

# TE OGH 1983/10/18 5Ob726/82

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.10.1983

## Norm

ABGB §1096

ABGB §1098

MRG §8

## Kopf

SZ 56/151

## Spruch

Der Mieter hat Anspruch auf Unterlassung der Umwandlung einer zur Wohnhausanlage gehörenden Grünfläche in Kraftfahrzeugabstellplätze

OGH 18. 10. 1983, 5 Ob 726/82 (LGZ Wien 41 R 13/82; BG Innere Stadt Wien 47 C 182/80)

## Text

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Genossenschaft. Sie wohnen auf Grund von Mietverträgen, die sie mit der Beklagten geschlossen haben, in der von dieser errichteten und verwalteten Wohnhausanlage im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Den Klägern wurde von der Beklagten im Mietvertrag über die Wohnungen das Mitbenützungsrecht an der Waschküche, dem Trockenboden, dem Aufzug sowie den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen nach den dafür jeweils festgesetzten Bestimmungen und den Vorschriften der Hausordnung eingeräumt (Punkt I Abs. 2 des Mietvertrages). In Punkt X des Mietvertrages wurde vereinbart, daß sich der Mieter der jeweils gültigen, von der Genossenschaft festgesetzten Hausordnung sowie den gleicherart festgesetzten jeweils geltenden besonderen Bestimmungen für die Benützung der unter Punkt I Abs. 1 des Mietvertrages (Mietgegenstand) genannten Anlagen und Einrichtungen unterwirft und für ihre Befolgung haftet. Nach der Hausordnung sind "Garten-(Grünflächen-)Anlagen in jeder Weise zu schonen, das Betreten und jede Verunreinigung der Rasenflächen ist untersagt, unbebaute Grundstücksteile, die den Mietern von Genossenschaftswohnungen (zum Anbauen von Gemüse und Blumen) überlassen wurden oder werden", sind nicht Gegenstand des Mietvertrages. Die Hausordnung enthält weiters folgende Bestimmung:

"Ortsübliche Regelung. Die Lokalgebäudeverwaltung ist ermächtigt, im Rahmen dieser Hausordnung Sonderregelungen zu treffen, die durch örtliche Verhältnisse bedingt sind. Bezuglich der von den Lokalgebäudeverwaltern oder Hauswarten getroffenen örtlichen Regelungen entscheidet erforderlichenfalls letztlich und endgültig die Genossenschaft." Die Rasenflächen stehen im Eigentum der beklagten Partei. Die Mieter - auch die Kläger - zahlen für die Pflege der Grünflächen ein monatliches Entgelt. Die Kosten der Gartenherstellung betragen 14 900 S, wovon auf den Erstkläger ein Betrag von 415.28 S und auf die Zweitklägerin ein solcher von 393.36 S entfiel.

Die beklagte Partei hatte ein großes Interesse an der Schaffung von mehr Parkplatz, weil jedenfalls damals für die Mieter zu wenig Abstellplätze vorhanden waren. Im Jahre 1979 gestattete die Beklagte zwei Bewohnern der Anlage, daß sie einen 9 m<sup>2</sup> großen Teil der vorhandenen Grünfläche in ein Betonfeld zur Abstellung von Kraftfahrzeugen auf eigene Kosten umwandeln. Für die Benützung der neu geschaffenen Autoabstellplätze wurde die Bezahlung eines Entgelts vereinbart. Die Beklagte suchte um die Baubewilligung für die Umwandlung der Rasenfläche in ein Betonfeld erst nach Durchführung der Arbeiten, nachdem sich die Kläger gegen die Umwandlung der Fläche ausgesprochen hatten, an. Im Kollaudierungsbescheid vom 26. 10. 1966 war vorgesehen, daß im Hof der Wohnhausanlage Parkplätze von etwa 200 m<sup>2</sup> errichtet werden dürfen, wobei dem Bescheid allerdings die Anzahl der zulässigen Autoabstellplätze nicht zu entnehmen ist. Die gesamte Grünfläche der Wohnhausanlage beträgt nach Abzug der verbauten 9 m<sup>2</sup> noch 385 m<sup>2</sup>.

