jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1987/6/30 5Ob61/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.1987

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HonProf. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Hofrat Dr. Gero F***-B***, Beamter, Klagenfurt, Villacherstraße 1 D/11, 2.) Hubert P***, Kaufmann, Klagenfurt, Villacherstraße 1 C/41, 3.) Helene W***, Hausfrau, Klagenfurt, Villacherstraße 1 E/13, 4.) Anna M***, Kauffrau, Klagenfurt, Villacherstraße 1 B/53, alle vertreten durch Dr. Karl Safron und Dr. Franz Großmann, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die beklagten Parteien 1.) Dr. Kurt B***-S***, Rechtsanwalt, Klagenfurt, Villacherstraße 1 A, 2.) Inge B***, Hausfrau, c/o Dr. Kurt B***-S***, Klagenfurt, Villacherstraße 1 A, vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt in Graz, 3.) Monika S***, c/o Dr. Kurt B***-S***, Klagenfurt, Villacherstraße 1 A, 4.) Joachim R***, Besitzer, Weißenstein, Kellerberg 1, 5.) Michael R***, Besitzer, ebendort, die dritt- bis fünftbeklagten Parteien vertreten durch Dr. Kurt B***-S***, Rechtsanwalt in Klagenfurt, 6.) K*** W***, Klagenfurt, Robert Musilstraße 12, vertreten durch Dr. Franz Müller-Strobl, Rechtsanwalt in Klaganfurt, wegen Feststellung (Streitwert: S 320.000,--), infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 26. Februar 1987, GZ 3 R 13/87-15, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 29. September 1986, GZ 18 Cg 146/86-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien zu Handen von deren Vertretern binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die nachstehend bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen, und zwar Rechtsanwalt Dr. Kurt B***-S*** den Betrag von S 14.534,44 (darin enthalten S 1.321,31 an Umsatzsteuer) und Rechtsanwalt Dr. Reinhard Hohenberg sowie Rechtsanwalt Dr. Franz Müller-Strobl den Betrag von je S 12.919,50 (darin enthalten S 1.174,50 an Umsatzsteuer).

**Text**

Entscheidungsgründe:

Am 12. Mai 1965 schlossen die damaligen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 58 KG Klagenfurt IV. Bezirk, Dr. Kurt B***-S***, Inge B***, Monika H*** und Max Rudolf R***, mit der Landeshauptstadt Klagenfurt zum Zweck der erforderlichen Bereinigung der Verkehrsenge an der Kreuzung Villacherstraße-Villacherring und der Errichtung einer Hochhausanlage (wobei Mittel des Wohnhauswiederaufbaufonds herangezogen und Wohnungen an Private im Wohnungseigentum verkauft werden sollten) einen Tauschvertrag (Beilage 1). Die genannten Liegenschaftsmiteigentümer verpflichteten sich darin, Teile dieser Liegenschaft im Gesamtausmaß von 1760 m2 lastenfrei in das Eigentum (öffentliche Gut) der Landeshauptstadt Klagenfurt zu übertragen und die darauf

befindlichen Gebäude (unter anderem das Haus Villacherstraße 1) abzureißen. Die Landeshauptstadt Klagenfurt verpflichtete sich, als Gegenleistung hiefür ein Grundstück im Ausmaß von 1187 m2 (worauf heute die einen Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreites bildenden südlichen Parkplätze angelegt sind) in das Eigentum der Liegenschaftsmiteigentümer zu übertragen und auf eigene Kosten unter anderem die straßenseitigen Gehsteige, eine Längsparkspur in der Villacherstraße und (die verfahrensgegenständlichen) Autoparkflächen am Villacherring bis zum Hausgehsteig entlang des nord-süd verlaufenden fünfstöckigen Haustraktes sowie die zu den Verkehrsflächen hin geplanten Grünanlagen zu errichten und zu erhalten (wobei die Autoparkflächen Privatgrund bleiben sollten).

Am 11. August 1965 schlossen die damaligen Miteigentümer der (durch den Tauschvertrag vom 12. Mai 1965 teils verkleinerten und teils vergrößerten) Liegenschaft EZ 58 KG Klagenfurt IV. Bezirk, die erstbis fünftbeklagten Parteien (R*** Erben genannt), als Verkäufer einen Kaufvertrag mit der sechstbeklagten Partei als Käuferin (Beilage 2). In Punkt I des Vertrages ist festgehalten, daß auf dieser Liegenschaft Ende 1965 der Bau des R***-Hochhauses, bestehend aus einem Hochhaustrakt und zwei Nebentrakten samt Garagen usw., beginnen soll. R*** Erben planen - wie es im Vertragspunkt I weiter heißt -, die Geschäfte und Büroräumlichkeiten sowie Garagen und Abstellplätze und dgl. selbst zu bauen, während sie die mit Fondsmitteln zu erbauenden Wohnungen nicht in eigener Regie errichten wollen. Diese Teile des Gesamtobjektes werden vielmehr en bloc dem mit dem Wohnbau bereits beschäftigten statutenmäßig dazu verhaltenen sechstbeklagten W***

