jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/5/14 5Ob11/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.05.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Kralik, Dr. Jensik und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Peter A, Maurer, Volders, Feldweg 6, vertreten durch Dr. Franz Purtscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegner 1) Gerhard B, 2) Erich C, 3) Karl-Heinz D, 4) Siegfried E, 5) Siegfried F, 6) Annemarie F, 7) Rosamarie G, 8) Nothburga H, 9) Robert I, 10) Veronika J, 11) Wolfgang K, 12) Dorothea L, 13) Arnold M, 14) Helga N, 15) Hermann O, 16) Ludmilla O, 17) Engelbert P, 18) Herbert Q, 19) Paula R, 20) Josef S, 21) Maria T, 22) Dr. Gerlinde U, 23) Maria V, 24) Gabriele W, 25) Albin X, 26) Margret Y, 27) Ernst Z, 28) Alois AA, 29) Günter AB, 30) Friedrich AC, 31) Franziska AD, 32) Kaspar AE, 33) Helga AF, 34) Anna AG, 35) Helene AH, 36) Herbert AI, 37) Ernst AJ, 38) Josef AK,

39) Julius AL, 40) Edith AM, 41) Alois AN, 42) Josef AO, 43) Annemarie B, 44) Lotte AP, alle Mit- und Wohnungseigentümer im Hause Volders, Feldweg 6, die Erst-, Dritt-, Viert-, Sechst-, Siebent-, Acht-, Neunt-, Elft-, Zwölft-, 13)-, 17)-, 18)-, 20)-, 23)-, 24)-, 25)-, 28)-, 30)-, 31)-, 33)-, 35)-, 38)-, 41)-, 43)- und 44)- Antragsgegner vertreten durch Dr. Karl Eppacher, Rechtsanwalt in Hall i.Tirol, wegen Benützungsregelung infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 28. September 1984, GZ 3 a R 282/84-21, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Hall i.Tirol vom 14. Mai 1984, GZ 1 Nc 51/83-15, bestätigt wurde, folgenden Beschluß gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, den durch Rechtsanwalt Dr. Karl E*** vertretenen Antragsgegnern zu dessen Handen die mit 40 S bestimmten Barauslagen des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist auf Grund des Kaufvertrages vom 23. Oktober 1981

Miteigentümer der Liegenschaft EZ 372 II KG Volders zu 720/32.100- Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 2 im Hause Volders, Feldweg 6, untrennbar verbunden ist. Die Antragsgegner sind die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft.

Mit dem am 22. Juni 1983 beim Erstgericht eingelangten Antrag begehrte der Antragsteller eine richterliche Benützungsregelung hinsichtlich der Kellerräumlichkeiten dieses Hauses. Er begründete seinen Antrag wie folgt:

Von seinem Wohnungseigentum würden irgendwelche Räume im Keller des Hauses nicht umfaßt. Da diese Räume nicht parifiziert worden seien, hätten sie der allgemeinen Benützung der Miteigentümer entsprechend deren

Miteigentumsanteilen zu dienen. Dessen ungeachtet hätten die Antragsgegner darin verschließbare Kellerabteile errichtet, sodaß er den Keller nicht entsprechend seinen Miteigentumsanteilen benützen könne. Die gegenwärtige Benützung der Kellerräumlichkeiten durch die Antragsgegner sei nicht durch eine rechtswirksame Benützungsregelung gedeckt. Selbst wenn zwischen den Antragsgegnern eine wirksame Benützungsregelung zustandegekommen wäre, wäre er daran als Einzelrechtsnachfolger nicht gebunden, weil er sie weder ausdrücklich noch stillschweigend übernommen habe.