Mit der vorliegenden Klage begehrten die Kläger, die Beklagte zu verurteilen, daß sie die Umwandlung von Grünflächen der Wohnhausanlage und die Vermietung als Abstellplätze unterlasse und den Urzustand durch Errichtung einer Grünfläche im Ausmaß von 9 m<sup>2</sup> in einer Breite von 1.15 m und einer Länge von 8 m (anstelle des errichteten Betonfeldes) wiederherstelle. Die Beklagte habe durch die eigenmächtige Umwandlung eines Teiles der Grünfläche in Autoabstellplätze und deren Vermietung an dritte Personen in die wohlerworbenen Rechte der Kläger als Nutznießer der Wohnanlage eingegriffen, weil ihnen in den mit ihnen abgeschlossenen "Mietverträgen" das Recht zur Mitbenützung aller sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen nach den dafür jeweils besonders festgesetzten Bestimmungen und den Vorschriften der Hausordnung eingeräumt worden sei. Zu den "zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen" gehörten auch die Grünflächen zwischen den einzelnen Häusern der Wohnhausanlage, deren Nutzung allen Genossenschaftsmitgliedern vorbehalten sei. Da die klagenden Parteien der Beklagten auch für die Errichtung der Grünflächen Eigenmittel zur Verfügung gestellt hätten, hätten sie auch aus diesem Grund Anspruch auf Erhaltung sämtlicher Grünflächen. Da die Beklagte sich geweigert habe, die vertragswidrige Vermietung der ehemaligen Grünflächen zu unterlassen, sei die Klageführung notwendig.

Die Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens, weil die für die Umwandlung beanspruchte Rasenfläche den Klägern nicht mitvermietet worden sei. Sollte jedoch eine Mitvermietung angenommen werden, so stünde nach dem Mietvertrag und der Hausordnung die Gestaltung und Nutzung gemeinschaftlich zu benützender Flächen dem Hauseigentümer zu. Darüber hinaus müßten die Mieter zumutbare bauliche Maßnahmen akzeptieren, wenn das Bestandrecht nicht wesentlich beeinträchtigt werde und es sich um notwendige Maßnahmen handle. Im vorliegenden Fall sei eine brachliegende, bisher unverwertet gebliebene Parkfläche aktiviert worden. Die Umwandlung von 9 m<sup>2</sup> Grünfläche habe den Charakter des Hofes als Hof- bzw. Grünfläche nicht verändert. Außerdem wäre die Wiederherstellung des vorigen Zustandes der Beklagten unzumutbar, weil deren Kosten in keinem Verhältnis zum optischen Bild der gegenständlichen Maßnahmen stunden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab. Das Gebrauchsrecht der Kläger umfasse zwar das Recht, in einem Haus zu wohnen, das von einer Grünfläche umgeben sei, die Kläger hätten jedoch keinerlei Möglichkeit, sich gegen die vorliegende, als unwesentlich zu bezeichnende Veränderung der nicht mitgemieteten Grünfläche auszusprechen.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der klagenden Parteien Folge; es änderte das Urteil des Erstgerichtes durch Stattgebung des Klagebegehrens ab. Der von den Streitteilern über die Benützung der Wohnung der klagenden Parteien abgeschlossene Vertrag sei als Mietvertrag anzusehen. Dem Vertrag sei nicht zu entnehmen, daß die Gebrauchsüberlassung mit der Mitgliedschaft bei der Beklagten untrennbar verknüpft sei. Die Beklagte sei als Vermieterin gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, den Klägern als Miatern den bedungenen Gebrauch der Bestandsache zu verschaffen und zu sichern. Der bedungene Gebrauch umfasse im vorliegenden Fall gemäß Punkt I Abs. 2 des Mietvertrages ua. auch ein Mitbenützungsrecht an den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Bestimmungen der Hausordnung. Zu den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen gehörten in einer von einer gemeinnützigen Genossenschaft errichteten Wohnhausanlage auch die Grünflächen, insbesondere dann, wenn die Mieter - wie hier - die Kosten der Herstellung dieser Grünanlagen trügen und auch ein laufendes Entgelt für deren Pflege bezahlten. Daß die Hausordnung die Benützung in der Weise regle, daß diese Grünanlagen zu schonen seien und das Betreten sowie jede Verunreinigung der Rasenflächen untersagt sei, bedeute keineswegs, daß hinsichtlich dieser Anlagen keinerlei Gebrauchsrecht der Mieter bestehet. Den Miatern stehe in diesem Fall vielmehr nur ein eingeschränktes

