jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/9/30 5Ob151/20x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.09.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Mag. L*****, 2. P*****, und 3. A*****, sämtliche vertreten durch Draxler Rechtsanwälte KG in Wien, gegen die beklagte Partei H*****, vertreten durch Dr. Gerhard Steiner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. März 2020, GZ 36 R 288/19y-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 6. September 2019, GZ 7 C 757/18k-15, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Urteil insgesamt lautet:

„1. Die beklagte Partei ist schuldig, auf der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit den Grundstücksnummern 1119/2, 1120 und 1121, Grundstückadresse *****, die im angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil des Urteils darstellenden Plan (Beilage ./A) rot umrandete Fläche von eigenen Fahrnissen zu räumen und im geräumten Zustand an sämtliche Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft *****, zu übergeben.

2. Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 4.810,60 EUR (darin 672,97 EUR USt und 772,80 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen.“

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft in Wien, auf der sich ein U-förmiges Haus aus dem Jahr 1823 sowie eine Hoffläche zwischen den Seitentrakten des Hauses und eine hintere Gartenfläche befinden. Die Beklagte nützt diese Hof- und Gartenfläche, um dort Pkw abzustellen oder gegen Entgelt abstellen zu lassen.

Die Kläger begehren die Räumung dieser Flächen wegen titelloser Benutzung. 1990 sei Wohnungseigentum mit den Hof- und Gartenflächen als Allgemeinflächen begründet worden. Im Wohnungseigentumsvertrag aus 1998 sei dem Vater und Rechtsvorgänger der Beklagten ein alleiniges Benützungs- und Nutzungsrecht am gesamten Hof und dem gesamten Garten eingeräumt worden. Dieses Recht sei mit dem Tod des Berechtigten erloschen. Die Hofflächen bildeten als Zugang zu verschiedenen Wohnungseigentumsobjekten und Abstell- oder Müllräumen notwendig allgemeine Teile, die einer Benützungsregelung nicht zugänglich seien.

Die Beklagte wendete ein, das Nutzungsrecht sei ihrem Vater und dessen Rechtsnachfolgern eingeräumt worden. Die Hoffläche werde unbeeinträchtigt durch das eingeräumte Nutzungsrecht lediglich als Zugang zu den beiden Stiegenhäusern verwendet.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und stellte insbesondere Folgendes fest:

Die zu räumende Fläche ist teilweise gepflastert, teilweise geschottert und zu einem kleinen Teil begrünt. Sie wurde früher zum Abstellen von Kutschen und in der Folge zum Abstellen von Pkws genutzt. Vom Hof führen Zugänge zu sechs Wohnungseigentumsobjekten und zu den beiden Stiegenaufgängen.

1983 einigte sich der Vater der Beklagten als schlichter Miteigentümer mit einer Kaufinteressentin, die einen Anteil an der Liegenschaft kaufen wollte, dass er die klagegegenständliche Fläche zum Abstellen von Pkw und zum Vermieten von Abstellflächen für Pkw nutzen dürfe und die Interessentin selbst eine Abstellfläche anmiete. Nach der mündlichen Vereinbarung sollte das Benützungsrecht auch die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien binden. 1991 wurde an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Einzige Mit- und Wohnungseigentümer waren der Vater der Beklagten und seine Vertragspartnerin. Der Wohnungseigentumsvertrag aus Dezember 1990 enthielt eine Vereinbarung der Miteigentümer „für sich und ihre Rechtsnachfolger", dass das Benützungs- und Nutzungsrecht am gesamten Hof und dem gesamten Garten ausschließlich dem Vater der Beklagten für eines oder mehrerer seiner Bestandobjekte zustehe, wobei die Wahl der Bestandobjekte ihm zustehe. Jeder Miteigentümer war verpflichtet, die Verbindlichkeiten aus dieser Vereinbarung seinem Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Vereinbarung enthielt auch einen Nutzungsvorbehalt in Ansehung des Dachbodens.

Im April 1993 veräußerte der Vater der Beklagten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an Top 9. Der Kaufvertrag hielt fest, dass das Benützungs- und Nutzungsrecht am gesamten Hof und am gesamten Garten ausschließlich dem Verkäufer oder seinem Rechtsnachfolger zustehe. In der Folge veräußerte der Vater der Beklagten weitere Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an diversen Objekten. Mit Notariatsakt vom 12. 10. 1995 schenkte er die ihm verbleibenden, mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile der Beklagten. Ob dieser Anteile wurde ein lebenslanges Fruchtgenussrecht des Geschenkgebers vereinbart und einverleibt.