übereignet, sodaß R*** Erben mit allen mit Fondsmitteln zu errichtenden Hausteilen und mit dem ganzen Wohnungsabverkauf nichts zu tun haben. Das (Ver)kauf(s)objekt ist jener ideelle Grundanteil, der im wesentlichen den mit Hilfe des Wohnhauswiederaufbaufonds zu errichtenden Wohnungs- und Gebäudeteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz entspricht (nach der rechtskräftigen Parifizierung durch den Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 2. Juli 1965 78.525/105.000-Miteigentumsanteile = 74,8 %, nämlich im Hochhaus die Obergeschoße 4 bis 14, im Mittel- und Südtrakt die Obergeschoße 1 bis 5. Dem Kaufvertrag waren zwei Tabellen angeschlossen, und zwar eine Liste aller verkauften Wohnungen und eine Liste aller den Verkäufern verbleibenden Wohnungen und Räumlichkeiten. Gemäß Punkt II lit. d des Kaufvertrages stimmen alle Vertragsteile gegenseitig der Begründung des Wohnungseigentumsrechtes an jedem einzelnen der in den beiden Tabellen angeführten Wohnungseigentumsobjekte zu. Punkt III des Vertrages lautet: "Es wird vereinbart, daß der K*** W*** (sechstbeklagte Partei) die gekauften Anteile an der EZ 58 KG Klagenfurt IV. Bezirk seinem Vereinszweck entsprechend ins Wohnungseigentum verkauft. Bei den Verkaufsverträgen wird dann einbezogen, daß ausschließlich die Wohnungen und die zu deren Benützung unerläßlichen Teile der Liegenschaft, nicht aber jede sonstige Nutzung derselben, die sich R*** Erben vorbehalten, übertragen werden. So verbleibt R*** Erben insbesondere das Recht, weitere Bauten, Teilungen und Täusche und andere Grundstücksverfügungen zu treffen, Reklamen anzubringen, Parkplätze zu vergeben usw. Ebenfalls ist die Vergabe aller Kellerräume nur im Einvernehmen mit R*** Erben möglich. Die bei R*** Erben angemeldeten Wohnungsinteressenten werden primär berücksichtigt. In fünf Fällen sind alte Preiszusagen, teils aus 1954, gemacht worden, die eingehalten werden müssen .... Der K*** W*** ist weiters verpflichtet und gebunden, alle Verträge mit Architekten, Baufirmen usw. einzuhalten. Es wird auch festgehalten, daß der R*** Hochhausverein, der sich die ordnungsgemäße Erhaltung des Hochhauses zum Zweck gesetzt hat, die Verwaltung übertragen und für jede Wohnung ein dauerndes Vorkaufsrecht verbüchert erhält. Dieser Verein tritt durch Unterschrift seines Obmannes Dr. Kurt B***-S*** unter einem dem Vertrag bei." In der Folge schloß die sechstbeklagte Partei als "außerbücherliche Eigentümerin" mit Wohnungsinteressenten, darunter mit den klagenden Parteien, gleichlautende Anwartschaftsverträge ab (siehe den mit der Drittklägerin am 9. August 1968 geschlossenen Vertrag Beilage A), nach denen diese durch Zahlung der darin genannten Beträge das unbedingte Anrecht auf Abschluß des Vertrages für den Erwerb des Grundanteils und bei Fertigstellung mit Fondsmitteln das Anrecht auf Übergabe einer bestimmt bezeichneten Eigentumswohnung erwerben.

Punkt VIII dieser Verträge lautet: "Der Wohnungseigentümer erwirbt mit diesem Vertrag lediglich das Wohnungseigentum an der bezeichneten Wohnung und die Mitbenützung der notwendigen allgemeinen Hausteile (Zugang, Stiege, Wasch- und Trockenraum, Lift usw.). Die Verfügung über die gesamte übrige Grundfläche, deren Benützung, Verwertung und Verbauung und der daraus stammende Ertrag fallen ausschließlich R*** Erben zu.

