jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1989/10/3 5Ob88/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.1989

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Graf als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl E***, Kraftfahrer, Salzburg, Funkestraße 8/7, vertreten durch Dr.Dieter Graf und Dr.Michael Engele, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Harald W***, Speditionskaufmann, Salzburg, Funkestraße 8/8, vertreten durch Dr.Franz Kreibich und Dr.Alois Bixner, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Unterlassung (Streitwert 30.000,-- S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 14.Juni 1989, GZ 21 R 175/89-11, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 13.März 1989, GZ 10 C 2635/88-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 3.087,-- S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 514,50 S an USt.) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte war grundbücherlicher Eigentümer von 128/1808-Anteilen der Liegenschaft EZ 746, Grundbuch Schallmoos, KG 56.537 Salzburg, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 7 untrennbar verbunden ist. Laut Bescheid des Magistrates Salzburg vom 3.2.1983 und der diesem Bescheid zugrundeliegenden Nutzwertliste waren die Mindestanteile der Wohnung top. Nr. 7 wie folgt ermittelt worden: Wohnung 54 Anteile; Terrasse 2 Anteile; PKW-Abstellplatz 7 Anteile; Kellerabteil 7 1 Anteil; ergibt 64 Anteile, welche verdoppelt wurden. Zur Wohnung top. Nr. 7 gehört also auch eine Terrasse, ein PKW-Abstellplatz und ein Kellerabteil. Die Wohnung selbst befindet sich an der Anschrift Funkestraße 8 in Salzburg.

Im Juli 1987 beabsichtigte der Beklagte, die Wohnung zu verkaufen und sich in der gleichen Wohnanlage (Funkestraße 8 in Salzburg) eine andere Wohnung zu kaufen. Er inserierte in den Salzburger Nachrichten folgendes Anbot: "Exclusive

2 Zimmer-Mansardenwohnung mit Küche, 60 m2, Terrasse, ruhig, sonnig, Stadtlage, beste Wohnqualität, Baujahr 1983, wenig Wohneinheiten, teilmöbliert, WC separat, S 1,250.000."

Auf dieses Inserat hin meldete sich der Kläger beim Beklagten und es kam zu einer Wohnungsbesichtigung, bei welcher der Beklagte dem Kläger die Wohnung selbst, das Kellerabteilung und die allgemeinen Teile der Liegenschaft zeigte.

Am 6.7.1987 schlossen die Streitteile einen schriftlichen "Vorvertrag", welcher vom Beklagten verfaßt worden ist und folgende wesentliche Punkte umfaßt:

Kaufgegenstand: Eigentumswohnung auf der Liegenschaft EZ 746 KG Schallmoos, Anteile 128/1808, Salzburg, Funkestraße 8, top. Nr. 7, lastenfrei. Die Wohnung weist laut Plan eine Nutzfläche von 54,36 m2 auf und besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Terrasse und Kellerabteil. Ferner sind Regelungen bezüglich Möbelablöse, Kaufpreis (1,273.500 S) und Fälligkeitsdatum desselben (31.7.1987) festgelegt. Dieser "Vorvertrag" enthält auch Name und Anschrift der Vertragsparteien und deren Unterschrift.

Hierauf kam es zur Abfassung eines schriftlichen Kaufvertrages durch Rechtsanwalt Dr.Peter L***. Dieser Kaufvertrag wurde von den Streitteilen am 30.7.1987 unterfertigt. Er enthält folgende wesentliche Punkte:

Laut Punkt 1 verkauft und übergibt Herr Harald W***, geboren 29.1.1959, und kauft und übernimmt Herr Karl E***, geboren 20.9.1940, von ersterem die diesem gehörigen 128/1808-Anteile an der Liegenschaft EZ 746, Grundbuch Schallmoos, KG 56.537 Salzburg, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1663/27 und 1663/49, je LN mit dem darauf befindlichen Haus Funkestraße 8, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 7 untrennbar verbunden ist, mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen der Verkäufer diese Liegenschaftsanteile und die damit verbundene Eigentumswohnung bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von 880.000 S.