Mit Kaufvertrag vom 15. 2. 1994 erwarb eine GmbH vom Vater der Beklagten den Dachboden zur Errichtung neuer Wohnungen und Begründung von Wohnungseigentum. 1998 schlossen diese GmbH und die Mit- und Wohnungseigentümer einen neuen Wohnungseigentumsvertrag und eine Vereinbarung über die Änderung der Nutzwerte ab. Punkt V des Vertrags lautet: „Alle übrigen Teile der Liegenschaft, an welchen kein Wohnungseigentum begründet wird, bilden im Verhältnis der Nutzwerte ein gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer. Die Parteien halten hier fest, dass ... (Vater der Beklagten) weiters das alleinige Benützungs- und Nutzungsrecht am gesamten Hof und am gesamten Garten zusteht." Nach Punkt VI des Vertrags sollten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags vom Dezember 1990 im Übrigen unverändert bestehen bleiben.

Der gesamte Hof- und Gartenbereich wurde nach wie vor vom Vater der Beklagten zum Abstellen von Fahrzeugen vermietet oder selbst genützt. Der Vater der Beklagten verstarb im September 2017. Sein Nachlass wurde der Beklagten zur Gänze eingeantwortet. Der Hof- und Gartenbereich wird nach wie vor zum Abstellen von Fahrzeugen oder zum Vermieten von Abstellflächen genützt.

Mit Bescheid vom 12. 6. 2019 wurde sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern die Verwendung der Hofflächen als Kraftfahrzeug-Abstellplätze verboten, weil der Flächenwidmungsplan die Hofflächen als gärtnerische Gestaltung ausweise und das Abstellen von mehr als zwei Kraftfahrzeugen einer bisher nicht vorliegenden baubehördlichen Bewilligung bedürfe.

In der rechtlichen Beurteilung bejahte das Erstgericht die Berechtigung der Beklagten als Rechtsnachfolgerin des früheren Miteigentümers, die umstrittene Fläche für eigene Zwecke zu nutzen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 5.000, nicht jedoch 30.000 EUR übersteigend und ließ die Revision zu den Fragen zu, a) welche Rechtsnatur eine Benützungsvereinbarung zwischen einer Eigentümergemeinschaft und Dritten habe und wie sich dies auf die Übertragung auf Rechtsnachfolger auswirke, b) inwieweit eine Benützungsvereinbarung in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer auf Nutzung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft eingreifen könne.

Seiner rechtlichen Beurteilung nach handle es sich bei den Hofflächen nicht um notwendig allgemeine Teile der Liegenschaft, weil die Hof- und Gartenfläche vom Nutzungsrecht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nur teilweise erfasst werde und die Restfläche weiterhin als Zugang bestehen bleibe. Damit sei die Fläche einer Benützungsregelung

zugänglich. Erst seit dem WEG 2002 müssen Benützungsvereinbarungen schriftlich getroffen werden und binden unabhängig von ihrer Anmerkung im Grundbuch jedenfalls den Einzelrechtsnachfolger. Diese Bindung bestehe auch für die noch unter dem Regime des WEG 1975 im Wohnungseigentumsvertrag aus 1990 geschlossene Benützungs- und Nutzungsvereinbarung. Die Kläger seien als Einzelrechtsnachfolger an die Benützungsvereinbarung, die bei objektiver Auslegung des Wohnungseigentumsvertrags auch den Rechtsnachfolgern des Berechtigten die Nutzung einräume, gebunden. Die Beklagte leite ihre Berechtigung nicht aus einer Einzelrechtsnachfolge durch Schenkung der Miteigentumsanteile, sondern aus ihrer Eigenschaft als Erbin und Gesamtrechtsnachfolgerin ab. Die Übertragung der Miteigentumsanteile durch Schenkung 1995 habe die rechtliche Qualifikation der Benützungsberechtigung geändert, weil eine vom Miteigentum getrennte Benützungsvereinbarung nach WEG nicht weiter habe bestehen können. Nach dem zweiten Wohnungseigentumsvertrag 1998 sollte das alleinige Benützungs- und Nutzungsrecht weiterhin dem früheren Mit- und Wohnungseigentümer zustehen. Dieses einverständlich eingeräumte obligatorische Benutzungsrecht sei im Gegensatz zum höchstpersönlichen Fruchtgenussrecht nicht mit dem Tod des Berechtigten unter-, sondern auf die Beklagte als Gesamtrechtsnachfolgerin übergegangen.