Dies gilt insbesondere für Garagen und Abstellplätze, Hof, Dach, Reklamen am Haus, allfällige künftige Aufstockungen, Grundtausch und dgl., zu denen der Wohnungseigentümer sich verpflichtet, falls formell erforderlich, seine Zustimmung nochmals zu erteilen, und hiezu Dr. Kurt B***-S*** ermächtigt." Die gleichlautenden Kaufverträge

wurden dann (noch vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975) zwischen der sechstbeklagten Partei als Verkäuferin und den Wohnungseigentumsbewerbern (darunter den klagenden Parteien) als Käufern unter Beitritt der Miteigentümergemeinschaft R*** Erben (der erst- bis fünftbeklagten Parteien) und des R***

Hochhausvereins bezüglich des Vorkaufsrechtes sowie zwischen allen Vertragsteilen untereinander geschlossen (siehe den mit 28 Wohnungseigentumsbewerbern, darunter den klagenden Parteien, am 21. Dezember 1970/19. Februar 1971 geschlossenen Kaufvertrag Beilage B).

Punkt III der Kaufverträge lautet: "Der Kauf dieser Grundanteile erfolgt zum erklärten Zweck, an den in der Tabelle angeführten Wohnungen Wohnungseigentum zu erwerben, welches mittels separatem Übereinkommen begründet wird ... Es wird ausdrücklich festgehalten, daß sich die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile ausschließlich auf die in der Tabelle angeführten Wohnungen beziehen, die in das Wohnungseigentum der Käufer übertragen werden, sowie auf die zur Benützung der Wohnung unerläßlichen allgemeinen Teile wie Stiegen, Lifte, Zugänge usw., während alle wie immer gearteten übrigen Teile des Grundstückes und des späteren Bauwerkes, die also vom Wohnungseigentum der Käufer nicht speziell umfaßt sind, den ursprünglichen Miteigentümern, R*** Erben (das sind Dr. Kurt B***- S***, Inge B***, Monika S***, Joachim R*** und Michael R***) und deren Rechtsnachfolgern stets und uneingeschränkt allein vorbehalten bleiben." Derzeit sind die klagenden Parteien Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 58 KG Klagenfurt IV. Bezirk zu insgesamt 3508/100.000-Anteilen, die erst- bis fünftbeklagten Parteien schlichte Miteigentümer dieser Liegenschaft zu insgesamt 20.287/100.000-Anteilen.

Die ursprünglich schlichte Miteigentümergemeinschaft "R*** Erben" finanzierte und errichtete aus privaten Eigenmitteln (die aus dem Erlös des Grundverkaufes an den K*** W*** bzw. aus Privatkrediten stammten) die gesamten Geschäftsflächen in den Erdgeschoßen, die Tiefgarage mit den darüberliegenden westlichen 36 Parkplätzen, im Hochhaus zwei Obergeschoße, im Hof eine Garagenzeile und in den südlichen zwei Dritteln des Hofgebäudes die Obergeschoßräumlichkeiten sowie im Südtrakt Lager- und Garagenräume unter den Geschäften. Alle darüberliegenden Wohnungen wurden vom Wohnhauswiederaufbaufonds finanziert und an Wohnungseigentümer verkauft. Die sonstigen allgemeinen Teile wurden anteilsmäßig errichtet. Der Bau dauerte von 1966 bis 1968/69.

Das wirtschaftliche Konzept der Miteigentümergemeinschaft "R*** Erben" beruhte darauf, die Geschäfte und Büros vermieten zu können, um so nach wie vor einen maßgebenden Anteil am alten Familienbesitz zu erhalten. Das gesamte Konzept war aber nur unter einer Voraussetzung zu verwirklichen: Das gesamte alte R*** sowie die großen anschließenden Verkaufshallen waren zur Gänze als Geschäfte und Büros oder Ordinationen vermietet. Alle diese Mietobjekte waren mietengesetzlich kündigungsgeschützt. Das Neubauprojekt bildete keinen Kündigungsgrund. Das Projekt konnte daher nur realisiert werden, wenn es gelang, mit allen Mietern die Vereinbarung zu treffen, daß sie bereit sind, im Neubau Ersatzmietlokale zu beziehen. Einzelne Mieter sicherten sich Eigentumswohnungen, welche Rechte ebenfalls an den K*** W*** überbunden wurden. In diesen Verhandlungen zeigte es sich, daß eine Zustimmung nur zu erreichen war, wenn den Altmietern auch entsprechende Parkplätze für sich und die Kunden zur Verfügung gestellt werden konnten. Dementsprechend wurde das Projekt vom Architekten auch aufgebaut. Dies gilt sowohl für die Lokalgrößen als auch für den Umstand, daß vor dem Vor-, Mittel- und Südtrakt 36 Parkplätze zum Villacherring hin geplant und darüber hinaus Parkplätze vor dem Südtrakt gegen den Stadtpark zu und entlang der Mauer ermöglicht wurden. Nur unter der Voraussetzung, daß diese Parkplätze den Mietern zur Verfügung stehen, konnte die gutwillige Räumung und Übersiedlung ermöglicht werden. Es zeigte sich zugleich, daß diese Lokale schwer zu vermieten waren und damit der wirtschaftliche Zweck nicht zu erreichen war, wenn eben nicht die Vermieter, nämlich R*** Erben, das ausschließliche Verfügungsrecht über die Verwertung dieser Parkplätze haben. Ohne den Verfügungsvorbehalt für alle Parkplätze wäre die Räumung des Altobjektes, der Neubau und die Schaffung der wirtschaftlichen Grundlage für die Eigentümer demnach nicht möglich gewesen. Die wirtschaftliche Grundlage besteht auch noch heute, wenngleich in den langen Jahren der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens ein Teil der Altmieter andere Lokalitäten gesucht hat.