In der Folge wird eine Liste von Inventargegenständen angeführt, die im Kaufpreis mitenthalten sind.

Laut Punkt 3 des Vertrages erfolgt die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile und der damit verbundenen Eigentumswohnung in den tatsächlichen Besitz und Genuß des Käufers am 1.8.1987. Von diesem Tage angefangen gehen Lasten und Gefahr, aber auch Nutz und Vorteil auf den Käufer über. Der Übergabstag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Gebühren und Abgaben sowie Betriebskosten, die mit dem Besitz der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile und der damit verbundenen Eigentumswohnung verbunden sind.

Laut Punkt 4 des Vertrages haftet der Verkäufer nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft des Kaufobjektes, auch nicht für den Bauzustand des Wohnhauses, in welchem sich die kaufgegenständliche Eigentumswohnung befindet, er leistet aber Gewähr dafür, daß das Kaufobjekt frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten in das Eigentum des Käufers gelange. Weiters befinden sich im Kaufvertrag die erforderliche Aufsandungserklärung, eine Kostentragungsregelung sowie ein Anfechtungsverzicht wegen Verletzung über oder unter der Hälfte des wahren Wertes.

Aufgrund einer Selbstanzeige wurde der Kaufvertrag schließlich auf der Basis eines Kaufpreises von 1,236.235 S vergebührt (AS 72). Noch vor Unterfertigung des schriftlichen Kaufvertrages teilte der Beklagte der Hausverwaltung mit Schreiben vom 9.7.1987 mit: "Wie bereits am 9.7.1987 persönlich mitgeteilt, wurde die Wohnung top. Nr. 7 an Herrn Karl E***, Mölkhofgasse 3, Salzburg, geboren 20.9.1940, per 1.8.1987 verkauft.

Weiters möchte ich in diesem Schreiben erwähnen, daß die Wohnung top. Nr. 8 per 1.8.1987 von Herrn Walter K*** an mich verkauft wurde.

Ich ersuche Sie, ab August die Betriebskostenabrechnung an den neuen Eigentümer auszustellen. Nach der notariellen Beglaubigung der Kaufverträge werden Ihnen Kopien zugesandt. Bei etwaigen Rückfragen erreichen Sie mich bzw. meine Gattin unter der bisherigen Telefonnummer 75657."

Aufgrund der Aufsandungserklärung im unterfertigten schriftlichen Kaufvertrag wurde sodann das Eigentumsrecht für den Kläger ab den 128/1808-Anteilen der Liegenschaft EZ 746 Grundbuch Schallmoos, verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 7, einverleibt.

Der Beklagte benützte und benützt den PKW-Abstellplatz 7 weiterhin. Er brachte in Erfahrung, daß dem Kläger seitens der Hausverwaltung für diesen Abstellplatz Betriebskosten verrechnet wurden, weshalb er im November 1987 den Kläger zur Unterfertigung eines vorformulierten Schreibens an die Hausverwaltung veranlaßte, das folgenden Inhalt hat:

"In der Anlage übersende ich Ihnen eine Kopie des Kaufvertrages von der von mir am 30.7.1987 erworbenen Zweizimmerwohnung in der Funkestraße 8 top. Nr. 7. Nachdem die Wohnung von mir ohne Tiefgaragenplatz

erworben wurde, ersuche ich Sie um Neuberechnung der Betriebskosten für das Jahr 1988. Die Betriebskosten für den Garagenplatz 7 gehen zu Lasten des Herrn Harald W***, wohnhaft Funkestraße 8 top. Nr. 8, welcher weiterhin Eigentümer dieses Abstellplatzes ist. Weiters ersuche ich Sie um Bekanntgabe der von mir per 1.8.1987 zuviel bezahlten Betriebskosten, welche ich von Herrn W*** refundiert bekomme."