Die – beantwortete – Revision der Kläger ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Jeder Mit- und Wohnungseigentümer ist berechtigt, mit Eigentumsfreiheitsklage nach§ 523 ABGB nicht nur gegen Dritte, sondern auch gegen andere Mit- und Wohnungseigentümer vorzugehen (stRsp 5 Ob 219/18v; RIS-Justiz RS0012137 uva).

2.1 Nur verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft können Gegenstand von (hier relevant) vertraglichen Benützungsregelungen sein (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch4 § 17 WEG Rz 13; RS0117862; RS0105691; RS0013206; 5 Ob 235/99s). Notwendig allgemeine Teile im Sinn des§ 2 Abs 4 WEG 2002 sind solche, denen kraft ihrer Beschaffenheit die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benutzt zu werden. Dazu zählen insbesondere Zugänge oder Durchgänge zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft (5 Ob 202/11h; RS0097520 [T4]; RS0117164; RS0013189). An notwendig allgemeinen Teilen können Benutzungsregelungen nicht begründet werden. Zugangsalternativen können aber ein „Angewiesensein" auf die Nutzung beseitigen (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II § 17 WEG 2020 Rz 19; 5 Ob 5/95; 5 Ob 264/08x; 5 Ob 83/12k).

2.2 Nach den Feststellungen führen von der Hoffläche Zugänge zu sechs Wohnungseigentumsobjekten sowie zu den beiden Stiegenaufgängen. Zugangsalternativen stehen nicht fest und werden von der Beklagten auch nicht behauptet.

2.3 Nach Meinung des Berufungsgerichts betrifft die Benützungsregelung nicht die zwischen den Abstellplätzen verfügbare Freifläche, diese Restfläche stehe weiterhin als Zugang zur Verfügung. Dies widerspricht den schriftlichen Vereinbarungen eines Nutzungsrechts am gesamten Hof und gesamten Garten. Es steht nicht fest, dass nur bestimmte, von den restlichen Hofflächen durch Markierungen oder sonstige Kennzeichnung abgegrenzte Teilflächen zum Abstellen von Kfz benutzt werden und ein uneingeschränkter Zugang verbleibt. Auf dem angeschlossenen Plan (Beilage ./A) ist keine Parkordnung eingezeichnet.

2.4 Müssen sich Wohnungseigentümer mehr oder weniger mühsam durch geparkte Fahrzeuge „durchschlängeln", um zu ihren im Erdgeschoss liegenden Wohnungseigentumsobjekten oder zu Stiegenhäusern zu gelangen, können sie nicht darauf verwiesen werden, dass ihnen ohnehin eine ausreichende, von einer Benützungsregelung nicht eingeschränkte Zugangsmöglichkeit zur Verfügung steht. Wenn der Zugang zu Wohnungseigentumsobjekten oder zwingend allgemeinen Teilen nur über den Hof möglich ist, kann nicht die gesamte Hoffläche Gegenstand einer Benutzungsvereinbarung sein.

2.5 Aus einer nach diesen Kriterien unzulässigen Benützungsvereinbarung konnte die Beklagte als Einzelrechtsnachfolgerin im Mit- und Wohnungseigentum kein wirksames Benützungsrecht ableiten. Die Frage, ob der im Wohnungseigentumsvertrag 1990 vereinbarte Nutzungsvorbehalt zu Gunsten des Mehrheitseigentümers, der mit einer zweiten Miteigentümerin Wohnungseigentum begründete, auch unter dem Aspekt des § 24 Abs 1 Z 1 WEG 1975 (jetzt § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002) unzulässig war, muss nicht erörtert werden.

3.1 Die 1998 zu Gunsten ihres Vaters getroffene Benützungsvereinbarung verschafft der Beklagten ebenfalls keinen Titel zur Nutzung.

3.2 Ein durch eine Benützungsregelung nach WEG (1975 oder 2002) einem Mit- und Wohnungseigentümer eingeräumtes Benutzungsrecht an allgemeinen Teilen kann nicht vom Miteigentum getrennt und verselbständigt werden (5 Ob 205/14d; 5 Ob 102/09z; vgl RS0125563).

3.3 Im ersten Wohnungseigentumsvertrag wurde dem Rechtsvorgänger der Beklagten als Miteigentümer und künftigem Wohnungseigentümer ein Benützungsrecht an der Hoffläche als allgemeiner Teil der Liegenschaft eingeräumt. 1995 schenkte er seine verbliebenen mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile der Beklagten. Mit dem Übergang des Mit- und Wohnungseigentums an seine Einzelrechtsnachfolgerin verlor er seine bisherige Rechtsposition und konnte 1998 als liegenschaftsfremde Person mit den Mit- und Wohnungseigentümern keine dem WEG unterliegende Benützungsregelung schließen.