Der Wert des Grundes wurde aus Anlaß des Tauschvertrages zwischen der Landeshauptstadt Klagenfurt und der Erbengemeinschaft mit S 3.000,-- je m2 für den Wohnhauswiederaufbaufonds geschätzt. Die Nettoabtretungssumme präsentierte einen Wert von rund S 1,5 Mill., die Verpflichtung der Landeshauptstadt Klagenfurt, die Autoparkplätze zu errichten und zu erhalten, war ein Teil der Gegenleistung für den Erhalt der 1760 m2 Grund der Erbengemeinschaft.

Zur Unterbringung der Parkplätze mußte das Dach der Tiefgarage wesentlich verstärkt und mit einer speziellen

Abdichtung ausgestattet werden. Diese zusätzlichen Kosten zur Ermöglichung der Parkplätze auf dem Dach der Tiefgarage wurden von den erst- bis fünftbeklagten Parteien allein getragen. Der Gesamtaufwand für die Herstellung betrug rund S 2 Mill.

Es war daher das Gesamtkonzept der Verkäufer darauf ausgerichtet, dem K*** W*** ein mit diesen Sondernutzungsrechten belastetes Grundstück zu verkaufen. Ohne eine solche wirksame Nutzungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich der Abstellplätze wäre das Konzept überhaupt nicht in dieser Form in Angriff genommen worden. Die mit den Sondernutzungsrechten belastete Liegenschaft hat der K*** W*** in dieser Form vereinbarungsgemäß den Wohnungseigentümern weiterveräußert. Der Vorbehalt der Sondernutzungsrechte war ein Teil der Gegenleistung, welche der kaufende K*** W*** an R*** Erben zu entrichten und vertragsgemäß an die Wohnungseigentümer weiterzugeben hatte.

Soweit Reparaturen am Dach der Tiefgarage erforderlich wurden, wurden diese ebenso von R*** Erben bezahlt wie die Schneeräumung. Lediglich ein Anteil für die Säuberung der Gehsteige wird von der Miteigentümergemeinschaft gemeinsam getragen.

Die Parkplätze sind zum größten Teil aufgrund einheitlicher Mietverträge mit den Geschäften und Büros gemeinsam (zum Großteil ohne gesonderte Gegenleistung) vermietet.

Die klagenden Parteien begehren nun die Feststellung, daß die zwischen den klagenden Parteien und der sechstbeklagten Partei zugunsten der erst- bis fünftbeklagten Parteien geschlossenen Vereinbarungen des Inhaltes: "Die Verfügung über und die Benützung und Verwertung der Abstellplätze und der daraus stammende Ertrag fallen ausschließlich R*** Erben zu" rechtsunwirksam seien. Sie vertreten den Standpunkt, daß das Wohnungseigentumsgesetz 1975 (insbesondere dessen §§ 20, 24 und 29) die Rechtsunwirksamkeit der genannten Vereinbarungen bewirkt habe.

Die beklagten Parteien beantragen Klagezurückweisung wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtsweges, in eventu Klageabweisung. Sie wenden ein, den klagenden Parteien fehle wegen der Möglichkeit einer Leistungsklage das rechtliche Interesse an der begehrten alsbaldigen Feststellung. Den beklagten Parteien fehle die Passivlegitimation. Die klagegegenständlichen Vereinbarungen verstießen weder gegen § 20 noch gegen § 24 WEG 1975. Schließlich sei die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs. 4 WEG 1948 geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung gemäß § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen und nur unter bestimmten Voraussetzungen außergerichtlich, "also unter Ausschluß des Rechtsweges", aufkündbar.