Im Dezember 1987 richtete der Beklagte an den Kläger ein Schreiben, das folgenden Wortlaut hat: "In der Anlage übersende ich Ihnen die vom Österreichischen Siedlungswerk erstellten Betriebskostenabrechnungen für das Haus Funkestraße 8. Wie Sie daraus ersehen können, wurden Ihre Betriebskosten für die Wohnung top. Nr. 7 abzüglich Tiefgaragenabstellplatz neu errechnet. Die monatlichen Kosten hiefür sind 112,91 S. Da ich Eigentümer des Abstellplatzes 7 bin, erhalten Sie die von Ihnen bis 31.12.1987 zuviel bezahlten Betriebskosten von 564,55 S bar von mir rückerstattet. Ab 1.1.1988 werden die Betriebskosten für den Tiefgaragenplatz 7 direkt vom Österreichischen Siedlungswerk an mich verrechnet." Auf diesem Schreiben ließ sich der Beklagte vom Kläger den Erhalt von 564,55 S bestätigen.

In weiterer Folge verstärkte sich beim Beklagten der Eindruck, daß der Kläger wohl auch den PKW-Abstellplatz 7 miterworben habe. Er versuchte sodann, vom Kläger die Unterfertigung eines Dienstbarkeits-Nutzungsvertrages zu erreichen, was jedoch vom Kläger abgelehnt wurde. Dieser hatte nämlich aufgrund der beigeschafften Nutzwertliste in Erfahrung gebracht, daß die Wohnung top. Nr. 7 auch den PKW-Abstellplatz 7 mitumfaßt.

Mit der am 14.11.1988 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte der Kläger nunmehr die Verurteilung des Beklagten, die weitere Benützung des im Kellergeschoß des Hauses Salzburg, Funkestraße 8 gelegenen und zur Wohnung top. Nr. 7 gehörenden Tiefgaragenplatzes 7 zu unterlassen. Er stützte sich darauf, daß er grundbücherlicher Eigentümer von 128/1808-Anteilen der Liegenschaft EZ 746 Grundbuch Schallmoos sei, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 7 verbunden sei. Zu dieser Wohnung gehöre untrennbar der PKW-Abstellplatz 7. Der Standpunkt des Beklagten, Gegenstand des Kaufvertrages sei nur die Wohnung top. Nr. 7 gewesen, er sei daher weiterhin Eigentümer dieses Abstellplatzes, sei verfehlt.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung und wendete ein, er habe dem Kläger die klagegegenständliche Wohnung ohne den PKW-Abstellplatz 7 verkauft. Er habe die Wohnung ohne Abstellplatz annonciert und den Kläger bei den Verkaufsgesprächen ausdrücklich darauf hingewiesen, daß er den Abstellplatz nicht mit verkaufe, sich vielmehr zur weiteren eigenen Benützung vorbehalte. Er habe vorgehabt, das ihm verbleibende Nutzungsrecht am Abstellplatz aufgrund einer entsprechenden Aufsandungserklärung (Dienstbarkeits-Nutzungsvertrag) im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Kläger habe sich jedoch geweigert, seinem Ersuchen um Unterfertigung einer grundbuchsfähigen Urkunde nachzukommen. Darauf replizierte der Kläger, daß vor Abschluß des Kaufverrtrages nicht darüber gesprochen worden sei, ob bei dem Kaufobjekt ein Abstellplatz dabei sein sollte oder nicht. Vor Kaufvertragsunterfertigung habe es auch keine Gespräche zwischen den Streitteilen wegen einer Benützungsregelung in bezug auf den Abstellplatz gegeben. Die vom Beklagten formulierten Schreiben vom November und Dezember 1987 habe er in der irrigen Meinung unterfertigt, daß es nur um die Betriebskostenverrechnung gehe. Erst im nachhinein habe er erfahren, daß zu den von ihm erworbenen Miteigentumsanteilen auch der gegenständliche PKW-Abstellplatz gehöre.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Der Beklagte hatte von vornherein nicht beabsichtigt, den PKW-Abstellplatz 7 mitzuverkaufen. Ob er dies auch gegenüber dem Kläger ausdrücklich äußerte, ist nicht mehr feststellbar. Über die Einräumung einer Dienstbarkeit am Abstellplatz zugunsten des Beklagten wurde jedenfalls nichts gesprochen. Der Kläger hatte keine Kenntnis davon, daß mit den gegenständlichen Miteigentumsanteilen auch das dingliche Recht verbunden ist, den PKW-Abstellplatz 7 ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Auch im Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages vom 30.7.1987 ging der Kläger noch nicht davon aus, daß er auch einen Tiefgaragenabstellplatz erwerbe, wohingegen der Beklagte nicht davon ausging, daß er den Tiefgaragenabstellplatz veräußere. Von einer Dienstbarkeitseinräumung (in Ansehung des Abstellplatzes) zugunsten des Beklagten war überhaupt keine Rede. Es ist nicht mehr feststellbar, ob zwischen den Streitteilen darüber gesprochen wurde, daß der Verkäufer Eigentümer des Abstellplatzes bleiben werde bzw. solle.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Die vorliegende Unterlassungsklage sei auf den Schutz des Eigentums gegen Eingriffe, insbesondere gegen die

