

TE OGH 1988/6/21 50b46/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.06.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Emil H***, 2.) Dr. Helmut M***, 3.) Mag. Hans S***, 4.) Margarethe G***, 5.) Dr. Hans Georg H***, 6.) Dr. Ina H***, 7.) Mag. Marianne Elisabeth Z***-K***, 8.) Dipl.Ing. Roman P***, 9.) Donald B***, 10.) Sally B***, 11.) Dipl.Ing. Herbert H***,

12.) Barbara P***, 13.) Josef C***, 14.) Brigitte C***, alle wohnhaft Neuwaldeggerstraße 4a, Haus A, 1170 Wien, alle vertreten durch DDr. Walter Barfuß, Rechtsanwalt in Wien, dieser vertreten durch die ständigen Substituten Dr. Maximilian Eiselsberg und Dr. Dieter Natlacen, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Hans P***, 2.) Dr. Christl P***, 3.) Dr. Walter A***, 4.) Dipl.Ing. Gerhard D***, 5.) Liselotte D***, 6.) Renate W***, 7.) Dr. Morassa T***, 8.) Ing. Emil F***, 9.) Elfriede F***, 10.) Dr. Karlheinz H***, 11.) Dr. Friedrich S***, 12.) Dkfm. Werner H***,

13.) Abdullah AL-A***, 14.) Dr. Kevork A***, 15.) Dr. Friedrich B***, 16.) Dr. Gertraud B***, 17.) Dr. Gerhard S***, alle wohnhaft Neuwaldeggerstraße 4a, Haus B, 1170 Wien, alle vertreten durch Dr. Gottfried Peloschek, Dr. Wolf-Dieter Arnold, Rechtsanwälte in Wien,

18.) Alfons W***, ebendort wohnhaft, vertreten durch Dr. Helmut Pfalz, Rechtsanwalt in Wien, und der übrigen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1, KG Neuwaldegg, 1.) Else H***, 2.) Peter S***, 3.) Dr. Franz I***, 4.) Gabriela I***, 5.) Raymond A*** S***, 6.) Dipl.Ing. Eugen M***, 7.) Andrea M***, 8.) Dr. Johann T***, 9.) Harald R***, 10.) Najah M. A***, 11.) Dipl.Ing. Dr. Ulrich H***- L***, 12.) Christine S***, 13.) Christine H***, 14.) Dr. Christin S***, 15.) Margareta R***, 16.) Dipl.Ing. Helvig H***-L***, 17.) Gertrude M***, 18.) Pia Maria P***, 19.) Dipl.Ing. Georg L***, 20.) Hermine A***, 21.) Dr. Wolfgang S***, 22.) Dr. Parwaneh S***, 23.) Helmut K***, 24.) W*** G***

W*** mbH, 25.) Dkfm. Hermann S***, 26.) Gertrude R***, 27.) Julia (June) S***, 28.) Ing. Ernst F***, 29.) Christel F***, 30.) Margarete S***, 31.) Otto K***, 32.) Elfriede K***, sämtliche wohnhaft Neuwaldeggerstraße 4a, 1170 Wien, als weiteren Parteien wegen § 26 Abs 1 Z 5 WEG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner 1.) bis 18.) sowie der vormaligen Miteigentümer Margarethe B***, Heinz D*** und Klaus M*** gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 23. September 1987, GZ 41 R 268/87-84, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 16. Februar 1987, GZ 5 Msch 70/85- 74, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit er von den vormaligen Miteigentümern Margarethe B***, Heinz D*** und Klaus M*** erhoben wurde, zurückgewiesen; im übrigen wird ihm teilweise Folge gegeben:

Der angefochtene Sachbeschluß wird in seinem Ausspruch, daß der Verteilungsschlüssel betreffend die Aufwendungen für die beheizbare Privatstraße, die zum Haus B der Wohnhausanlage Wien 17., Neuwaldeggerstraße 4a führt, und für die beiden Personenaufzüge des Hauses A dieser Wohnhausanlage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile nicht dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht, bestätigt und im übrigen dahin abgeändert, daß 1.) der vom Rekursgericht ab 1. Juli 1982 festgesetzte Verteilungsschlüssel betreffend die Aufwendungen für die beheizbare Privatstraße nur für 82 % dieser Aufwendungen gilt, während es für die weiteren 12 % dieser Aufwendungen bei dem Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen zu verbleiben hat, 2.) der Verteilungsschlüssel betreffend die Aufwendungen für die beiden Personenaufzüge im Haus A der Wohnhausanlage Wien 17., Neuwaldeggerstraße 4 a ab 1. Juli 1982 wie folgt festgesetzt wird:

Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit Verteilungsschlüssel
in Prozenten für die Haus

Stiege top.Nr. Personenaufzüge

A	1 und 2	je 1	5,73
A	1	2	3,66
A	1	3	4,68
A	1	4	2,93
A	1	5	4,13
A	1	6	4,84
A	1	7	2,27
A	1	8	4,59
A	1	9	4,63
A	1	10	2,27
A	1	11	4,13
A	1	12	4,26
A	1	13	5,25
A	1	Aktenlager	0,08
A	1	Mietkeller I	0,13
A	2	3	4,68
A	2	4	2,23
A	2	5	4,18
A	2	6	4,68
A	2	7	2,89
A	2	8	4,68
A	2	9	4,84
A	2	10	2,89
A	2	11	4,68
A	2	12	5,54
A	2	13 und 14	5,01
A	2	Mietkeller III	0,12

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind gemeinsam mit den Antragsgegnern und den weiteren Parteien die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg. Auf dieser Liegenschaft ist eine Wohnungseigentumsanlage errichtet, die aus einem an der Neuwaldeggerstraße liegenden Haus A (Stiegen 1 und 2) und einem dahinter liegenden Haus B (Stiegen 3, 4 und 5) besteht.

Mit dem am 24. Juni 1982 beim Erstgericht eingelangten Antrag beehrten die Antragsteller den Ausspruch, daß 1.) der Verteilungsschlüssel für die beiden Personenaufzüge im Haus A und die zum Haus B führende Privatstraße nicht dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspreche, 2.) die Betriebs- und Instandhaltungskosten für die beiden Personenaufzüge des Hauses A ausschließlich von den im Haus A wohnenden Miteigentümern, die Betriebskosten der beheizbaren Fahrbahn der Privatstraße ausschließlich von den im Haus B wohnenden Miteigentümern zu tragen seien. In der Tagsatzung vom 18. November 1982 brachte der Antragstellervertreter vor, daß Punkt 2. des Antrages wörtlich lauten möge: "....., die Betriebskosten und Instandhaltungskosten der beheizbaren Fahrbahn...." Daraufhin wurden die Worte "u.Instandhaltungskosten" in der Urschrift des Antrages hinzugefügt. Die Antragsgegner beantragten die Zurück-, in eventu die Abweisung des Antrages.

Das Erstgericht wies den Antrag im zweiten Rechtsgang ab. Mit Beschluß vom 29. Oktober 1985 Ob 83/85, MietSlg 37.641/44, änderte der Oberste Gerichtshof den Beschluß des Rekursgerichtes infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner dahin ab, daß dem Rekurs der Antragsteller gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluß Folge gegeben, dieser Beschluß aufgehoben und dem Erstgericht eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen wird. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Entscheidung des Obersten Gerichtshofes verwiesen.