Das Erstgericht wies die Klage mit Urteil zurück. Es unterzog den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt zusammengefaßt folgender rechtlichen Beurteilung:

Alle beklagten Parteien seien als Wohnungseigentumsorganisatoren zu behandeln und passiv legitimiert. Der streitgegenständliche Nutzungsvorbehalt, der sich auf nicht als allgemeine Teile der Liegenschaft zu qualifizierende Parkplätze beziehe, sei aufgrund des § 8 WEG 1948 wirksam geschlossen worden und zufolge § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 nicht rechtsunwirksam geworden. Er könnte nach der genannten Übergangsbestimmung unter den darin angeführten Voraussetzungen nur außergerichtlich aufgekündigt werden. Dieses Ergebnis sei auch befriedigend, weil im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden könne, daß die beklagten Parteien den klagenden Parteien bei Abschluß der Verträge mit der sonst geradezu typischen Vertragsübermacht der Wohnungseigentumsorganisatoren gegenübergetreten seien. Da der Rechtsweg im Hinblick auf die ausschließlich bestehende außergerichtliche Aufkündigungsmöglichkeit unzulässig sei, sei die Klage zurückzuweisen gewesen. Das Berufungsgericht gab der nur auf unrichtige rechtliche Beurteilung gestützten Berufung der klagenden Parteien mit der Maßgabe nicht Folge, daß die Klage nicht zurück-, sondern abgewiesen wird, und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt. Es führte aus:

Nach den Feststellungen des Erstgerichtes erwarben die klagenden Parteien von der sechstbeklagten Partei Mit- und Wohnungseigentum, soweit das die Benützung der ihnen jeweils zugewiesenen Wohnungen betrifft, während die Verfügung über die gesamte übrige Grundfläche ausschließlich R*** Erben zufallen sollte, die auch die dort errichteten Gebäudeteile einschließlich der Abstell- bzw. Garagierungsflächen ausschließlich allein finanzierten. Des weiteren stellte das Erstgericht fest, daß die Errichtung der Wohnungseigentumsanlage nur möglich war, weil R*** Erben den kündigungsgeschützten Altmiertern Parkplätze zur Verfügung stellen konnten, bzw. der Vorbehalt dieser Sondernutzungsrechte ein Teil der Gegenleistung war, die die sechstbeklagte Partei an die erst- bis fünftbeklagten

Parteien zu entrichten und vertragsgemäß den Wohnungseigentümern, somit auch den klagenden Parteien, weiterzugeben hatte.

Aus diesen Feststellungen erhelle zunächst, daß die sechstbeklagte Partei Vertragspartner der klagenden Parteien gewesen sei. Die passive Klagelegitimation der sechstbeklagten Partei sei daher, abgesehen von ihrer Tätigkeit als Wohnungseigentumsorganisator, schon deshalb gegeben.

Die klagenden Parteien seien der Ansicht, daß die hier strittigen Vorbehalte geeignet seien, die ihnen zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, weshalb sie rechtsunwirksam seien (§ 24 WEG 1975), weil diese Unwirksamkeit auch für Rechtsgeschäfte gelte, die - wie hier - vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 geschlossen worden seien (§ 29 WEG 1975).

§ 24 Abs. 1 WEG 1975 enthalte eine einleitende Generalklausel. Der Begriff Nutzungsvorbehalte im § 24 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 ziele vor allem auf die Ausschaltung aller den Zweck der Schutznorm vereitelnden Umgehungsgeschäfte, insbesondere von Verträgen, in denen sich die werdenden Wohnungseigentümer verpflichteten, mit einem bestimmten vom Wohnungseigentumsorganisator namhaft gemachten Vertragspartner Verträge über Teile der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum nicht bestehe oder nicht bestehen könne, zu schließen. Insbesondere treffe diese Bestimmung auch die Vergabe von Parkplätzen (Meinhart, WEG 1975, 198 f).

Auf den vorliegenden Fall angewendet, bedeute dies, daß es unerheblich sei, ob die erst- bis fünftbeklagten Parteien als Wohnungseigentumsorganisatoren anzusehen seien. Diese Parteien seien auf jeden Fall Miteigentümer, die durch die von der sechstbeklagten Partei den klagenden Parteien übertragenen "Lasten" bevorzugt seien. Damit seien aber auch sie passiv zur Klage legitimiert, sodaß es dahingestellt bleiben könne, ob die Außerstreitstellung der Parteien, wonach nur die sechstbeklagte Partei als Wohnungseigentumsorganisator aufgetreten sei, das Gericht binde oder ob im Vorgehen des Erstgerichtes eine wenn auch nicht erhebliche (Fasching, Zivilprozeßrecht, Rz 849) Verletzung einer Verfahrensvorschrift liege.