Anmaßung eines das Eigentum beschränkenden Rechtes, dessen Bestehen durch diese Klage verneint werde, gerichtet. Es handle sich also um eine Eigentumsfreiheitsklage, welche dem Eigentümer gegen denjenigen zustehe, der in das Eigentum tatsächlich eingreife. Zu beweisen habe der Kläger vor allem sein Eigentum. Diesen Beweis könne ihm jedoch die Vermutung des Rechtes (§ 323 ABGB) ersparen, die sich bei unbeweglichen Sachen an den bücherlichen Besitz (die Eintragung im Grundbuch) knüpfe. In allen Fällen habe der Kläger ferner den Eingriff des Beklagten zu erweisen. Berufe sich der Beklagte auf ein Recht zum Eingriff, zB auf eine Dienstbarkeit, so müsse er das Bestehen, nicht der Kläger das Nichtbestehen des Rechtes beweisen, weil aus dem erwiesenen Eigentum des Klägers von selbst auch dessen Berechtigung, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren und jeden anderen davon auszuschließen, folge (Ehrenzweig, Sachenrecht2, 302). Nach den obigen Ausführungen habe der Kläger seine Beweispflicht erfüllt. Er sei grundbücherlicher Eigentümer von 128/1808-Anteilen der Liegenschaft EZ 746 Grundbuch Schallmoos samt damit untrennbar verbundenem Eigentum an der Wohnung top. Nr. 7, zu der auch der strittige Abstellplatz gehöre. Der Kläger habe weiters bewiesen, daß der Beklagte diesen Abstellplatz nütze.

Der Beklagte halte dem entgegen, daß er sich beim Verkauf der gegenständlichen Liegenschaftsanteile den Abstellplatz zur weiteren eigenen Nutzung vorbehalten und daß er deshalb die Unterfertigung eines Dienstbarkeits-Nutzungsvertrages vom Kläger zu erreichen gesucht habe. Nun sei aber davon auszugehen, daß von einer Dienstbarkeitsvereinbarung zugunsten des Beklagten an dem gegenständlichen Abstellplatz Nr. 7 nie die Rede gewesen sei, sodaß der Beklagte auch nicht als Dienstbarkeitsberechtigter angesehen werden könne. Der Beklagte habe somit ein Recht zum Eingriff nicht bewiesen.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil mit dem Ausspruch, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt und die Revision zulässig sei. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer zutreffenden Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge im wesentlichen aus:

Der klagsgegenständliche Autoabstellplatz sei Zubehör (Bestandteil) der Eigentumswohnung des Klägers, da mit der Einverleibung des Wohnungseigentums der Umfang des Zubehörs (Bestandteils) sachenrechtlich fixiert werde. Es sei aus der Urkundensammlung (Vertrag: Nutzwertfeststellungsbeschluß oder -bescheid) zu ersehen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 und 6 zu § 1 WEG). Daß der gegenständliche PKW-Abstellplatz Zubehör (Bestandteil) der Eigentumswohnung sei, werde vom Beklagten weder in erster Instanz noch im Berufungsverfahren bestritten. Es sei daher vom Zubehörsbegriff im Sinne des § 294 letzter Satz ABGB auszugehen, wonach Zubehör unter anderem dann vorliege, wenn eine Sache mit einer anderen in fortdauernde Verbindung gesetzt werde, wozu auch die Nebensache gehöre, die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt habe. An Räumen, die zur Begründung selbständigen Wohnungseigentums ungeeignet sind, könne zusammen mit Wohnungseigentumsobjekten Wohnungseigentum "Zubehör-Wohnungseigentum") begründet werden (Würth aaO Rz 6). Damit sei der streitgegenständliche Autoabstellplatz mit der Begründung des Wohnungseigentums Zubehör der Eigentumswohnung geworden; er teile sachenrechtlich das Schicksal der Eigentumswohnung als Hauptsache. Ein Zubehör (Bestandteil), das (der) mit einer Liegenschaft veräußert wird, gehe mit der Verbücherung der Liegenschaft ins Eigentum des Erwerbers über (NZ 1979, 63), da unselbständige Bestandteile sachenrechtlich notwendig das Schicksal der Hauptsache teilten (Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 294). Damit sei rechtlich - in Übereinstimmung mit der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes - davon auszugehen, daß der streitgegenständliche Autoabstellplatz unabhängig davon, ob zwischen den Parteien des Kaufvertrages eine Vereinbarung über die Eigentumserwerbung zustandekam, mit der Verbücherung in das Eigentum des Klägers übergegangen sei.

§ 354 ABGB definiere das Eigentum als eine Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen. Anspruchsgegner bei der Eigentumsfreiheitsklage sei demnach - wie das Erstgericht zutreffend ausgeführt habe - jeder unmittelbare Störer (Spielbüchler aaO Rz 7 zu § 354). Ziel der Eigentumsklage nach § 366 ABGB sei die Herausgabe der Sache, bei Liegenschaften deren Räumung. Allfällige Beschränkungen des schuldrechtlichen Herausgabeanspruches beschränkten den sachenrechtlichen Anspruch (Spielbüchler aaO Rz 1 und 2 zu § 366). Da der Beklagte den klageweise geltend gemachten Unterlassungsanspruch bekämpfe, habe der Kläger zu Recht einen Unterlassungsanspruch auf Weiterbenützung dieses Tiefgaragenabstellplatzes geltend gemacht.

Zu prüfen sei der weitere Einwand des Beklagten, daß ihm aufgrund eines obligatorischen Anspruches ein Benützungsrecht zustehe. Die Vereinbarung einer Weiterbenützung durch den Beklagten könne auf keinen