Gebrauchsrecht zu. Dabei dürfe nicht außer Betracht gelassen werden, daß nach der Verkehrsauflösung dem Vorhandensein entsprechender Grünflächen in der Regel höhere Bedeutung beigemessen werde als dem einen oder anderen zusätzlichen Ausstattungsmerkmal der Wohnung selbst. Das in diesem Sinn eingeschränkte Gebrauchsrecht der Kläger an den Grünflächen werde auch nicht durch die Bestimmung der Hausordnung berührt, welche sich auf unbebaute Grundstücksteile beziehe. Nach dem unzweideutigen Wortlaut der Hausordnung beziehe sich dies nur auf jene Flächen, die Mietern zur ausschließlichen Nutzung überlassen wurden, was bei den Grünflächen der Wohnhausanlage aber unbestritten nicht der Fall sei. Eine einseitige Änderung des bedungenen Gebrauchs durch die Beklagte ist grundsätzlich unstatthaft. Durch die Umwandlung von Grünflächen in Parkflächen würden überdies nicht bloß die Modalitäten des Gebrauchs und damit die Hausordnung geändert, sondern der Umfang des Gebrauchsrechtes selbst und damit in unzulässiger Weise der Vertragsinhalt. Die Beklagte habe allerdings sinngemäß behauptet, daß die Voraussetzungen des § 1118 letzter Satz ABGB vorlägen. Die Ausführungen der Beklagten ließen aber nicht erkennen, inwieweit hier eine vom Mieter zu dulden "notwendige Ausbesserung" iS der genannten Bestimmung gegeben sein sollte. Dem Vorbringen könne aber auch nicht entnommen werden, daß in der vorgenommenen Änderung eine "nützliche Bauführung" zu erblicken wäre, durch die die Kläger nicht wesentlich beeinträchtigt würden. Der Mieter habe nützliche Bauführungen des Vermieters zu dulden, wenn daraus keine wesentliche Beeinträchtigung seiner Bestandrechte entstehe, wobei gegebenenfalls eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorzunehmen sei. Zunächst sei nicht ersichtlich, inwieweit die vorgenommene Änderung vom Standpunkt der Beklagten aus als nützlich angesehen werden könnte. Der allein erkennbare Vorteil zusätzlicher Mietzinseinnahmen ließe im Hinblick auf das auch im Geltungsbereich des WGG 1940 bestehenden Kostendeckungsprinzip die getroffene Änderung für die Beklagte nicht als nützlich erscheinen. Abgesehen davon sei es als eine wesentliche Beeinträchtigung des Mieters anzusehen, wenn eine gemeinnützige Genossenschaft als Vermieterin eine Grünfläche - wenn auch nur im Ausmaß von knapp 10 m<sup>2</sup> - nicht bloß vorübergehend, sondern dauernd in eine Abstellfläche für Personenkraftwagen umgestaltete, denn es liege auf der Hand, daß durch die auf diese Weise geschaffene zusätzliche Abstellfläche eine zusätzliche Lärm- und Geruchsbelästigung herbeigeführt werde. Selbst wenn man die vorgenommene Änderung als für die Beklagte nützlich ansehen wollte, würde die Interessenabwägung zugunsten der Kläger ausgehen. Da die Beklagte in unzulässiger Weise in das Gebrauchsrecht der Kläger eingegriffen habe, sei die Umgestaltung der Grünfläche nicht berechtigt gewesen. Die Beklagte sei deshalb verpflichtet, den Klägern den bedungenen Gebrauch wieder zu verschaffen. Das Wiederherstellungsbegehr sei berechtigt. Zusätzlicher Feststellungen darüber, ob durch die Schaffung zusätzlicher Abstellflächen eine größere als 200 m<sup>2</sup> umfassende Parkplatzfläche geschaffen würde und ob das Vorhandensein von Grünflächen für die Kläger Ursache (Motiv) für den Abschluß des Vertrages mit der Beklagten gewesen sei, bedürfe es nicht. Bei dem weiteren, auf die Unterlassung der künftigen Umwandlung von Grünflächen in Autoabstellplätzen gerichteten Klagebegehren handle es sich um ein vorbeugendes Unterlassungsbegehr. Eine derartige Klage sei nur dann zulässig, wenn die Gefahr künftigen Zu widerhandelns bestehe. Bei der Prüfung der Wiederholungsgefahr sei allerdings nicht engherzig vorzugehen, es genüge daher schon die ernstliche Besorgnis weiterer Eingriffshandlungen, bei deren Beurteilung auf das Verhalten der beklagten Partei Bedacht zu nehmen sei. Das Vorliegen einer Wiederholungsgefahr sei daher in der Regel dann zu bejahen, wenn die beklagte Partei - so wie hier - im Prozeß ihre Unterlassungspflicht bestreite. Da der Wegfall der Wiederholungsgefahr von der Beklagten zu behaupten und zu beweisen sei, die Beklagte aber kein in diese Richtung gehendes Vorbringen erstattet habe, sei auch die vorbeugende Unterlassungsklage zulässig und berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Auf die von der Beklagten vermißte schuldrechtliche Einordnung des genossenschaftlichen Nutzungsvertrages der Parteien kommt es hier nicht entscheidend an. Maßgeblich ist aber, ob die beklagte Genossenschaft durch die Gestaltung der Umwandlung eines Teiles der Rasenfläche, die Bestandteil der Wohnhausanlage ist, in einen Parkplatz für Kraftfahrzeuge einiger anderer Bewohner der Wohnhausanlage in vertragliche Rechte der Kläger eingegriffen hat und verpflichtet ist, den vorher bestandenen Zustand wiederherzustellen und künftig gleiche Handlungen zu unterlassen. Diese Fragen sind in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht zu bejahen.