Im dritten Rechtsgang wies das Erstgericht den Antrag betreffend den Verteilungsschlüssel für die Privatstraße neuerlich ab. Es stellte folgenden ergänzenden Sachverhalt fest:

Zur Örtlichkeit:

Die streitgegenständliche Privatstraße beginnt bei einem Torbogen, welcher sich unmittelbar am Ende des öffentlichen Gehsteiges befindet. Links von der beheizten Straße befindet sich ein Gehsteig, welcher ebenfalls beim Torbogen beginnt und nach rund 4 1/2 m auf der linken Seite zu einem Stiegenaufgang führt, welcher zum Haus A der Anlage führt. Dieser Gehsteig verläuft auch an dem Stiegenaufgang vorbei entlang der beheizten Straße bis zum Haus B. Der Gehsteig selbst ist nicht beheizt. Ein weiterer Zugang zum Haus A ist durch die Garage möglich, welche direkt von der Neuwaldeggerstraße aus zugänglich ist. Unter der Terrassenfläche des Hauses A befindet sich neben dem Gehsteig ein "Uhrenraum", welcher für die Häuser A und B sowie für die zwei Privathäuser zur Verfügung steht. An dieser Mauer ist auch die Gegensprechanlage für das Haus B sowie die Privathäuser angebracht. Rechts vom Gehsteig zur beheizten Straße hin befindet sich der automatische Garagenöffner für das Haus B sowie für die Privathäuser. Die Garage des Hauses A ist direkt von der Neuwaldeggerstraße aus befahrbar, ohne daß die beheizte Privatstraße berührt wird. Im Eingangsbereich zum Haus A befindet sich im Erdgeschoß ein Kinderwagenabstellraum, welcher derzeit für Gartengeräte benützt wird. Wendet man sich entlang der Straße und des Gehsteiges bergauf, so gelangt man auf der Rückseite des Hauses A nochmals zu einer Stiege, welche jedoch keinen Zugang zum Haus A darstellt, sondern lediglich dazu dient, einen Lichtschalter zu erreichen, mit welchem eine Straßenbeleuchtung der Privatstraße eingeschaltet werden kann. Bei diesem Schalter handelt es sich um einen sogenannten Dämmerungsschalter, welcher automatisch bei Dämmerung die gesamte Hausbeleuchtung von außen einschaltet. Weiters gelangt man über diese Stiege zur hinteren Hausfront des Hauses A, wo sich ein Drainagegraben mit grobem Rollschotter befindet. In diesem sind auch Gullys für die Regenabläufe enthalten sowie Servicetürchen für den Blitzableiter. Außerdem befindet sich dort ein Kanaldeckel. Danach führt die Straße weiter bergauf zum Haus B. Sie weist eine Breite von rund 2 1/2 m auf. Parallel daneben verläuft der Gehsteig mit einer Breite von rund 3/4 m. Beheizt ist lediglich die Straße, nicht der Gehsteig. Im Haus B befindet sich ein Gartengeräteraum, in dem zum Zeitpunkt der Besichtigung Sand, Schneeschaufeln, wenige Gartenwerkzeuge, eine Schneefräse und ein Rasenmäher gelagert waren. Am Ende der geradlinig verlaufenden Straße befindet sich ein Gittertor mit Gegensprechanlage, das die Zufahrt zu den zwei Privateinfamilienhäusern darstellt. Vor dieser Zufahrt verläuft die Privatstraße nach links hinter das Haus B. Dort verbreitert sie sich auf rund 6 1/2 m; dort befinden sich auch Parkplätze für die Einfamilienhäuser. Weiters sind von dort aus die Sammelgarage des Hauses B sowie 12 weitere Garagen befahrbar, bei welchen es sich um Doppelboxen handelt. Auf der Stiege 4 des Hauses B befindet sich die vollautomatische Waschküche mit zwei Waschmaschinen, einem Wäschetrockner sowie einer

Schleuder. Es handelt sich dabei um die einzige Waschküche, die in der Anlage vorhanden ist. Gegenüber dieser Waschküche befindet sich ein Trockenraum. In einem unisolierten Kellerraum auf der Stiege 3 im Haus B ist die Drucksteigerungsanlage für die zwei Einfamilienhäuser untergebracht, ebenfalls ein Puratorschacht für die Einfamilienhäuser.

Zur Baugeschichte:

Die Liegenschaft stand ursprünglich im Miteigentum des Dipl.Ing. L***, seiner Schwester, eines Dkfm. T*** und einer Frau D*** (zu je 1/4). Mit Dkfm. T*** waren die Geschwister L***

gut bekannt, hinsichtlich des Viertels der Frau D*** hatten sie eine Kaufoption. Dipl.Ing. L*** plante die Verwertung des gesamten Objektes dahin, daß im oberen Liegenschaftsteil zwei Einfamilienhäuser (Bauklasse 1) errichtet werden sollten, im unteren Liegenschaftsteil sollte die jetzt verfahrensgegenständliche Wohnhausanlage, bestehend aus den Häusern A und B, errichtet werden. Die Verbauung des unteren Liegenschaftsteiles war von Anfang an in Gestalt der Häuser A und B geplant; die Errichtung nur eines Gebäudes wäre kostenmäßig deshalb unzweckmäßig gewesen, weil der Quadratmeterpreis zu hoch geworden wäre. Aus bautechnischen und Kostengründen (Hanglage) wurde ein ursprünglicher Plan, Tiefgaragen nur unter dem Objekt A zu bauen, aufgegeben und befinden sich jetzt Tiefgaragen in beiden Objekten. Dipl.Ing. L*** Interesse war es nun, auf dem oberen Grundstücksteil für seine Schwester und sich selbst je ein Einfamilienhaus zu bauen (was geschehen ist und welche Objekte von den beiden auch heute bewohnt werden), den unteren Teil des Grundstückes nach Verkauf im Wege der heute verfahrensgegenständlichen Objekte Häuser A und B zu bebauen und auch den Bauauftrag zu bekommen. Bei seiner Planung hatte Arch. L*** auch die verfahrensgegenständliche Straße immer vorgesehen, die ja nicht nur die Zufahrt zum Objekt B, sondern auch zu den Einfamilienhäusern darstellt. Nach § 10 Abs 6 des Wiener Garagengesetzes LGBl. 1957/22, welches auf das Objekt anzuwenden ist, muß bei der vorhandenen Geländeneigung von über 15 % die Zufahrt zu den Garagen im Objekt B jederzeit befahrbar sein. Es wurde deshalb eine Beheizung dieses Straßenstückes geplant und errichtet und erhielt aufgrund der Beheizung der Einreichplan auch die Bewilligung der zuständigen MA 46 im Wege des Vermerkes "kein Einwand (Rampe beheizt)" vom 25. Mai 1972. Hätte Arch. L*** die Straße nicht errichten können, so hätte er unter Umständen erwogen, die Einfamilienhäuser nicht zu bauen und den Grund als Ganzes zu verkaufen, oder aber wahrscheinlicher, weil ja kein höherer Grundpreis zu erzielen gewesen wäre, ganz von einem Verkauf der Liegenschaft abgesehen. Der obere Teil der Liegenschaft (wo jetzt die zwei Einfamilienhäuser stehen) wäre ohne Umwidmung nur als Grünland mitzuveräußern gewesen. Die Umwidmung für die beiden Einfamilienhäuser erhielt Arch. L*** schließlich nur deshalb, weil er sie für sich persönlich errichten wollte. Im Zusammenhang mit der Veräußerung des unteren Liegenschaftsteiles (zur Errichtung der Häuser A und B) wurde auch die im Servitutsvertrag vorgenommene Aufteilung der Kosten der beheizten Straße und der sonstigen Einrichtungen, unabhängig von deren tatsächlicher Nutzung, vorgenommen. Für den Fall der Errichtung nur eines Objektes (zB des Hauses A allein) wäre der Quadratmeterpreis des Grundes entsprechend angestiegen. Die Errichtung zweier Objekte (Häuser A und B) hat es möglich gemacht, daß 98 % der verbaubaren Grundfläche auch tatsächlich verbaut wurden. Trotz dieser an sich optimalen Nutzung war es nachher schwierig, einen Teil der Wohnungen im Haus A zu verkaufen, was zum Teil sogar unter den Gestehungskosten erfolgen mußte. Die Errichtung der beheizten Straße zum Haus B und die im Servitutsvertrag übernommene Pflicht zur Erhaltung und zum Betrieb derselben waren somit eine Voraussetzung dafür, daß die verfahrensgegenständliche Wohnhausanlage überhaupt, so wie sie jetzt steht, errichtet werden konnte. Ohne Einverständnis der Wohnungseigentumsbewerber zum Servitutsvertrag betreffend die beheizte Straße wäre mit den Wohnungseigentumsbewerbern ein Anwartschaftsvertrag nicht abgeschlossen worden; die späteren Wohnungseigentümer wurden vom vertragserrichtenden Anwalt in diesem Zusammenhang auf die besondere Kostenteilung betreffend die Privatstraße auch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Vollkommen unabhängig von den allenfalls auch bei vernünftiger Betrachtung immerhin objektiv gegebenen Nutzungsmöglichkeiten der diversen Einrichtungen (zB Waschküche und Trockenraum) im Haus B für das Haus A sei im vorliegenden Fall die Errichtung der beheizten Zufahrt zum Haus B eine allen Wohnungseigentümern (also den Miteigentümern beider Objekte) zugutekommende unabdingbare Voraussetzung gewesen, weil ohne sie die gesamte Anlage, wie sie heute besteht, gar nicht hätte errichtet werden können; ohne die beheizte Straße wäre der Verkauf der Liegenschaft durch die ursprünglichen Eigentümer (vor allem durch Dipl.Ing. L***) gar nicht erfolgt. Damit erweise sich aber, daß die bisher geübte Verteilung der Kosten der beheizten Straße zu Recht unabhängig von der effektiven