Wie das Erstgericht zutreffend hervorgehoben habe, handle es sich bei den hier strittigen Vorbehalten um Vereinbarungen im Sinne des § 8 WEG 1948, da sie Nutzungen aus nicht im Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft beträfen. Die Wirkung solcher Vertäge, die hinsichtlich von Aufwendungen und Erträgnissen der Liegenschaft getroffen worden seien, seien gemäß § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 nach den seinerzeit dafür geltenden Normen zu beurteilen (Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 9 zu § 29). Es sei für die Entscheidung der vorliegenden Rechtssache unmaßgeblich, ob - wie das Erstgericht meine - die Vereinbarungen außergerichtlich aufgekündigt werden müßten oder ob Unkündbarkeit gegeben sei, weil sie nach den seinerzeit gültigen Normen rechtmäßig zustande gekommen seien. Daraus gehe zunächst hervor, daß das Erstgericht es zu Recht unterlassen habe, auf die Frage einzugehen, ob die in Rede stehenden Erträgnisse solche im Sinne des § 20 Z 3 WEG 1975 seien. Andererseits ergebe sich aber aus dem bisher Gesagten eindeutig, daß diese Sondernutzungsrechte derzeit noch Gültigkeit besäßen. Das Klagebegehren auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit sei daher abzuweisen gewesen, ein Umstand, der sich auch aus der Entscheidung des Erstgerichtes zwangsläufig ergebe, da auch das Erstgericht die Ansicht vertreten habe, daß die Vereinbarungen derzeit gültig (jedoch kündbar) seien. Das Erstgericht, das das Klagebegehren mit Urteil zurückgewiesen habe, habe sich daher offensichtlich nur im Ausdruck vergriffen. Dies habe aus Anlaß der Berufung berichtigt werden müssen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der klagenden Parteien mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klage abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die beklagten Parteien beantragen in ihren Revisionsbeantwortungen, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

**Rechtliche Beurteilung**

Vorweg ist festzuhalten, daß über das vorliegende Feststellungsbegehren im streitigen Rechtsweg zu entscheiden ist. Daran vermag die im § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 jedem einzelnen Miteigentümer und die im § 29 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 der Mehrheit der Miteigentümer eingeräumte Möglichkeit, die in diesen Gesetzesstellen genannten vertraglichen Regelungen unter den dort angeführten Voraussetzungen (außergerichtlich) schriftlich aufzukündigen, nichts zu ändern.

Soweit die klagenden Parteien einzelne der vom Berufungsgericht übernommenen erstgerichtlichen Feststellungen als unrichtig und aktenwidrig bekämpfen, sind sie darauf zu verweisen, daß sie ihre Berufung lediglich auf den Rechtsmittelgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützt haben, weshalb das Berufungsgericht zu Recht (§ 498 ZPO) sämtliche erstgerichtlichen Feststellungen seiner Entscheidung zugrundelegte.

In Ausführung der Rechtsrüge beharren die klagenden Parteien auf ihrem bereits in erster und zweiter Instanz eingenommenen Standpunkt, daß die streitgegenständlichen Vereinbarungen im Sinne der §§ 20, 24 und 29 WEG 1975 rechtsunwirksam seien. § 8 WEG 1948 und damit § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 seien unanwendbar, weil die erstgenannte Vorschrift bloß die Tragung der Aufwendungen, die Verwendung der Erträgnisse und die Verwaltung, keinesfalls aber die Verfügung und Benützung regle. Überdies handle es sich bei den streitgegenständlichen Vereinbarungen um unzulässige Additionsverträge. Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (gemäß dessen § 28 am 1. September 1975) trat das Wohnungseigentumsgesetz 1948 unter anderem mit der Einschränkung außer Kraft, daß die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs. 4 WEG 1948 geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung weiterhin nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen ist. Jedoch kann jeder Miteigentümer eine von § 20 Z 3 WEG 1975 abweichende vertragliche Regelung aufkündigen, wenn nach ihr einem Miteigentümer aus den Erträgnissen ein solcher Anteil zusteht, der den ihm nach § 20 Z 3 WEG 1975 gebührenden Anteil um mehr als die Hälfte übersteigt; von dem diesem Miteigentümer zustehenden Anteil sind aber die Beträge abzuziehen, die von ihm zur Tilgung der von ihm zur Erzielung dieser Erträgnisse etwa gemachten Sonderaufwendungen zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des hierzu aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals noch aufgebracht werden müssen. Die Aufkündigung ist schriftlich an den durch die abweichende vertragliche Regelung begünstigten Miteigentümer zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten (§ 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975). Im übrigen ist das Wohnungseigentumsgesetz 1975 gemäß dessen § 29 Abs. 2 mit den darin in den Z 1 bis 4 angeführten Besonderheiten und Einschränkungen auch auf die Wohnungseigentumsrechte, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet worden sind, sowie auf die Rechtsgeschäfte anzuwenden, die Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes untereinander oder mit Dritten geschlossen haben. Obligatorische Nutzungsrechte, die sich ein Wohnungseigentumsorganisator, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, an den im § 1 Abs. 2 und 3 WEG 1975 genannten Teilen der Liegenschaft ohne eine allen Wohnungseigentümern zugekommene oder zukommende angemessene Gegenleistung vorbehalten oder ausbedungen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer aufgekündigt werden; die Aufkündigung ist schriftlich an den Wohnungseigentumsorganisator zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten (§ 29 Abs. 2 Z 3 WEG 1975).