Es steht fest, daß die Kläger - wie auch alle anderen Bewohner der Wohnhausanlage - für die Herstellung der Grünanlage einen finanziellen Beitrag leisten mußten und für die Pflege der Rasenfläche ein monatliches Entgelt an die

Beklagte zu entrichten haben. Die Grünfläche ist damit fraglos auch Gegenstand des Vertrages der Parteien. Wenngleich den Klägern - wie auch allen anderen Bewohnern der Wohnhausanlage - auf Grund der in den Vertragsbestand einbezogenen "Hausordnung" das Betreten und jede Verunreinigung der Rasenfläche untersagt ist, so steht ihnen doch auch ohne ausdrückliche diesbezügliche Vereinbarung das Recht auf Erhaltung und Bewahrung dieser Anlage in dem bei Vertragsschluß bestandenen oder doch vertraglich vorgesehenen Zustand durch die Beklagte zu. Das Gebrauchsrecht der einzelnen Wohnungsmieter einer Wohnhausanlage an den ebenfalls einen Vertragsgegenstand bildenden Grünflächen besteht in Ermangelung einer anderen Vereinbarung in dem Recht auf den Genuss jener Annehmlichkeiten, die sich aus dem nach Art und Ausmaß dieser Grünflächen vertraglich bestimmten Kulturzustand gewöhnlich ergeben; ist - wie hier - den Mietern das Betreten dieser Grünflächen, also die Herstellung einer physischen Nähebeziehung, vertraglich untersagt, so verbleiben ihnen doch alle übrigen Annehmlichkeiten, die - freilich unter Ausschluß des Gemeingebräuches, also unter Beschränkung auf den Kreis der Mieter und ihrer Mitbewohner - auch den Besuchern einer Parkanlage zukommen. Dieses vertragliche Gebrauchsrecht der Kläger als Mieter wurde durch die von der Beklagten gestattete Errichtung einer betonierten Abstellfläche für Kraftfahrzeuge auf einen Teil der Grünfläche der Wohnhausanlage in vertragswidriger Weise beeinträchtigt. Die Beklagte ist verpflichtet, die Kläger vor Beeinträchtigung ihrer Rechtsposition durch andere Mieter zu schützen. Sie hat aber die Beeinträchtigung des Gebrauchsrechtes der Kläger an der Grünfläche durch jene Mieter, die darauf ihre betonierten Abstellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet haben, nicht nur geduldet, sondern sogar ausdrücklich und gegen den Widerspruch der Kläger gestattet. Als Folge ihrer (positiven) Vertragsverletzung ist sie deshalb verpflichtet, den Klägern im Wege der Naturalrestitution Schadenersatz zu leisten (§ 1323 iVm. § 918 ABGB) und den dem Vertrag entsprechenden vorigen Zustand wiederherzustellen. Auf das Ausmaß der Beeinträchtigung der Kläger durch die mit der ihrem Vertragsanspruch widerstrebenden ausschließlichen Benutzung eines Teiles der Grünanlage zur Abstellung von Kraftfahrzeugen verbundenen Einwirkungen (Abgase, Lärm usw.) kommt es bei dieser Rechtslage nicht an.

Mit Recht hat deshalb das Berufungsgericht dem Wiederherstellungsbegehren und - da schon infolge des auch noch im Revisionsverfahren unverändert verteidigten Standpunktes der Beklagten, zu dem vertragswidrigen Verhalten berechtigt zu sein, die Gefahr der Eingriffswiederholung besteht - dem Unterlassungsbegehren Folge gegeben.

#### **Anmerkung**

Z56151

#### **Schlagworte**

Kraftfahrzeugabstellplatz, Umwandlung einer Grünfläche;, Unterlassungsanspruch des Mieters, Mieter, Umwandlung einer Grünfläche in Kraftfahrzeugabstellplätze;, Unterlassung, Wohnhausanlage, Umwandlung einer Grünfläche in, Kraftfahrzeugabstellplätze: Unterlassungsanspruch des Mieters

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00726.82.1018.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19831018\_OGH0002\_0050OB00726\_8200000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)