objektiven Nutzungsmöglichkeit bestehe und jeglicher Rechtsgrund für eine Änderung fehle. Ein Eingehen auf und Absprechen über die Frage der Aufzüge im Haus A sei wegen des Eventualcharakters des Antrages entbehrlich gewesen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller 1. bis 11. Folge, sprach aus, daß der Verteilungsschlüssel betreffend die Aufwendungen für die beheizbare Privatstraße, die zum Haus B der Wohnhausanlage Wien 17., Neuwaldeggerstraße 4a führt, und für die beiden Personenaufzüge des Hauses A dieser Wohnhausanlage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit nicht entspricht, und setzte den Verteilungsschlüssel betreffend die Aufwendungen für die zum Haus B führende beheizbare Privatstraße und die beiden Personenaufzüge im Haus A der genannten Wohnhausanlage ab 1. Juli 1982 neu fest; die namens der vormaligen Miteigentümer Margarethe B***, Heinz D*** und Klaus M*** erstattete Rekursbeantwortung wies es zurück. Da dem Rekursgericht gegen die ausdrücklich bekämpfte Feststellung des Inhalts Bedenken erwachsen, daß die Errichtung der beheizten Straße zum Haus B und die im Servitutsvertrag übernommene Pflicht zur Erhaltung und zum Betrieb derselben eine Voraussetzung dafür gewesen seien, daß die vom Streit betroffene Wohnhausanlage überhaupt so, wie sie jetzt steht, errichtet werden konnte, ergänzte es in einer mündlichen Rekursverhandlung die in erster Instanz aufgenommenen Beweise zu dieser Frage durch ergänzende Vernehmung des Miteigentümers Dipl.Ing. Georg L*** im Sinne der §§ 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG, 26 Abs 2 WEG. Aufgrund der Ergebnisse dieser Beweisergänzung im Zusammenhalt mit den Ergebnissen der erstinstanzlichen Beweisaufnahmen ersetzte das Rekursgericht die vom Erstgericht getroffenen Sachverhaltsfeststellungen zur Baugeschichte durch nachstehende, von ihm selbst getroffene Sachverhaltsfeststellungen:

Die Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg umfaßte ursprünglich die Grundfläche, auf welcher sich die nunmehrige Wohnhausanlage Neuwaldeggerstraße 4a befindet (Bauplatz A genannt), und die nunmehr als selbständiger Grundbuchkörper unter EZ 547 KG Neuwaldegg eingetragene Grundfläche mit den heutigen Einfamilienhäusern des Dipl.Ing. Georg L*** und seiner Schwester Dipl.Ing. Miroslava B*** als grundbücherliche Einheit. Diese Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg stand im Hälfteeigentum einer Frau D*** und ihres Bruders, Dipl.Ing. Georg L***, sein guter Bekannter Dkfm. T*** und seine Schwester Dipl.Ing. Miroslava B*** erwarben einen Hälfteteil der Liegenschaft und ließen sich von Frau D*** eine Option auf den Erwerb ihres Hälfteteils zusichern. Dipl.Ing. Georg L*** betrieb zusammen mit seiner Schwester und seinem Bekannten die Umwidmung der Liegenschaft und wollte mit dem Ankauf der zweiten Liegenschaftshälfte bis zum Ausgang des Umwidmungsverfahrens warten. Nachdem die Umwidmung im Sinne der Vorstellungen des Dipl.Ing. Georg L*** und seiner Partner erfolgreich verlaufen war, wobei es Dipl.Ing. Georg L*** gelang, die in der Folge als Bauplatz B bezeichnete Fläche im oberen Teil der Liegenschaft mit Bauklasse 1 gewidmet zu erhalten, zeigte sich Frau D*** nicht gewillt, ihre Liegenschaftshälfte zu verkaufen, worauf Dipl.Ing. L***, Dipl.Ing. B*** und Dkfm. T*** Frau D*** auf Zuhaltung der zugesicherten Option durch Abschluß eines Kaufvertrages über ihre Liegenschaftshälfte klagten. In diesem Rechtsstreit wurden von Frau D*** Einwendungen erhoben, schließlich kam es zu einem Vergleich, mit dem die Streitparteien sich im wesentlichen dahin einigten, die gesamte Liegenschaft an die G*** W*** G***, die Rechtsvorgängerin des späteren Wohnungseigentumsorganisations, zu übereignen, was in der Folge auch geschah.

Mit Paul W***, dem vertretungsbefugten Geschäftsführer dieser Gesellschaft, hatte Dipl.Ing. L*** in der Zwischenzeit Gespräche über die bauliche Nutzung der Liegenschaft geführt, die so weit gediehen, daß Dipl.Ing. Georg L*** zu dem Zeitpunkt, als er entsprechend dem Vergleich im Rechtsstreit mit Frau D*** seine Eigentümerstellung an der damaligen Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg durch Veräußerung seines Anteils an die G***

W*** GMBH aufgab, mit der erwerbenden Gesellschaft über alle ihm wichtigen Fragen im Sinne seiner Vorstellungen verbindlich handelseins geworden war.

Dipl.Ing. L*** Absichten waren darauf gerichtet, nach dem Erwerb der Liegenschaft durch die G***

W*** GMBH von dieser den sogenannten Bauplatz B wieder zurückzuerwerben, dort für sich und seine Schwester Einfamilienhäuser zu errichten und für die Errichtung der Wohnhausanlage auf dem sogenannten Bauplatz A den Bauauftrag zu erhalten; im Interesse der für sich und seine Schwester geplanten Einfamilienhäuser auf dem Bauplatz B war Dipl.Ing. L*** auch die Errichtung einer Straße zum oberen Teil der Liegenschaft wichtig, die dem Wiener Garagengesetz entsprechend jederzeit befahrbar sein sollte, welcher Effekt nach den Vorstellungen Dipl.Ing. L*** nur durch eine Beheizung der Straße erzielt werden konnte. Die bauliche Verwertung des Bauplatzes A war vom Beginn an durch Errichtung zweier Objekte von Dipl.Ing. L*** geplant und der G*** W*** GMBH gegenüber ins Gespräch gebracht worden, weil für die Errichtung zweier Objekte auf dem Bauplatz A das Argument der bestmöglichen

Ausnützung der Baufläche sprach. Ein ursprünglicher Plan, Tiefgaragen nur unter dem Objekt A (nunmehriges Haus A mit den Stiegen 1 und 2) zu bauen, wurde aufgegeben; statt dessen wurden Tiefgaragen auch im weiter oben gelegenen Objekt B (nunmehriges Haus B mit den Stiegen 3, 4 und 5) geplant.