3.4 Der zweite Wohnungseigentumsvertrag aus 1998 hielt fest, dass dem früheren Mit- und Wohnungseigentümer weiter das alleinige Nutzungsrecht zustehe. Zu klären ist, ob die Rechte aus dieser Vereinbarung auf die Beklagte als Gesamtrechtsnachfolgerin übergegangen oder mit dem Tod ihres Vaters erloschen sind.

3.5 Persönliche Servituten wie das Gebrauchsrecht (§ 504 ABGB) oder das Fruchtgenussrecht (§ 509 ABGB) erlöschen mit dem Tod des Berechtigten, wenn sie nicht ausdrücklich auf die Erben ausgedehnt wurden (§ 529 Satz 1 und 2 ABGB).

3.6 Die Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag aus 1998 erwähnt die Rechtsnachfolger des Berechtigten nicht ausdrücklich. Der Verweis auf die unverändert aufrecht bleibenden Bestimmungen des ersten Wohnungseigentumsvertrags und die festgestellte Absicht, diese Vereinbarung unverändert zu belassen, sprechen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht für eine Auslegung, dass dieses Recht auch den Rechtsnachfolgern des Berechtigten zustehen sollte:

3.7 Im Wohnungseigentumsvertrag aus 1990 vereinbarten die damals einzigen beiden Miteigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass das Nutzungsrecht ausschließlich einem Miteigentümer für eines oder mehrere seiner Bestandobjekte zustehen sollte. Jeder Miteigentümer wurde verpflichtet, die Verbindlichkeiten aus dieser Vereinbarung auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden. Diese Verpflichtung macht nur im Fall einer Einzelrechtsnachfolge Sinn. Sie sollte bezwecken, dass im Zug des Abverkaufs von Wohnungseigentumsobjekten nach Wohnungseigentumsbegründung das Benutzungsrecht auf die Erwerber von Wohnungseigentumsobjekten des Nutzungsberechtigten übergehen und alle übrigen künftigen Wohnungseigentümer daran gebunden sein sollten. Die Vereinbarung bezog sich ausdrücklich auf das Nutzungsrecht für eines oder mehrere der Bestandobjekte des Berechtigten. Es sollte damit zwischen den damaligen und künftigen Mit- und Wohnungseigentümern die Nutzung der Hoffläche (zum Abstellen von Kfz) geregelt werden. Warum alle Wohnungseigentümer Jahre später eine vertragliche Verpflichtung auch gegenüber den (Gesamt-)Rechtsnachfolgern eines früheren Mit- und Wohnungseigentümers eingehen und diesen weiter die Hoffläche zu der (in einem Wiener Innenbezirk gewinnbringenden) Vermietung von Kfz-Abstellflächen unentgeltlich zur Verfügung stehen sollten, ist nicht nachvollziehbar. Eine derartige Verpflichtung würde alle Mit- und Wohnungseigentümer, die – anders als die Beklagte –nicht als Erben des Nutzungsberechtigten in Betracht kommen, krass benachteiligen.

3.8 Das Benützungsrecht an der Hoffläche ist durch den Tod des Berechtigten erloschen. Die beklagte Gesamtrechtsnachfolgerin benützt diese Fläche seither titellos. Das Klagebegehren ist somit berechtigt. In diesem Sinn sind die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern.

4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Berechtigt sind die Einwendungen der Beklagten gegen die im Verfahren erster Instanz verzeichneten Kosten der Kläger. In der vorletzten Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 5. 4. 2019 wurde den Parteien nur die Möglichkeit eingeräumt, allfällige weitere Beweisanträge zu stellen, insbesondere weitere Zeugen zu nennen. Der Schriftsatz der Kläger vom 10. 5. 2019 enthielt keine neuen Beweisanträge, sondern eine Wiederholung des bisherigen Vorbringens. Er war nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig. Nach TP 9 Abs 1 lit a RATG stehen Kosten für öffentliche Verkehrsmittel (Fahrscheine) nur unter der Voraussetzung zu, dass Kanzlei und Ort der Tagsatzung mehr als 2 km voneinander entfernt sind. Das ist hier nicht der Fall.

Textnummer

E129782

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00151.20X.0930.000

Im RIS seit

20.11.2020

Zuletzt aktualisiert am

15.04.2021

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