Dienstbarkeitsvertrag gestützt werden, da eine derartige Behauptung gar nicht aufgestellt worden sei. Eine anderweitige vertragliche Vereinbarung, etwa Bestandvertrag, Nutzungsvereinbarung, Bittleihe usw., habe der Beklagte nicht einmal behauptet. Die Aktenlage gebe auch keinen Anlaß zur Annahme einer derartigen Vereinbarung. Für eine solche, allenfalls auch stillschweigende vertragliche Bindung wären Mindesterfordernisse hinsichtlich Dauer, Umfang der Nutzung, Entgelt oder Unentgeltlichkeit u.dgl. erforderlich gewesen; da aber davon auszugehen sei, daß darüber überhaupt nicht gesprochen wurde, könne auch von einer stillschweigenden diesbezüglichen Vereinbarung nicht ausgegangen werden. An die Konkludenz, also Schlüssigkeit eines Verhaltens im Hinblick auf einen rechtsgeschäftlichen Willen lege § 863 ABGB einen strengen Maßstab an "kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln"). Rechtsprechung und Lehre gingen einhellig davon aus, daß bei Annahme eines stillschweigenden Verzichtes besondere Vorsicht geboten sei (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 14 zu § 863 mwN). Es fehle nach der Aktenlage jeder Anhaltspunkt dafür, daß sich der Kläger, der durch die Verbücherung des Kaufvertrages über die Eigentumswohnung auch Eigentümer des unselbständigen Bestandteils in der Form des PKW-Abstellplatzes 7 geworden sei, in irgendeiner Weise hätte verpflichten wollen, dem Beklagten diesen Abstellplatz in irgendeiner Form zu überlassen und allenfalls unentgeltlich auf ein ihm zustehendes Nutzungsrecht an dieser Abstellfläche zu verzichten. Ein nachträgliches Anbot zur gütlichen Regelung stelle ein Vergleichsanbot dar, dem mangels Annahme keine rechtsverbindliche Wirkung zukommen könne.

Ob bzw. welche Ansprüche der Beklagte aus dem streitgegenständlichen Sachverhalt ableiten könne (Irrtumsanfechtung usw.), sei im gegenständlichen Verfahren nicht zu prüfen, da mangels Anfechtung des Kaufvertrages von dessen Rechtsbeständigkeit auszugehen sei.

Gemäß § 500 Abs 3 ZPO sei die Zulässigkeit der Revision auszusprechen gewesen, da das Berufungsgericht eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob ein Räumungsbegehren des Wohnungseigentumserwerbers gerechtfertigt ist, wenn beim Abschluß des Kaufvertrages die Mitübereignung des PKW-Abstellplatzes nicht erörtert wurde, nicht feststellen konnte und damit eine Rechtsfrage des materiellen Rechtes von erheblicher Bedeutung zu klären sei, welche über den Anlaßfall hinausgehe.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten wegen unrichtiger Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts von erheblicher Bedeutung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung der Klage abzuändern. Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Zunächst führt der Beklagte aus, daß er die Auffassung des Berufungsgerichtes, der streitgegenständliche Autoabstellplatz sei als Zubehör zum Wohnungseigentum zu betrachten und teile damit sachenrechtlich das Schicksal der Eigentumswohnung als Hauptsache, im Grundsatz nicht bestreite, insoweit sie die Rechtslage vor dem WEG 1975 betreffe. Nach der Begriffsbestimmung des § 1 Abs 1 WEG 1975 sei allerdings die selbständige Begründung von Wohnungseigentum auch an deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätzen) für Kraftfahrzeuge möglich.

Bei dieser Argumentation übersieht der Beklagte vor allem, daß § 1 Abs 1 WEG 1975 die von ihm erwähnte Möglichkeit der Begründung selbständigen Wohnungseigentums an deutlich abgegrenzten Abstellflächen (Abstellplätzen) für Kraftfahrzeuge nur in einer Baulichkeit eröffnet, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist, und es an einer derartigen Baulichkeit im vorliegenden Fall fehlt. Im übrigen verstößt der Standpunkt des Beklagten, er habe - ungeachtet dessen, daß er den gesamten Mindestanteil, mit dem das Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 7 und das Zubehörwohnungseigentum an dem Abstellplatz 7 verbunden ist, dem Kläger verkauft und grundbücherlich übertragen hat - den PKW-Abstellplatz 7 nicht zusammen mit der Wohnung top. Nr. 7 dem Kläger verkauft, sondern sei selbst weiterhin Wohnungseigentümer dieses Abstellplatzes geblieben, gegen die Grundsätze des WEG 1975, daß das Wohnungseigentum mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden ist (§ 7 Abs 1 Satz 1) und der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten nicht geteilt werden darf (§ 8 Abs 1). Es wurde auch eine Übertragung des PKW-Abstellplatzes 7 von der Wohnung top. Nr. 7 auf die nunmehr dem Beklagten gehörende Wohnung top. Nr. 8 (vgl. dazu § 3 Abs 2 Z 2 WEG 1975) zwischen den Streitteilen nicht vereinbart.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet daher den Vorinstanzen darin bei, daß der PKW-Abstellplatz 7 im