Als Dipl.Ing. L*** mit Paul W*** von der G***

W*** GMBH handelseins geworden war, umfaßte diese Einigung ein ganzes Paket von Abmachungen, mit denen folgende Inhalte zwischen

Dipl.Ing. L*** und der G***

W*** GMBH ausgehandelt waren:

Erwerb der Gesamtliegenschaft durch die G***

W*** GMBH und Rückveräußerung des als Bauplatz B bezeichneten oberen Teils der Liegenschaft samt einem als Fahne bezeichneten Streifen zur Erreichung des öffentlichen Gutes an Dipl.Ing. Georg L***, seine Frau und seine Schwester, die Höhe des Kaufpreises für die von der G*** W*** GMBH von Dipl.Ing. Georg L*** und seinen Partnern erworbenen Liegenschaftsanteile, die Höhe des Kaufpreises für den an Dipl.Ing. Georg L***, seine Frau und seine Schwester rückveräußerten Liegenschaftsteil, die Abmachungen über Errichtung und Betrieb der beheizbaren Privatstraße einschließlich des für Dipl.Ing. L*** wegen seiner Privatbauten wichtigen Termins der Errichtung dieser Straße und ebenso einschließlich der Regelung der Aufteilung der Kosten des Betriebes der Straße auf die Eigentümer des Bauplatzes A und jene des Bauplatzes B und schließlich auch die Gestaltung des Werkvertrages Dipl.Ing. L*** in seiner Eigenschaft als mit der Errichtung der Wohnhausanlage auf dem Bauplatz A beauftragten Architekten.

Nachdem die G*** W*** GMBH durch den Vollzug des von Dipl.Ing. L*** und seinen Partnern im Rechtsstreit mit Frau D*** geschlossenen Vergleichs und auch infolge der von Dipl.Ing. L*** mit Paul W*** getroffenen Vereinbarungen das Alleineigentum an der Gesamtliegenschaft erworben hatte, veräußerte die G*** W*** GMBH mit Vertrag vom 6. September 1972 den Bauplatz B (die spätere Liegenschaft EZ 547

KG Neuwaldegg) samt der zum öffentlichen Gut führenden Fahne an Dipl.Ing. L***, Dipl.Ing. Miroslava B*** und Ludovika L***. Die Erwerber räumten der G*** W*** GMBH und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern das jederzeitige Begehen und Befahren der zum öffentlichen Gut führenden Fahne ein und verpflichteten die Wohnbauvereinigung zur Errichtung der beheizbaren Privatstraße nach den Plänen Dipl.Ing. L*** als Architekt. In dem umfangreichen Vertragswerk wurden Dipl.Ing. L***, seiner Schwester und seiner Frau von der G*** W*** GMBH vielfältige weitere Rechte an dem nicht rückveräußerten Teil der Liegenschaft eingeräumt; hinsichtlich der beheizbaren Privatstraße übernahm die G*** W*** GMBH die Verpflichtung der Erhaltung im funktionierenden Zustand auf ihre Kosten, während Dipl.Ing. L***, seine Frau und seine Schwester insgesamt einen Anteil von 6 % der Betriebs- und Instandhaltungskosten mit zu tragen sich verbanden. Eine Verbücherung der im Vertrag vom 6. September 1972 begründeten Dienstbarkeiten unterblieb.

Mit Kaufvertrag vom 17. Juni 1974 veräußerte die G*** W*** GMBH die nunmehr nur noch aus dem Bauplatz A bestehende Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg an die "Wohnungseigentümer" G*** W*** MBH und übernahm in Punkt V des Vertrages die Gewähr dafür, daß der Kaufgegenstand vollkommen lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergehe und daß keinerlei Rechte und Forderungen geltend gemacht werden können, die kraft Gesetzes auch Dritten gegenüber wirken, wenn sie aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind. Die Wohnhausanlage auf der Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg wurde nach dem von Dipl.Ing. L*** errichteten Plan - wie in den erstgerichtlichen Feststellungen zur Örtlichkeit und den vom Rekursgericht noch zu ergänzenden Feststellungen zur Örtlichkeit ersichtlich - gebaut, wobei 98 % der möglichen Grundfläche baulich genutzt sind. Die geplante Straße stieß im Baubewilligungsverfahren auf keine Einwände, da sie zufolge ihrer geplanten Beheizbarkeit der Vorschrift des Wiener Garagengesetzes über ihre jederzeitige Befahrbarkeit entsprach. Die Baubewilligung wurde am 11. August 1972, die Benützungsbewilligung am 28. November 1977 erteilt.

Vom Wohnungseigentumsorganisator, der "Wohnungseigentümer" G*** W*** MBH, war Rechtsanwalt Dr. Walter L*** mit der Errichtung und Verbücherung der Kaufverträge zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und den Wohnungseigentumsbewerbern beauftragt worden. Dr. L***

errichtete die Kaufverträge, in denen die jeweiligen Käufer sich unter anderem auch verpflichteten, alle "zur

Durchführung des Bauvorhabens sowie zur Errichtung des Wohnungseigentumsübereinkommens und dessen grundbücherlichen Durchführung erforderlichen" Urkunden und Unterlagen ohne Säumnis zu unterschreiben und dem Organisator zur Verfügung zu stellen, wobei in den Verträgen auch festgehalten wurde, daß der Käufer Dr. L*** eine Spezialvollmacht erteile, "um für ihn" (gemeint offenbar umgekehrt) eine Vereinbarung über die Berichtigung der Grundanteile nach Nutzwertfestsetzung, das Wohnungseigentumsübereinkommen und Servitutsverträge zu errichten.

Die Spezialvollmacht, welche sich Dr. L*** von den Wohnungseigentumsbewerbern unterschreiben ließ, enthielt in lit c ihres Textes den Hinweis auf "den Servitutsvertrag mit den Eigentümern der Liegenschaft EZ 547 KG Neuwaldegg im Sinne des Kaufvertrages der G*** W*** GMBH vom 6. September 1972 als Voreigentümer". Dr. L*** machte die Wohnungseigentumsbewerber auf die Kostenteilung bezüglich der Privatstraße im Servitutsvertrag aufmerksam. Hätte ein Wohnungseigentumsbewerber sich geweigert, die Dr. L*** zum Abschluß des Servitutsvertrages bevollmächtigende Urkunde zu unterschreiben, so hätte Dr. L*** mit ihm weitere Gespräche nicht geführt und einen Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Ein solcher Fall trat jedoch nicht ein.

Mit dem am 5. April 1979 zwischen den damaligen Wohnungseigentümern, vertreten durch Dr. Walter L***, einerseits und Dipl.Ing. Georg L*** und seiner Schwester andererseits mit ausdrücklicher Beziehung auf den seinerzeitigen Kaufvertrag zwischen der G*** W*** GMBH und Dipl.Ing. Georg L***, seiner Schwester und seiner Frau abgeschlossenen Dienstbarkeitsbestellungsvertrag wurden unter anderem die schon im Vertrag vom 6. September 1972 zwischen den damaligen Vertragsparteien vereinbarten Abmachungen über die Verpflichtung zu Betrieb und Erhaltung der Privatstraße und die Aufteilung der damit verbundenen Kosten zwischen den Eigentümern der Liegenschaft EZ 547 und jenen der Liegenschaft EZ 1 je KG Neuwaldegg wieder vereinbart.

