

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Top-Thema

Das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz

Mietrecht

Neue Judikatur zur
Kurzzeitvermietung in Wien

Immobilienbesteuerung

Steuerspartipps für
Immobilien zum
Jahresende 2025

Forum Immobilientreuhänder

Zur „Bestandteiluntauglichkeit“
notwendig allgemeiner Teile



IMMOLEX.MANZ.AT

ISSN 1605-2536

Zur Nutzung von Allgemeinflächen

immolex 2025/154

§ 523 ABGB

OGH 25. 6. 2025, 5 Ob 80/25p

Gebrauchsmöglichkeit; Gebrauchsstörung; Gebrauchswunsch

Einem Miteigentümer steht, solange keine Gebrauchsstörung der anderen Miteigentümer vorliegt, das Recht zur ausschließlichen Benützung der Sache oder eines Teils zu. Der Widerstand eines Miteigentümers macht den übermäßigen Gebrauch eines anderen nur dann rechtswidrig, wenn der widersprechende Miteigentümer einen konkreten Gebrauchswunsch zur Sachbenützung äußert.

Sachverhalt:

Der KI und die 2.-Bekl sind Mit- und WEer einer Liegenschaft. Der 1.-Bekl ist der Lebensgefährte der 2.-Bekl.

Der KI begehrt die Verpflichtung der Bekl, alle Handlungen zu unterlassen, durch welche andere WEer länger als insgesamt drei Stunden pro Tag daran gehindert werden, die Allgemeinfläche der Liegenschaft für deren eigene Zwecke zu verwenden. Die 2.-Bekl und deren Lebensgefährte würden ihre Fahrzeuge auf der Allgemeinfläche dauerhaft parken. Dadurch sei es den anderen WEern und auch dem KI praktisch unmöglich, ebenfalls diese Allgemein-

fläche, für die keine Benützungsregelung bestehe, zu nützen. Die 2.-Bekl dürfe als Miteigentümerin die Allgemeinfläche zwar benützen, jedoch nur zeitlich begrenzt in einem Ausmaß, sodass auch andere zur angemessenen Benützung in der Lage seien. Der KI sei als Miteigentümer berechtigt, eigenmächtige Eingriffe in das gemeinsame Eigentum mit der Eigentumsfreiheitsklage gegen die Störer abzuwehren.

Die Bekl wendeten die mangelnde Aktivlegitimation des KI ein. Die Bekl würden die Allgemeinfläche nur vorübergehend und nur dann zum Parken verwenden, wenn die Fläche nicht verparkt sei.

Das ErstG wies die Klage ab. Es ging davon aus, dass der KI das Recht der 2.-Bekl – und sich davon ableitend das Recht des 1.-Bekl – zur Nutzung der Allgemeinfläche gar nicht bestritten hat und im Ergebnis eine zeitliche Regelung der Nutzung der Allgemeinfläche anstrebte. Ein einzelner Miteigentümer sei in Bezug auf eine zeitliche Regelung der Benutzung jedoch alleine nicht aktivlegitimiert.

Das BerG gab der Ber des KI nicht Folge und ließ die oRev „zur weiteren Differenzierung und Aufbereitung der hier angesprochenen Rechtsfrage“ zu.

Dagegen richtet sich die Rev des KI, die mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig ist.

Aus der Begründung:

Jeder Mit- und WEer ist berechtigt, eigenmächtige Eingriffe auch eines anderen Mit- oder WEers in das Eigentumsrecht mit der Eigentumsfreiheitsklage abzuwehren (RS0012137; RS0012112). Solche Klagen gehören nach der Rsp ungeachtet des § 838a ABGB auf den streitigen Rechtsweg (5 Ob 275/08i [Abstellen von Motorrädern auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch eine WEerin und ihren Ehegatten] = RS0013199 [T 2]; 5 Ob 98/19a [Abstellen und Parken von Fahrzeugen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch einen WEer]).

Die Klage ist aufgrund der vorgebrachten anspruchsbegründenden Tatsachen und dem verfolgten Rechtsschutzziel (Unterlassung der Benutzung von Allgemeinflächen) als Eigentumsfreiheitsklage iSd § 523 ABGB anzusehen.