Zubehörwohnungseigentum des Klägers steht. Der hiefür taugliche Erwerbstitel ist der Kaufvertrag vom 30.7.1987, laut welchem der Beklagte die ihm gehörenden 128/1808-Anteile an der Liegenschaft EZ 746 Grundbuch Schallmoos, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 7 untrennbar verbunden ist, mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen er diese Liegenschaftsanteile und die damit verbundene Eigentumswohnung bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, dem Kläger verkauft und übergibt und der Kläger diese Anteile mit allen Rechten und Pflichten kauft und übernimmt. Daß der Kläger im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht wußte, daß mit den von ihm zu erwerbenden Miteigentumsanteilen in Form des Zubehörwohnungseigentums auch der PKW-Abstellplatz 7 untrennbar verbunden ist, spielt keine Rolle, war er doch bereit, die Miteigentumsanteile mit allen Rechten und Pflichten zu kaufen und zu übernehmen. Daß der Beklagte das Zubehörwohnungseigentum an dem Abstellplatz 7 trotz seiner umfassenden rechtsgeschäftlichen Erklärung nicht mitverkaufen wollte und möglicherweise (siehe seine Parteiaussage AS 25 und 26) der irrigen Auffassung war, das durch die Nichtanführung des Abstellplatzes (in der Annonce, im "Vorvertrag" und) im Kaufvertrag deutlich genug zum Ausdruck gebracht zu haben, ist mangels Anfechtung des Kaufvertrages durch ihn wegen Erklärungsirrtums ohne Bedeutung. Die taugliche Erwerbungsart liegt in der Verbücherung des Kaufvertrages. Die vom Beklagten behauptete ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Streitteilen, daß er sich den Abstellplatz 7 zur weiteren eigenen Benützung vorbehalte, wurde nicht festgestellt. Es kann dem Beklagten schließlich auch nicht darin gefolgt werden, daß aus dem von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt zumindest eine zwischen den Streitteilen konkludent zustande gekommene Nutzungsvereinbarung bezüglich des Abstellplatzes 7 abzuleiten gewesen wäre. Daß der Kläger die vom Beklagten formulierten Schreiben vom November und Dezember 1987 unterfertigte und zunächst die Benützung des Abstellplatzes 7 durch den Beklagten duldete, reicht, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben, für die Annahme, der Kläger habe dem Beklkagten gegen Tragung der anteiligen Betriebskosten die Benützung des dem Kläger gehörenden Abstellplatzes einräumen wollen, nicht aus. In Anbetracht des Umstandes, daß der Beklagte den Kläger nach den Feststellungen über die Zugehörigkeit des Abstellplatzes 7 zur Wohnung top. Nr. 7 im unklaren ließ, fehlte dem Verhalten des Klägers (das dieser in Unkenntnis der Zugehörigkeit des Abstellplatzes 7 zur Wohnung top. Nr. 7 setzte) auch vom Horizont des Beklagten aus gesehen die nach § 863 ABGB erforderliche Eindeutigkeit.

Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

**Anmerkung**

E18882

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00088.89.1003.000

**Dokumentnummer**

JJT_19891003_OGH0002_0050OB00088_8900000_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