Insbesondere die durch Rechtsanwalt Dr. Karl AQ vertretenen, aber auch andere Antragsgegner sprachen sich gegen die beantragte richterliche Benützungsregelung aus. Sie machten im wesentlichen geltend, daß die Kellerräumlichkeiten des Hauses zwar seinerzeit nicht parifiziert worden seien, daß sie diese aber dennoch nicht ohne Rechtstitel benützten. Sie hätten das Benützungsrecht an den Kellerräumlichkeiten durch Zahlung eines einmaligen Benützungsentgeltes von 2.000,-- S/m 2 an die WOHNBAU-GmbH, die Voreigentümerin der Liegenschaft, erworben. Da nicht alle Wohnungseigentumsbewerber ein Kellerabteil angesprochen hätten, seien die Kellerräumlichkeiten auf die Interessenten aufgeteilt worden. Eine Änderung dieses Rechtstitels durch nachträgliche richterliche Benützungsregelung sei nicht mehr möglich. Der Antragsteller habe seine Eigentumswohnung ohne Kellerabteil vom seinerzeitigen Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der WOHNBAU-GmbH, der nunmehr sein Vertreter sei, in einem Zeitpunkt erworben, in dem im Haus allseits bekannt gewesen sei, daß alle Kellerräumlichkeiten bereits vergeben und einige Eigentumswohnungen ohne Kellerabteil geblieben seien.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Es ging dabei von folgenden wesentlichen Feststellungen aus:

Der Punkt VI der sogenannten Verpflichtungserklärungen, mit denen die Antragsgegner von der WOHNBAU-GmbH ihre nunmehrigen Liegenschaftsanteile, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen des Hauses, erworben haben, besagt, daß mit der jeweiligen Eigentumswohnung das Benützungsrecht an einem Kellerabteil im Erdgeschoß als Zubehör verbunden ist, daß dieses Benützungsrecht aber im Preis für die jeweilige Eigentumswohnung nicht enthalten ist. Die WOHNBAU-GmbH erklärte sich bereit, den Wohnungseigentumsbewerbern dieses Benützungsrecht gegen die einmalige Zahlung eines Betrages von 2.000,-- S/m 2 Kellerabteilfläche auf Dauer als Zubehör zu den Eigentumswohnungen zu überlassen. Von diesem Anbot haben die Miteigentümer unterschiedlich Gebrauch gemacht. Sechs Miteigentümer haben sogar auf ein Kellerabteil verzichtet, weil der bei der Wohnung befindliche Abstellraum groß genug ist.

Das Haus wurde im Jahr 1977 bezogen und es waren zu diesem Zeitpunkt alle Kellerabteile auf die Miteigentümer aufgeteilt und für sie bezeichnet, die von dem vorerwähnten Anbot Gebrauch gemacht hatten. Im Zuge des Konkurses über das Vermögen der WOHNBAU-GmbH kaufte der Antragsteller die Wohnung Volders, Feldweg 6, top.Nr. 2. Es war ihm bekannt, daß die Kellerräumlichkeiten nicht parifiziert sind und daß sich bei der von ihm gekauften Wohnung kein Kellerabteil befindet. Es wurde ein solches im Kaufvertrag bei der Umschreibung des Ausmaßes der Wohnung auch nicht angeführt. Es wurde allerdings im Kaufvertrag unter keinem der 11 Punkte angeführt, daß eine Parifizierung der Kellerräumlichkeiten nicht erfolgt sei. Einer Parifizierung bedurfte es deshalb nicht, weil unter den jeweiligen Miteigentümern hinsichtlich der Kellerabteile Einvernehmen bestand und jeder Miteigentümer je nach der Größe des ihm überlassenen Kellers seinen Beitrag leisten mußte.

Nach dem Ankauf der Wohnung durch den Antragsteller wurde diesem von einem Miteigentümer angeboten, einen Teil des bereits von diesem Miteigentümer bezahlten, 9,8 m 2 großen Kellerabteils gegen eine entsprechende Entschädigung zu übernehmen. Dieses Anbot wurde jedoch vom Antragsteller nicht angenommen. Die Miteigentümer, die ein Kellerabteil 'gekauft' haben, sind gegen eine Veränderung ihrer 'Miteigentumsanteile' im Keller.