Nach § 8 Abs. 2 WEG 1948 galten für die Verwendung der Erträgnisse nachfolgende Bestimmungen: "a) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die im Wohnungseigentum stehen, kommen dem Wohnungseigentümer allein zu; b) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gebühren den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist; ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen insoweit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil das im § 2 WEG 1948 genannte Ausmaß übersteigt; c) Erträgnisse der Liegenschaft, die nicht unter die Bestimmungen der lit. a) und b) fallen, gebühren sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile." Eine von dieser Vorschrift abweichende vertragliche Regelung zwischen den Miteigentümern war (innerhalb der Grenzen des allgemeinen Privatrechts) möglich, hatte aber nur schuldrechtliche Wirkung zwischen den Miteigentümern, die diese Vereinbarung geschlossen hatten, ihren Gesamtrechtsnachfolgern und solchen dritten Personen, die der Vereinbarung beigetreten waren; sonstigen dritten Personen gegenüber, also insbesondere gegenüber den Einzelrechtsnachfolgern und Hypothekargläubigern der Miteigentümer, erlangte eine abweichende vertragliche Regelung gemäß § 8 Abs. 4 WEG 1948 keine Wirksamkeit (Jensik, Miteigentum-Wohnungseigentum 67; vgl. ferner Klang in Klang2 III 1172, Zingher, MG16, 268 und Faistenberger-Barta-Call, Rz 8 zu § 29 WEG 1975).

Nunmehr gilt für die Erträgnisse (zu diesem Begriff siehe MietSlg. 37.645/20) bei Rechtsunwirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 20 WEG 1975 folgendes:

"Z 1. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen (§ 1 Abs. 1 und 2 WEG 1975), kommen dem Wohnungseigentümer allein zu. Z 2. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gebühren den Eigentümern der Anteile, mit denen

Wohnungseigentum nicht verbunden ist. Ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen so weit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil den Mindestanteil übersteigt. Z 3. Erträgnisse der Liegenschaft, die nicht unter die Z 1. und 2. fallen, gegenüber den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile." Gemäß § 24 Abs. 1 WEG 1975, der im Wohnungseigentumsgesetz 1948

keine Entsprechung fand, sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders nach Z 1 von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte hinsichtlich von Teilen der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, rechtsunwirksam. Gemäß § 24 Abs. 3 WEG 1975 erstreckt sich die Rechtsunwirksamkeit auch auf den hieraus begünstigten Dritten, es sei denn, daß ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein mußte.

Soweit die klagenden Parteien die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der zwischen ihnen und der sechstbeklagten Partei zugunsten der erst- bis fünftbeklagten Parteien vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 geschlossenen Vereinbarungen des Inhalts, daß der Ertrag der Abstellplätze ausschließlich letzteren zufalle, begehren, kommt es also - eine schriftliche Aufkündigung dieser Vereinbarungen im Sinne des § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 wurde weder behauptet noch festgestellt und ist auch nicht in der gegenständlichen Klageführung zu erblicken - darauf an, ob diese Vereinbarungen (mögen die Abstellplätze unter § 8 Abs. 2 lit. b WEG 1948 !§ 20 Z 2 WEG 1975