Wie Dipl.Ing. Georg L*** über seine Liegenschaftsanteile an der Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg in ihrer ursprünglichen Größe verfügt hätte, wenn es ihm nicht gelungen wäre, die Umwidmung des Bauplatzes B in Bauklasse 1 zu erwirken, oder wenn er mit der G*** W*** GMBH über die Errichtung und die Bestreitung der Kosten des Betriebes und der Erhaltung der Privatstraße eine Einigung nicht gefunden hätte, kann nicht festgestellt werden. Daß die Übernahme von 94 % der Betriebs- und Instandhaltungskosten der beheizbaren Privatstraße durch die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1 KG Neuwaldegg im Dienstbarkeitsbestellungsvertrag eine nicht durch die Benützung der Privatstraße allein bedingte Voraussetzung dafür gewesen wäre, daß die gegenständliche Wohnungseigentumsanlage auf der Neuwaldeggerstraße 4a in Wien 17. überhaupt errichtet werden konnte, kann gleichfalls nicht festgestellt werden. Die Abänderung der erstgerichtlichen Sachverhaltsfeststellung darüber, daß die Errichtung der beheizbaren Straße zum Haus B und die im Servitutsvertrag übernommene Pflicht zur Erhaltung und zum Betrieb derselben eine Voraussetzung dafür war, daß die Wohnhausanlage überhaupt, so wie sie jetzt steht, errichtet werden konnte, durch das Rekursgericht in Richtung der Erkenntnis, daß eine solche Feststellung nicht getroffen werden kann, führe - so fährt das Rekursgericht nach Darlegung seiner Erwägungen zur Beweiswürdigung in bezug auf die vorstehenden Feststellungen fort - das Verfahren wieder in jenes Stadium zurück, in dem es sich zum Zeitpunkt der Erlassung des rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses und der darüber ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 29. Oktober 1985, 5 Ob 83/85, im zweiten Rechtsgang befunden habe, wenn man von der Ausnahme absehe, daß den erstgerichtlichen Feststellungen im dritten Rechtsgang wenigstens entnommen werden kann, daß konkrete Nutzungsmöglichkeiten den Benützern des Hauses A im unteren Teil der Privatstraße nur in dem Umfang offenstehen, als sie die im Haus B befindlichen Gemeinschaftsanlagen (Waschküche, Trockenraum und Gartengeräteraum) mit einem PKW über die Privatstraße erreichen können. Die übrigen Aufträge des Rekursgerichtes, deren zugrundeliegende Rechtsansicht vom Obersten Gerichtshof in seiner vorgenannten Entscheidung ausdrücklich gebilligt worden war, habe das Erstgericht im dritten Rechtsgang unerledigt gelassen, was für die Erledigung des Rekurses der Antragsteller die Entscheidungsform der neuerlichen Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses nahelegen würde. Nun sehe jedoch die gemäß § 26 Abs 2 WEG anzuwendende Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG neben der Beweiswiederholung auch ausdrücklich die Beweisergänzung durch das Rekursgericht vor; es hätten auch die zu der zitierten Gesetzesbestimmung bislang ergangenen Entscheidungen neben der Beweiswiederholung auch die ergänzende Beweisaufnahme durch das Rekursgericht für zulässig erachtet (vgl. MietSlg 37.533/34, 38.565, 38.566), wengleich diese Entscheidungen auch aussprechen, daß in der Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG dem Rekursgericht grundsätzlich nicht die Aufgabe aufgebürdet sei, funktional an die Stelle des Erstgerichtes zu treten. Im Lichte der lange dauernden Anhängigkeit des vorliegenden Verfahrens, der durch § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG bezweckten Angleichung der Anfechtung von Sachbeschlüssen an jene von Urteilen und des in § 496 Abs 3 ZPO

postulierten Primats der Entscheidung durch das Rechtsmittelgericht in der Sache selbst anstelle der Aufhebung habe sich das Rekursgericht entschlossen, die Feststellungsrüge der Rekurswerber über die vom Erstgericht trotz Auftrages unterlassenen Sachverhaltsfeststellungen zum Anlaß dafür zu nehmen, gemäß § 37 Abs 3 Z 17 lit f MRG, § 26 Abs 2 WEG auch die Feststellungen des Erstgerichtes zur Örtlichkeit, die als unbekämpft übernommen würden, durch folgende, vom Rekursgericht aufgrund des im Akt erliegenden Befundes des KommRat Wilhelm C*** vom 7. November 1980 und der vom Erstgericht und vom Rekursgericht eingeholten Grundbuchsauszüge gefundene weitere Sachverhaltsfeststellungen zu ergänzen:

Das Haus A der Wohnhausanlage ist ein sechsgeschoßiger Baukörper mit Keller, Erdgeschoß und erstem bis viertem Stock. Das Haus wird durch die Stiegen 1 und 2 erreicht, in welchen je ein Vierpersonenaufzug eingebaut ist, der sämtliche Geschoße erschließt und somit 6 Stockwerkshaltestellen hat. Im Kellergeschoß des Hauses A befinden sich eine Großraumgarage für 23 PKW mit den Abstellplatznummern 1 bis 23, die Kellerräumlichkeiten mit den durch Lattenroste abgeteilten Kellerabteilen für die einzelnen Wohnungen, zwei als selbständige Räumlichkeiten in der Nutzwertfestsetzung berücksichtigte Lagerräume, nämlich der sogenannte Mietkeller I und der Mietkeller III, die Haustechnik und der Müllraum. Im Erdgeschoß des Hauses A sind auf Stiege 1 zwei Büroeinheiten, auf Stiege 2 eine Büroeinheit und die Hauswartwohnung top. Nr. 2 errichtet worden; des weiteren befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 noch ein bei der Nutzwertfestsetzung als selbständige Räumlichkeit berücksichtigtes Aktenlager. Im ersten bis dritten Stock sind auf beiden Stiegen dieses Hauses je Geschoß und Stiege drei Wohnungen angeordnet, im vierten Stock je zwei Wohnungen.

Beim Haus B der Wohnhausanlage handelt es sich um einen sechsgeschoßigen Baukörper mit geschoßweise rückversetzten Wohneinheiten, bestehend aus sechs der Hangneigung angeglichenen Terrassenhäusern. Die Terrassenhäuser 1 bis 3 werden von der Stiege 3, die Terrassenhäuser 4 bis 6 von den Stiegen 4 und 5 erschlossen. In den Terrassenhäusern 1 bis 4 sind je 3 Wohnungen angeordnet, im fünften Terrassenhaus 8 Wohnungen und im sechsten Terrassenhaus 5 Wohnungen. Im dritten Terrassenhaus befindet sich eine Großraumgarage für 22 PKW, im vierten Terrassenhaus sind 6 Doppelgaragenboxen für insgesamt 12 PKW eingerichtet, sodaß das Haus B 34 PKW-Abstellplätze mit den Bezeichnungen 24 bis 57 aufweist. Das Haus B enthält an Gemeinschaftsräumlichkeiten für die gesamte Wohnhausanlage einen Gartengeräteraum, die Waschküche und die Trockenräume. In den Terrassenhäusern 2 und 3 befinden sich je ein außerhalb eines Wohnungsverbandes gelegener und bei der Nutzwertfestsetzung als selbständige Räumlichkeit berücksichtigter Abstellraum.