Der Antragsteller wohnt seit dem Jahre 1977 im Haus Volders, Feldweg 6, und besitzt seit 1981 selbst eine Eigentumswohnung in diesem Haus. Der gegenständliche Antrag auf Benützungsregelung wurde jedoch erst am 22. Juni 1983 beim Erstgericht eingebracht. Der Antragsteller hat also dieses Haus zwei Jahre hindurch als Miteigentümer bewohnt, ohne sich durch die bisherige Aufteilung der Kellerräumlichkeiten beschwert zu erachten.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht zusammengefaßt aus, daß es - da der Antragsteller schon im Zeitpunkt des Ankaufes der Eigentumswohnung von der Nichtzugehörigkeit eines Kellerabteils zu dieser gewußt habe - zu einer konkludenten Benützungsvereinbarung gekommen sei. Bei Vorliegen einer bindenden Benützungsregelung könne jedoch das Außerstreitgericht eine solche Regelung nicht mehr treffen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten

Gerichtshof für zulässig. Es bezeichnete die Frage, ob der Zeitpunkt, in dem sich der Antragsteller mit der Benützungsregelung nicht mehr einverstanden erklärte und eine Neuregelung anstrebte, mit dem Anbringen seines Antrages bei Gericht am 22. Juni 1983 oder ein paar Monate früher (im Jänner oder Februar 1983) anzusetzen sei, als unerheblich und übernahm im übrigen die erstgerichtlichen Feststellungen. Zur Rechtsrüge des Antragstellers nahm das Rekursgericht wie folgt Stellung:

Die Miteigentümer, die eine Verpflichtungserklärung der WOHNBAU-GmbH gegenüber unterzeichnet hätten, hätten den ihnen zukommenden verhältnismäßigen größeren Nutzen durch Entrichtung eines einmaligen Benützungsentgeltes von 2.000,-- S/m 2 abgegolten und dadurch das Recht erworben, einen ihren Miteigentumsanteil übersteigenden Teil der gemeinsamen Sache ausschließlich persönlich zu benützen (vgl. SZ 27/10, MietSlg 7.811, 16.042). Ob es rechtlich unzulässig oder unmöglich sei, die Kellerabteile als 'Zubehör' zu den Eigentumswohnungen zu qualifizieren, wie dies in Punkt VI der Verpflichtungserklärungen formuliert worden sei, sei daher unerheblich. Von einer gemeinschaftswidrigen Verwertung durch die WOHNBAU-GmbH könne angesichts der Einigkeit der Miteigentümer über die Aufteilung der Kellerräumlichkeiten nicht gesprochen werden. Nach ständiger Rechtsprechung begründe die zwischen Miteigentümern geschlossene Benützungsvereinbarung nur obligatorische Rechte. Sie gehe wohl auf den Gesamtrechtsnachfolger, auf den Einzelrechtsnachfolger aber nur bei ausdrücklicher oder stillschweigender Unterwerfung über (MietSlg 16.039, 19.036/28, 21.072, 32.073, 32.075 u.a.). Eine ausdrückliche Unterwerfung des Antragstellers unter die bestehende Benützungsregelung könne zwar nicht festgestellt werden und es sei eine solche von den Antragsgegnern auch gar nicht eingewendet worden. Bei der bestehenden Benützungsregelung handle es sich jedoch nicht um eine 'normale', sondern um eine 'qualifizierte' Regelung, weil für die Benützung einzelner Teile der Gesamtliegenschaft ein Entgelt bezahlt worden sei. Daher seien auch die Einzelrechtsnachfolger an die abgeschlossene Benützungsregelung und die Duldung derselben durch ihre Rechtsvorgänger gebunden. Davon abgesehen sei aber auch gemäß § 863 ABGB das Vorliegen einer Benützungsregelung anzunehmen, weil der Antragsteller das Haus bereits seit Jahren bewohnt habe und ihm die Rechtsverhältnisse sowie der Umfang der Benützungsrechte der einzelnen Mitbewohner bekannt gewesen sein müßten; deshalb könne aus seinem langen Untätigbleiben nach dem Erwerb der Eigentumswohnung durch ihn mit Rücksicht auf diese besonderen Umstände kein anderer Schluß gezogen werden als der, daß er sich mit dieser Gesamtregelung einverstanden gezeigt habe.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der auf die Rechtsmittelgründe der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens, der Aktenwidrigkeit der rekursgerichtlichen Entscheidung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Antragsstattgebung abzuändern.

Hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Der Zweitantragsgegner und die durch Rechtsanwalt Dr. Karl AQ vertretenen Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar im Hinblick auf den diesbezüglichen Ausspruch des Rekursgerichtes gemäß § 26 Abs 2 AR 1975 in der Fassung des § 56 Z 3

MRG iVm § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, weil für eine Benützungsregelungsauseinandersetzung zwischen Miteigentümern, die auch Wohnungseigentümer sind, nach § 26 Abs 1 Z 3 AR 1975 diese Verfahrensbestimmungen anzuwenden sind, selbst wenn das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1948 begründet worden ist (vgl. MietSlg 28.504, 28.505, 30.610, 31.559 u.a.; vgl. auch Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 6 a zu § 835 und Würth in Rummel, ABGB, Rdz 9 zu § 14 AR); er ist aber nicht berechtigt. Die Rechtsmittelgründe der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der Aktenwidrigkeit der rekursgerichtlichen Entscheidung liegen nicht vor (§ 510 Abs 3, § 528 a ZPO iVm § 26 Abs 2 AR 1975 nF, § 37 Abs 3 Z 16

MRG).

Eine Möglichkeit der Stellungnahme des Rekurswerbers zu den Ausführungen seines Gegners in der Rekursbeantwortung ist im Gesetz - zumindest dann, wenn das Rekursgericht (wie hier) eine mündliche Rekursverhandlung im Sinne des § 37 Abs 3 Z 17 lit g MRG nicht anberaumt - nicht vorgesehen, sodaß das allfällige

Unterbleiben der Zustellung der Rekursbeantwortung an den Antragsteller einen Nichtigkeitsgrund nicht herstellen könnte.

Soweit der Antragsteller bei Ausführung seiner Rechtsrüge davon ausgeht, es stehe nicht fest, daß die überlassung der Benützung aller im Haus vorhandenen Kellerabteile an die Mit- und Wohnungseigentümer, die seinerzeit (allenfalls noch als Wohnungseigentumsbewerber) von dem darauf bezüglichen Anbot der WOHNBAU-GmbH als ehemaliger Alleineigentümerin der Liegenschaft und Wohnungseigentumsorganisatorin Gebrauch gemacht haben, im Einvernehmen mit allen damaligen Miteigentümern der Liegenschaft erfolgt sei, verläßt er den Boden der vorinstanzlichen Tatsachenfeststellungen und bringt daher die Rechtsrüge nicht zur gesetzmäßigen Darstellung. Dafür, daß die WOHNBAU-GmbH und die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber erst bei Vorliegen des in Aussicht genommenen schriftlichen Benützungsvertrages gebunden sein wollten, bestehen nach dem von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt keinerlei Anhaltspunkte. Die vom Antragsteller gegen die Rechtswirksamkeit der als Regelung der Benützung gemeinschaftlicher Teile der Liegenschaft zu qualifizierenden einvernehmlichen Verteilung der Kellerabteile erhobenen Bedenken halten einer überprüfung nicht stand. Ein Verstoß gegen § 20 AR 1975 kann schon deshalb nicht vorliegen, weil diese Bestimmung, die eine Anpassung der die Erträgnisse der gemeinschaftlichen Sache betreffenden Regelung des § 839 ABGB an die Besonderheiten des Wohnungseigentums vornimmt (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 20 AR), die Benützung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft nicht betrifft (vgl. Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 839, wonach sich diese Bestimmung nur auf die aus der gemeinsamen Sache zu ziehenden Natural- und Zivilfrüchte bezieht, während für das aus dem gemeinschaftlichen Besitz folgende Gebrauchsrecht die strenge Beschränkung auf eine dem Anteilsrecht entsprechende Benützung nicht gilt;