oder § 8 Abs. 2 lit. c WEG 1948 !§ 20 Z 3 WEG 1975 zu subsumieren sein) nach der im Abschlußzeitpunkt geltenden Rechtslage wirksam zustande gekommen sind. Diese Frage wurde von den Vorinstanzen zutreffend bejaht. Daß die allgemeinprivatrechtlichen Grenzen des Erlaubten überschritten worden wären, ist weder behauptet worden noch hervorgekommen. Nach den Feststellungen waren auch sämtliche von diesen Vereinbarungen betroffenen Miteigentümer Vertragspartner, ohne daß von unzulässigen Additionsverträgen im Sinne der Lehrmeinung von Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, Rz 7 zu § 29 in Verbindung mit Rz 31 zu § 14 und Rz 23, 75 zu § 19 gesprochen werden könnte (Kaufvertrag zwischen den erst- bis fünftbeklagten Parteien als den damaligen alleinigen Miteigentümern der Liegenschaft einerseits und der sechstbeklagten Partei als der Käuferin der in der Folge an Wohnungsinteressenten weiter zu verkaufenden Miteigentumsanteile andererseits vom 11. August 1965, Beilage 2; Kaufverträge zwischen der sechstbeklagten Partei und den Wohnungseigentumsbewerbern, darunter den klagenden Pareien, unter Beitritt der erst- bis fünftbeklagten Parteien, sowie allen Vertragsteilen untereinander nach dem Muster Beilage B). Zingher (MG18, 303) und Würth (in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 19 WEG) halten Vereinbarungen nach § 19 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 in der Form für wirksam, daß sie der Wohnungseigentumsorganisator in alle mit den Wohnungseigentumsbewerbern gleichlautend geschlossenen Einzelverträge aufnimmt. Nach Meinhart, WEG 1975, 165 und MietSlg. 32.492 ist die Bestellung des gemeinsamen Verwalters durch alle einzelnen Miteigentümer - insbesondere auch schon in der Gründungsphase der Wohnungseigentümergemeinschaft - zulässig. Was die Vereinbarungen des Inhalts betrifft, daß die Verfügung über die und die Benützung sowie Verwertung der Abstellplätze ausschließlich den erst- bis fünftbeklagten Parteien zufallen sollten, so ist - wenn man sie in Übereinstimmung mit dem Rechtsstandpunkt der klagenden Parteien nicht gleichfalls § 8 WEG 1948 unterstellt - zu prüfen, ob sie zufolge § 29 Abs. 2 WEG 1975 gemäß § 24 (Abs. 1 Z 1 und Abs. 3) WEG 1975 rksam geworden sind. (Die Vorschrift des § 29 Abs. 2 Z 3 WEG 1975, die für ihren Anwendungsbereich anstelle der Rechtsunwirksamkeit der Vereinbarung deren Aufkündbarkeit vorsieht !Zingher, MG18, 319; vgl. auch Faistenberger-Barta-Call, Rz 28 zu § 29 WEG 1975 und MietSlg. 32.541 , kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, weil die erst- bis fünftbeklagten Parteien Miteigentümer der Liegenschaft sind.) Dabei ist, wie der Oberste Gerichtshof bereits in NZ 1987, 106 (mit Glosse von Hofmeister in NZ 1987, 109) unter Berufung auf Zingher (MG18, 318) und Würth (in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 24 WEG) dargelegt hat, davon auszugehen, daß § 24 WEG 1975 nur unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Aufhebungen und Beschränkungen der dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer (nach dem !Wohnungseigentums Gesetz: Würth aaO; 1 Ob 741/78) zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte für rechtsunwirksam erklärt, nicht aber auch solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer auch bei Gleichgewicht der Vertragslage in vernünftiger Interessenabwägung auf sich nehmen würde (vgl. auch JBl. 1983, 43 mit Glosse von Sprung; MietSlg. 36.619/30, 37.647/20 ua). Hält man sich nun vor Augen, daß die strittigen Vereinbarungen - wie ausführlich festgestellt - Voraussetzung für die Errichtung der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage waren und die erst- bis

fünftbeklagten Parteien überdies die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Abstellplätze mittelbar bzw. unmittelbar - wie gleichfalls im einzelnen festgestellt - allein getragen haben und tragen, dann kann keine Rede davon sein, daß die strittigen Vereinbarungen unbillig wären und einer vernünftigen Interessenabwägung widersprächen. Da die Abweisung der Klage schon aus diesen Erwägungen zu Recht erfolgte, erübrigt es sich, die Berechtigung auch der weiteren Einwände der beklagten Parteien zu untersuchen und der Frage nachzugehen, ob die Rechtsunwirksamkeit der Verfügungs-, Benützungs- und Verwertungsvorbehalte nicht nur in einem Verfahren festgestellt werden könnte, an dem alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft auf der Kläger- oder Beklagtenseite beteiligt sind. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Der Streitgenossenzuschlag gebührt gemäß § 15 RATG nur für die vom Rechtsanwalt vertretenen und die ihm gegenüberstehenden Personen.

**Anmerkung**

E11413

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00061.87.0630.000

**Dokumentnummer**

JJT_19870630_OGH0002_0050OB00061_8700000_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