Mit den meisten Wohnungen und bei der Nutzwertfestsetzung als selbständige Räumlichkeiten berücksichtigten Objekten der Anlage stehen ein oder zwei Kfz-Abstellplätze mit im Wohnungseigentum. Diejenigen Kfz-Abstellplätze, die mit den im Haus B gelegenen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten verbunden sind, befinden sich mit zwei Ausnahmen in den Garagenräumen des Hauses B; die eine Ausnahme betrifft den im Terrassenhaus 2 gelegenen und als selbständige Räumlichkeit bei der Nutzwertfestsetzung berücksichtigten Abstellraum, mit dem die im Garagenraum des Hauses A gelegenen Kfz-Abstellplätze 11 und 12 im gemeinsamen Wohnungseigentum stehen; die andere Ausnahme betrifft die Wohnung top. Nr. 9 im Terrassenhaus 6, mit welcher neben dem Kfz-Abstellplatz Nr. 30 in den Garagenräumen des Hauses B auch der PKW-Abstellplatz Nr. 4 in den Garagenräumen des Hauses A im gemeinsamen Wohnungseigentum steht. Die Kfz-Abstellplätze, die mit den im Haus A gelegenen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten verbunden sind, befinden sich durchwegs in den Garagenräumen des Hauses A.

Die topographische Bezeichnung und Lage der einzelnen Wohnungen und sonstigen bei der Nutzwertfestsetzung als selbständige Räumlichkeiten gewerteten Objekte der Wohnhausanlage, die Ausstattung dieser Objekte mit den nach Nummern bezeichneten PKW-Abstellplätzen und die Mindestanteile, mit denen die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte verbunden sind, ergeben sich aus der in der Begründung der Rekursentscheidung enthaltenen Tabelle. Nach den Feststellungen des Rekursgerichtes stehen den Miteigentümern der Wohnhausanlage an der beheizbaren Privatstraße folgende objektive Nutzungsmöglichkeiten offen: Denjenigen Wohnungseigentümern, mit deren Eigentumswohnungen im Haus B PKW-Abstellplätze in den Garagenräumen des Hauses B verbunden sind, bietet die beheizbare Privatstraße die einzige Verbindung ihres im eigenen Wohnhausanlagenteil gelegenen Garagenplatzes zum öffentlichen Wegenetz für entweder ein oder zwei Kraftfahrzeuge. Daneben besteht in der beheizbaren Privatstraße für die Eigentümer der im Haus B gelegenen Wohnungen die einzige Zufahrt für die von ihnen in Anspruch genommenen Taxis sowie Besucher und sonstige Dritte wie etwa Professionisten. Diejenigen

Eigentümer von Wohnungen im Haus B, mit deren Wohnungen PKW-Abstellplätze in den Garagenräumlichkeiten des Hauses B nicht verbunden sind, sind in der objektiven Möglichkeit zur Nutzung der beheizbaren Privatstraße auf den letztgenannten Umstand der Zufahrtsmöglichkeit Dritter beschränkt. Für die Eigentümer der als sonstige selbständige Räumlichkeit berücksichtigten Abstellräume in den Terrassenhäusern 2 und 3 des Hauses B, mit denen PKW-Abstellplätze in den Garagenräumlichkeiten des Hauses B nicht verbunden sind, reduziert sich die objektive Nutzungsmöglichkeit der Privatstraße noch weiter auf die Gelegenheit des Zu- und Abtransportes von Personen oder Sachen zum oder vom Abstellraum im Haus B mit einem Kraftfahrzeug. Die objektive Nutzungsmöglichkeit derjenigen Miteigentümer, deren Wohnungseigentumsobjekte im Haus A liegen, an der Privatstraße erschöpft sich in der Gelegenheit, zum Zweck des Aufsuchens der im Hause B gelegenen Gemeinschaftsräume (Waschküche, Trockenräume und Gartengeräteraum) vom Haus A zum Haus B mit einem Kraftfahrzeug hin- und zurückgefahren zu werden.

Die objektive Nutzungsmöglichkeit an den Personenaufzügen im Haus A liegt nach den Feststellungen des Rekursgerichtes für diejenigen Miteigentümer, deren Eigentumswohnungen in den Obergeschoßen des Hauses A gelegen sind, im Erreichen der Wohnung durch den Lift sowie vom Erdgeschoß als auch von dem die Garagenräumlichkeiten beherbergenden Kellergeschoß aus; schließlich eröffnet der Aufzug auch das Erreichen der im Kellergeschoß gelegenen Kellerabteile auf diesem Weg. Denjenigen Miteigentümern, deren Büroräumlichkeiten im Erdgeschoß des Hauses A liegen, bietet der Aufzug die Möglichkeit, diese Büroräumlichkeiten vom Kellergeschoß aus, in dem die mit den Büroräumlichkeiten im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden PKW-Abstellplätze sich befinden, mit dem Lift zu erreichen und desgleichen die im Keller gelegenen Kellerabteile auf diesem Weg aufzusuchen. Den Miteigentümern, deren als selbständige Räumlichkeiten qualifizierte Mietkeller I und III im Kellergeschoß des Hauses A liegen, bietet der Aufzug die Möglichkeit des Erreichens dieser Wohnungseigentumsobjekte vom Erdgeschoß aus. Demjenigen Miteigentümer, dessen als selbständige Räumlichkeit qualifiziertes Aktenlager sich im Erdgeschoß auf Stiege 1 des Hauses A befindet, bietet der Personenaufzug die Möglichkeit, von dem mit diesem Aktenlager im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden PKW-Abstellplatz im Kellergeschoß des Hauses das im Erdgeschoß gelegene Aktenlager zu erreichen. Von den Miteigentümern, deren Wohnungseigentumsobjekte im Haus B gelegen sind, haben nur zwei eine objektive Nutzungsmöglichkeit an den Personenaufzügen im Hause A:

Demjenigen Miteigentümer, mit dessen Abstellraum im zweiten Terrassenhaus des Hauses B zwei PKW-Abstellplätze in den Garagenräumlichkeiten des Hauses A im gemeinsamen Wohnungseigentum stehen, bietet der Personenaufzug die Möglichkeit, von dem die Garagenräumlichkeiten beherbergenden Kellergeschoß das Erdgeschoß und damit den Ausgang des Hauses A zu erreichen. Mit der im Terrassenhaus 6 des Hauses B gelegenen Wohnung top. Nr. 9 befindet sich ein PKW-Abstellplatz auch in den Garagenräumlichkeiten des Hauses A, nämlich der PKW-Abstellplatz Nr. 4, im Wohnungseigentum; dem Eigentümer dieser Wohnung bieten die Personenaufzüge im Hause A die Möglichkeit, von seinem Kfz-Abstellplatz im Kellergeschoß des Hauses A dessen Erdgeschoß zu erreichen, um in der Folge auf den Gehweg zum Hause B und seiner dort gelegenen Eigentumswohnung zu gelangen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Rekursgericht aus:

Gemäß § 19 Abs 2 Z 2 WEG könne jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, ob der Verteilungsschlüssel der Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugutekommen, aufgrund des Verhältnisses der Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht. Komme das Gericht zur Erkenntnis, daß der Verteilungsschlüssel aufgrund des Verhältnisses der Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit nicht entspricht, dann habe es den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen.

