße übergehende Hofraum nach dem übereinstimmenden Vorbringen der Parteien zuletzt als Parkplatz benützt worden, was seiner besonderen Lage durchaus entsprochen hatte; schon aus diesem Grund mußte die Beibehaltung des bisherigen Zustandes im Interesse aller Miteigentümer liegen. Die Antragsgegnerinnen haben allerdings darauf verwiesen, daß eine solche Art der Benützung wegen des vorhandenen Gehsteiges insofern nur schwer möglich sei, als abgestellte Fahrzeuge entweder in den Gehsteig oder in das anschließende Straßengrundstück hineinragen würden. Während allerdings die im vorliegenden Teilungsplan ausgewiesenen Teilflächen 2 bis 4 Ausmaße haben, die das Parken mit zumindest kleineren oder mittleren Personenkraftwagen parallel zum Gehsteigrand erlauben müßten, kann dies von der nur 3,65 m langen Teilfläche 1 nicht mehr mit Sicherheit gesagt werden; auch steht noch nicht fest, ob die Ausmaße dieser kein regelmäßiges Rechteck bildenden Teilfläche das Abstellen eines durchschnittlich großen Personenkraftwagens allenfalls im rechten Winkel oder schräg zum Gehsteigrand ermöglichen. Mit den Parteien wurde aber auch noch nicht erörtert, ob jeder Miteigentümer eine seinem Miteigentumsanteil entsprechende Teilfläche des Hofraums zum Parken benötigt oder vielleicht ein gemeinsames Interesse der Miteigentümer an einer anderen Nutzung einzelner Teile des Hofraums besteht. Steht aber noch nicht fest, ob überhaupt bzw an welcher Benützungsart ein gemeinsames Interesse der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung eines verhältnismäßigen Teils der gemeinsamen Liegenschaft besteht, dann ist die Sache auch noch nicht im Sinne der Abweisung des vorliegenden Antrages spruchreif.

Das Aufstellen und Betreiben eines Würstelstandes in einem fahrbaren Verkaufsstand auf der Teilfläche 4 des Hofraums durch den Antragsteller hat festgestelltermaßen zu einer optischen Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Fassade des Hauses geführt; auch liegt es auf der Hand, daß der damit verbundene Kundenverkehr, der sich naturgemäß nicht auf die Teilfläche 4 des Hofraums beschränken konnte, zu einer

Beeinträchtigung der Nutzungsrechte der übrigen Liegenschaftseigentümer - nicht nur am gemeinsamen Hofraum, sondern auch an den zu der real geteilten Liegenschaft gehörenden Geschäftslokalen - geführt hat. Sollte also die aufgetragene Verfahrensergänzung ergeben, daß alle vier im Teilungsplan ausgewiesenen Teilflächen für die Benützung als Parkplatz geeignet sind (oder eine andere Flächenaufteilung eine solche Nutzung ermöglichen könnte) oder die Zuweisung einzelner Teile der Hoffläche an die einzelnen Miteigentümer zu anderen Gebrauchszwecken in Betracht käme, dann wäre auch den Einwendungen der Antragsgegnerinnen gegen das weitere Betreiben des Würstelstandes durch den Antragsteller Rechnung zu tragen. Wenngleich für die Regelung der Gemeinschaftsverhältnisse zwischen Miteigentümern im Außerstreitverfahren der Antragsgrundsatz gilt und das Gericht analog § 405 ZPO an das Begehren der Parteien gebunden ist (Gamerith aaO Rz 15 zu § 835 und die dort angeführte Judikatur), so kann doch dem Antragsteller auch im Außerstreitverfahren weniger zugesprochen werden, als er beantragt hat (vgl Fasching, ZPR 643). Die Regelung der Benützung durch Zuweisung einzelner Teile einer gemeinsamen Liegenschaft zum ausschließlichen Gebrauch durch einzelne Miteigentümer mit der Beschränkung, daß darauf kein (fahrbarer) Verkaufsstand aufgestellt werden darf, wäre gegenüber dem Antrag auf uneingeschränkte alleinige Nutzung einer Teilfläche nur ein minus. Aus den angeführten Gründen hat es daher im Ergebnis bei der Aufhebung des erstinstanzlichen Beschlusses zu verbleiben.

Anmerkung

E19256

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0040OB00547.89.1010.000

Dokumentnummer

JJT_19891010_OGH0002_0040OB00547_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at