Faistenberger-Barta-Call, AR 1975, Rdz 2 und 32 zu § 20, führen denn auch als Beispiele für die in der genannten Bestimmung gemeinten Erträgnisse/Nutzungen solche aus der Vermietung von Reklameflächen und Autoabstellplätzen an). Die Vereinbarung zwischen der WOHNBAU-GmbH (als vormaliger Alleineigentümerin der Liegenschaft und Wohnungseigentumsorganisatorin) und den übrigen damaligen Mit- und Wohnungseigentümern (und Wohnungseigentumsbewerbern) ist aber auch nicht unter dem Gesichtspunkt des § 24 Abs 1 Z 1 AR 1975 rechtsunwirksam; in Anbetracht dessen, daß die Errichtung der Kellerabteile nach Punkt VI der sogenannten Verpflichtungserklärungen weder durch die Wohnbauförderung 1968 noch durch die Bausparkasse finanziert werden konnte und im Preis der jeweiligen Eigentumswohnung nicht enthalten war, kann das Verlangen der WOHNBAU-GmbH, wer ein Kellerabteil auf Dauer 'als Zubehör' zu seiner Eigentumswohnung benützen wolle, habe für diese Benützung einen einmaligen Betrag von 2.000,-- S/m 2 Kellerabteilfläche zu zahlen, nicht als unbillig und einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechend angesehen werden (vgl. dazu Würth a.a.O., Rdz 1 zu § 24 AR). Daß eine nicht genau den Miteigentumsanteilen entsprechende Aufteilung der Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft unter die Miteigentümer, wenn sie im Einvernehmen aller Miteigentümer erfolgt, schlechthin nur dann rechtswirksam zustandekommen könnte, wenn die überproportional Nutzungsberechtigten den unterproportional Nutzungsberechtigten eine entsprechende Ausgleichszahlung leisten, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Zur Frage der Bindung des Antragstellers an die zwischen der WOHNBAU-GmbH und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft vor dem Erwerb der Miteigentumsanteile durch den Antragsteller getroffene Benützungsregelung weisen die durch Rechtsanwalt Dr. Karl AQ vertretenen Antragsgegner zutreffend darauf hin, daß der Antragsteller seine 720/32.100-Anteile an der Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 2

verbunden ist, laut Punkt 5 des Kaufvertrages vom 23. Oktober 1981 'in allen alten Rechten und Lasten' erworben hat. Damit hat der Antragsteller aber die Benützungsregelung überbunden erhalten und ist daher in diese eingetreten (vgl. MietSlg 21.073 und 25.058; siehe auch Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 4

zu § 834). Die weitere Frage, ob eine Bindung des Antragstellers an die Benützungsregelung auch daraus abgeleitet werden könnte, daß hier eine 'qualifizierte' Benützungsregelung gegeben und der Antragsteller überdies schlüssig im Sinne des § 863 ABGB in diese Benützungsregelung eingetreten sei, kann demnach auf sich beruhen. Da somit eine auch den Antragsteller bindende Benützungsregelung vorliegt und der Antragsteller wichtige Gründe zur vorzeitigen Auflösung der Benützungsvereinbarung nicht geltend gemacht hat, gelangten die Vorinstanzen mit Recht zur Antragsabweisung (vgl. Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 834, Rdz 5 und 11 zu § 835). Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf §

26 Abs 2 AR 1975 nF iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG und §§ 41, 50 ZPO;

die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen.

Anmerkung

E05765

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00011.85.0514.000

Dokumentnummer

JJT_19850514_OGH0002_0050OB00011_8500000_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