In seiner im zweiten Rechtsgang dieses Verfahrens ergangenen Entscheidung vom 29. Oktober 1985, 5 Ob 83/85, habe der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht des Rekursgerichtes gebilligt, daß einer beheizbaren Privatstraße die rechtliche Qualifikation als Anlage im Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 WEG nicht abgesprochen werden könne. Des weiteren habe der Oberste Gerichtshof in Billigung der Rechtsansicht des Rekursgerichtes im zweiten Rechtsgang klargestellt, daß Aufwendungen für eine nicht auf der Liegenschaft der Wohnungseigentümer gelegene Anlage durchaus auch dann als "Aufwendungen für die (im Wohnungseigentum stehende) Liegenschaft" im Sinne des § 19 Abs 1 WEG anzusehen seien, wenn die Anlage, welche die Aufwendungen verursacht, auch einer anderen Liegenschaft zugutekomme und die Eigentümer dieser anderen Liegenschaft als Mitnutznießer der Anlage einen Teil der Aufwendungen hierfür zu tragen hätten. § 19 Abs 1 WEG regle nur die Aufteilung der Aufwendungen für die

Liegenschaft im Innenverhältnis zwischen den Miteigentümern, sodaß eine Entscheidung des Außerstreitrichters nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG die Haftung der Miteigentümer im Außenverhältnis gegenüber Dritten unberührt lasse. Schließlich habe der Oberste Gerichtshof in der genannten Entscheidung auch noch ausgesprochen, daß die Antragstellung nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG nicht deshalb ausgeschlossen sein könne, weil eine von der gesetzlichen Regel des § 19 Abs 1 Satz 1 WEG abweichende Verteilung der Aufwendungen im Innenverhältnis zwischen den Miteigentümern weder im Dienstbarkeitsbestellungsvertrag selbst noch im Zusammenhang mit dessen Abschluß oder später vereinbart worden war.

Wenn die Antragsgegner im erstinstanzlichen Verfahren des dritten Rechtsganges in ihrem Schriftsatz vom 10. April 1986 erkennbar unverändert auf ihrem Standpunkt verharren, die von den Antragstellern geschlossenen Verträge mit dem Wohnungseigentumsorganisator und mit den Eigentümern der Liegenschaft EZ 547 KG Neuwaldegg schlössen die auf § 19 Abs 2 Z 2 WEG gestützte Antragstellung aus, müßten sie auf die Ausführungen des Obersten Gerichtshofes in seiner vorgenannten Entscheidung über die unterschiedliche Betrachtung der Rechtslage im Innen- und im Außenverhältnis und über den den Antragstellern ungeschmälert zustehenden Rechtsschutzanspruch auf Prüfung und Korrektur nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG verwiesen bleiben. Wenn die Antragsgegner ins Treffen führten, daß unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten an Gemeinschaftsanlagen schon bei der Gestaltung des Kaufpreises zum Erwerb der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte berücksichtigt worden seien, sei diese Behauptung deswegen unbeachtlich, weil die Frage der Gestaltung der Kaufpreise für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nur das Rechtsverhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentumsbewerber und dem verkaufenden Organisator berühre, zum Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander aber in keinen rechtserheblichen Konnex gebracht werden könne. Die zwischen den Partnern der Kaufverträge über die einzelnen Eigentumswohnungen jeweils ausgehandelten Preise hätten mit dem Verhältnis, in dem die Wohnungseigentümer untereinander die Aufwendungen für die Liegenschaft zu tragen haben, nichts zu tun. Desgleichen nicht zu teilen sei die Auffassung der Antragsgegner, die Antragstellung nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG stelle sich in Wahrheit als Anfechtung dar; abgesehen davon, daß die Antragsgegner verschwiegen, was denn nun als angefochten gelten solle, übersähen sie, daß das Wesen der Anfechtung die Berührung des Rechtsgeschäftes ex tunc bedeute, während die vom Außerstreitrichter nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG getroffene Ermessensentscheidung, wie im folgenden noch darzutun sein werde, Wirkung erst für den Zeitraum ab Antragstellung äußere.

Soweit die Antragsgegner dem Begehren der Antragsteller hinsichtlich der Privatstraße die Behauptung entgegenhielten, daß die Übernahme von 94 % der Betriebs- und Instandhaltungskosten dieser Straße durch die Miteigentümer der Liegenschaft eine alle diese Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile betreffende Voraussetzung dafür gewesen sei, daß die gegenständliche Wohnungseigentumsanlage überhaupt errichtet werden konnte, hätten sie nach den vom Rekursgericht getroffenen Sachverhaltsfeststellungen diese Behauptung nicht zu beweisen vermocht. Alle Erwägungen darüber, welche rechtlichen Folgen die vom Wohnungseigentumsorganisator beim Liegenschaftserwerb eingegangenen Verbindlichkeiten Dritten gegenüber auf das den späteren Wohnungseigentümern dem Gesetz nach zustehende Recht nach § 19 Abs 2 WEG konkret zu zeitigen vermögen, und die wirtschaftlich und rechtlich bedeutsame Umstände, die für den Erwerb der Liegenschaft durch den Wohnungseigentumsorganisator ursächlich waren, in das vom Gesetz in der Bestimmung des § 19 Abs 2 Z 2 WEG aufgestellte ausschließliche Kriterium der Nutzungsmöglichkeit rechtsdogmatisch eingebunden werden könnten, hätten danach dahingestellt zu bleiben. Ausgehend von dem dem Rekursgericht für seine rechtliche Beurteilung als Basis zugrundeliegenden Sachverhalt sei entsprechend den Ausführungen des Obersten Gerichtshofes in seiner Entscheidung vom 29. Oktober 1985, 5 Ob 83/85, im Einklang mit der zu § 19 Abs 1 Z 1 WEG ergangenen Judikatur daran festzuhalten, daß Maßstab für den bei Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 WEG festzusetzenden Verteilungsschlüssel die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit sei, sowie daß es auf die tatsächliche Nutzung nicht ankomme, daß ferner bei Beurteilung des Nutzens darauf abzustellen sei, was dem objektiv nachvollziehbaren vernünftigen Gebrauch diene, und daß Voraussetzung eines Anspruches nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG nicht etwa sei, daß einzelne Miteigentümer von der Nutzung der Anlage gänzlich ausgeschlossen seien, sondern daß eine erheblich geringere Nutzungsmöglichkeit genüge, die etwa dann anzunehmen sei, wenn die Anlage nur einem Teil der Wohnungseigentümer zum Erreichen der Wohnung, dem anderen Teil der Wohnungseigentümer hingegen bloß zum Erreichen von Gemeinschaftseinrichtungen diene (vgl. MietSlg 35.644, 37.642, 38.661). Die vom Rekursgericht getroffenen Sachverhaltsfeststellungen über die den einzelnen Miteigentümern offenstehenden objektiven Nutzungsmöglichkeiten an der zum Haus B führenden beheizbaren Privatstraße und den Personenaufzügen im Haus A

fürten in ihrer rechtlichen Beurteilung nach diesen Grundsätzen unweigerlich zu der Erkenntnis, daß der Verteilungsschlüssel aufgrund des Verhältnisses der Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit an diesen Anlagen nach § 19 Abs 1 Z 1 WEG nicht entspreche, was daher gemäß § 19 Abs 2 Z 2 Halbsatz 1 WEG entsprechend dem darauf gerichteten Begehren der Antragsteller auch auszusprechen gewesen sei. In Konsequenz dieses Ausspruches habe das Rekursgericht sodann wegen des damit gegebenen Vorliegens der Voraussetzungen im Sinne des Satzes 2 des § 19 Abs 2 Z 2 WEG den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen gehabt. In der Ausübung des ihm gesetzlich eingeräumten Ermessens habe sich das Rekursgericht dabei von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Entsprechend der grundsätzlichen Bedeutung des Miteigentumsanteiles für die Aufteilung der Lasten nach § 19 WEG müsse die der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit der Anlage entsprechende Verteilung ihrer Kosten auf die nutzenden Miteigentümer in Relation zu deren Miteigentumsanteilen bleiben. Die Aufrechterhaltung der gebotenen Relation zwischen dem Mindestanteil eines Wohnungseigentumsobjektes und deren für den Eigentümer dieses Objektes bestehenden objektiven Nutzungsmöglichkeit an der Anlage gewährleiste folgende Rechenoperation:

Zunächst sei die dem Eigentümer eines Objektes an der Anlage offenstehende objektive Nutzungsmöglichkeit in einem Prozentsatz auszudrücken, der die weitestgehende Nutzungsmöglichkeit der Anlage mit 100 % bemesse, die fehlende oder wegen Geringfügigkeit vernachlässigbare Nutzungsmöglichkeit mit 0 % ausdrücke und den dazwischenliegenden Graden objektiver Nutzungsmöglichkeit entsprechende Prozentzahlen zuweise ("Prozentzahlen der Nutzungsmöglichkeit"). Diese Prozentzahlen der Nutzungsmöglichkeit des Eigentümers des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes ergäben, multipliziert mit dem zum Erwerb dieses Wohnungseigentumsobjektes erforderlichen Mindestanteil nach § 3 Abs 1 WEG die als "Nutzungsanteil" zu nennende Zahl, die die Relation zwischen Miteigentumsanteil und Nutzungsmöglichkeit herstelle. Da die Summe dieser Nutzungsanteile 100 % der Kosten der Anlage zu bestreiten hätten, ergebe sich der Anteil, mit welchem der Eigentümer des einzelnen, mit objektiver Nutzungsmöglichkeit an der Anlage ausgestatteten Wohnungseigentumsobjektes zu den Kosten dieser Anlage beizutragen habe ("Kostenanteil"), aus der Teilung des mit der Zahl 100 vervielfachten Nutzungsanteils des Wohnungseigentumsobjektes durch die Summe aller Nutzungsanteile. Zusammengefaßt errechne sich damit der Kostenanteil des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes nach der Formel $\text{Nutzungsanteil} \times 100$, geteilt durch die Summe der Nutzungsanteile; der Nutzungsanteil errechne sich aus der Multiplikation des Mindestanteils des Objekts mit der ihm zugebilligten Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit.

Bei der Festsetzung der jeweiligen Prozentzahlen für die vom Rekursgericht festgestellten objektiven Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Miteigentümer an den vorliegenden Anlagen habe das Rekursgericht seinen gesetzlichen Ermessensspielraum in nachstehender Weise ausgeschöpft:

100 % als Zahl der objektiven Nutzungsmöglichkeit komme für die Privatstraße den Eigentümern jener Wohnungen im Hause B zu, die die Privatstraße dazu benützen können, mit zwei Kraftfahrzeugen ihre zwei im Hause B gelegenen PKW-Abstellplätze zu erreichen. Dieser weitestgehenden Nutzungsmöglichkeit der Privatstraße gegenüber etwas geringer sei mit 80 die Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit der Eigentümer jener Wohnungen im Hause B zu bewerten, die nicht mit zwei, aber doch mit einem Kraftfahrzeug die Privatstraße zum Erreichen ihres im Hause B gelegenen PKW-Abstellplatzes vom öffentlichen Gut aus benützen können. Der vom Obersten Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 29. Oktober 1985, 5 Ob 83/85, aufgezeigte Nutzenaspekt, daß die über die Privatstraße bestehende Zufahrtsmöglichkeit zu den Wohnungen im Haus B auch für Taxis, Besucher und sonstige Dritte wie etwa Professionisten besteht, sei für die Eigentümer derjenigen Wohnungen im Hause B, mit denen ein PKW-Abstellplatz in diesem Haus nicht verbunden ist, immerhin mit einer Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit von 15 zu berücksichtigen. Der für die Eigentümer der als selbständige Räumlichkeiten qualifizierten Abstellräume in den Terrassenhäusern 2 und 3 des Hauses B vom Rekursgericht festgestellte Umfang objektiver Nutzungsmöglichkeit an der Privatstraße aber sei so gering, daß er als lediglich marginale Größe zu vernachlässigen sei, woraus eine Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeiten von 0 resultiere. Gleiches gelte für die vom Rekursgericht festgestellte objektive Nutzungsmöglichkeit der Eigentümer der im Haus A gelegenen Wohnungseigentumsobjekte an der beheizbaren Privatstraße; daß ein Miteigentümer sich und seine Wäsche mit einem PKW vom Haus A zum Haus B zurücktransportieren läßt, sei zwar nicht schlechthin denkunmöglich - und sei vom Rekursgericht deshalb auch als objektive Nutzungsmöglichkeit festgestellt worden -, liege aber so sehr außerhalb des nach der Verkehrsauffassung

vernünftigen Gebrauches, daß es die Rechtserheblichkeitsgrenze in der Bewertung als Nutzen nicht erreiche, weshalb die Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit der Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte im Haus A an der Privatstraße mit 0 anzusetzen sei.

In der Bewertung der objektiven Nutzungsmöglichkeit an den Personenaufzügen im Haus A sei die Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit mit 100 für alle Eigentümer der Wohnungen anzusetzen, die sich in den Obergeschoßen des Hauses A befänden, weil die objektive Nutzungsmöglichkeit an den Personenaufzügen, die für diese Miteigentümer vom Rekursgericht festgestellt wurde, die weitestgehende sei. Unterschiede nach der Stockwerkslage zwischen dem ersten und dem vierten Obergeschoß zu machen, erscheine dem Rekursgericht aus den von der dazu bereits ergangenen Judikatur (vgl. MietSlg 36.641 und die dort angeführten weiteren Nachweise) angeführten Gründen als nicht geboten, da die Möglichkeit, die eigene Wohnung unter Vermeidung des Steigens von Treppen zu erreichen, durch den Personenaufzug allen Eigentümern der in den Obergeschoßen des Hauses A gelegenen Wohnungen eröffnet werde. Die objektive Nutzungsmöglichkeit des Eigentümers der als Büroeinheiten fungierenden Wohnungen im Erdgeschoß beider Stiegen des Hauses A an den Personenaufzügen, welche den Feststellungen nach im Erreichen der Objekte von den damit verbundenen Kfz-Abstellplätzen im Kellergeschoß aus gelegen sei, rechtfertige eine Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit von 50, die Nutzungsmöglichkeit des Eigentümers des als selbständige Räumlichkeit qualifizierten Aktenlagers im Erdgeschoß auf Stiege 1 des Hauses A lediglich eine Prozentzahl von 15, weil die Möglichkeit, ein im Erdgeschoß gelegenes Aktenlager von dem im Kellergeschoß gelegenen, damit im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplatz zu erreichen, insofern anders beurteilt werden müsse als die Möglichkeit der Erreichung von Büroräumlichkeiten oder einer Wohnung, als das Aufsuchen eines Aktenlagers typischerweise eine erheblich geringere Benützungsfrequenz erfordere als das Aufsuchen von Büroräumlichkeiten oder Wohnräumen. Aus vergleichbaren Frequenzüberlegungen sei die Prozentzahl der Nutzungsmöglichkeit der Personenaufzüge für den Eigentümer der als selbständige Räumlichkeiten qualifizierten Mietkeller I und Mietkeller III im Kellergeschoß des Hauses A mit ebenso lediglich 15 anzusetzen. Die Nutzungsmöglichkeit des Eigentümers des als selbständige Räumlichkeit qualifizierten Abstellraums im Terrassenhaus 2 des Hauses B an den Personenaufzügen im Hause A, die nach den vom Rekursgericht getroffenen Sachverhaltsfeststellungen darin bestehe, daß der Miteigentümer mit den von diesem Abstellraum verbundenen PKW-Abstellplätzen im Kellergeschoß des Hauses A das Erdgeschoß dieses Hauses und damit dessen Ausgang erreichen

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