Allgemeine Teile einer Liegenschaft, die im WE stehen, dienen nach ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung (§ 2 Abs 4 WEG). Während die Nutzung der WE-Objekte jeweils den WEern zukommt (§ 16 WEG), steht die Nutzung der allgemeinen verfügbaren Teile der Liegenschaft sämtlichen WEern als Teilhaberrecht iS der Bestimmungen des ABGB über die Gemeinschaft des Eigentums zu (5 Ob 61/06s; 5 Ob 183/22f).

Grundsätzlich hat jeder Miteigentümer Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinsamen Sache, wenn er auch einen persönlichen Bedarf daran hat (RS0013612; RS0013575; 4 Ob 221/17d; 4 Ob 162/20g).

Bei bloß beschränkter Gebrauchsmöglichkeit darf ein Miteigentümer – auch ohne vorherige Absprache oder Vereinbarung mit den anderen – jeden Gebrauch von der Sache machen, durch den er den Gebrauch durch die anderen nicht stört. Dabei ist nicht auf abstrakte Gebrauchsmöglichkeiten anderer Miteigentümer abzustellen, sondern auf den konkreten Gebrauch durch den anderen Bedacht zu nehmen (RS0013197 [T 3; T 4]; RS0013211 [T 7]; 8 Ob 101/04t; 1 Ob 213/07s; 4 Ob 162/20g; 7 Ob 145/23h).

Solange keine Gebrauchsstörung der anderen Miteigentümer vorliegt, steht ihm daher auch das Recht zur ausschließlichen Benützung der Sache oder eines Teils zu (RS0112571). Der Widerstand eines Miteigentümers macht den übermäßigen Gebrauch eines anderen nur dann rechtswidrig, wenn der widersprechende Miteigentümer einen konkreten Gebrauchswunsch zur Sachbenützung äußert (4 Ob 162/20g). Ohne Beanspruchung eines konkreten Gebrauchs liegt keine titellose Benützung durch den anderen Miteigentümer vor (1 Ob 213/07s mwN; 4 Ob 162/20g; 7 Ob 145/23h). Der widerstreitende WEer muss die Benützung einvernehmlich oder gerichtlich regeln (RS0013185 [T 1]; 4 Ob 162/20g).

Unstrittig ist, dass hinsichtlich der Allgemeinfläche eine Benützungsregelung weder vereinbart noch gerichtlich festgesetzt wurde. In einem solchen Fall kann ein rechtswidriger Eingriff in die Anteilsrechte der anderen Miteigentümer nach den dargelegten Grundsätzen nur dann vorliegen, wenn ein tatsächlicher Gebrauch oder konkreter Gebrauchswunsch anderer Miteigentümer besteht, weil ohne Gebrauchsstörung selbst ein alleiniger Gebrauch nicht in die Anteilsrechte der anderen Miteigentümer eingreift und daher nicht rechtswidrig ist (4 Ob 162/20g).

Die Entscheidung des BerG folgt diesen Grundsätzen.

Der Kl macht gar nicht geltend, einen konkreten Gebrauch der Allgemeinfläche für sich zu beanspruchen. Er vertritt nur die Ansicht, dass die Bekl die Allgemeinfläche – unabhängig vom konkreten Gebrauch der anderen – nicht über ihren Anteil hinaus benutzen dürfen. Ein rechtswidriger Eingriff der 2.-Bekl in das Eigentum des Kl liegt daher nicht vor (vgl 4 Ob 162/20g; 7 Ob 145/23h).

Der 1.-Bekl, der mit der 2.-Bekl in deren Eigentumswohnung auf der Liegenschaft wohnt, leitet sein Nutzungsrecht von der 2.-Bekl

als Mit- und WEerin ab. Auch sein Verhalten ist nicht rechtswidrig, weil ihm die Nutzung von der 2.-Bekl gestattet wurde und in der Nutzung durch die Bekl insgesamt keine Rechtswidrigkeit liegt.

Anmerkung:

Die vorliegende Entscheidung behandelt ein praxisrelevantes Thema mit Konfliktpotenzial, namentlich nämlich die Nutzung der allgemeinen Teile (etwa Hofflächen) im Wohnungseigentumsrecht. Konkret geht es um das Abstellen von Fahrzeugen durch eine WEerin (und deren Lebensgefährten, der mit dieser in deren Eigentumswohnung wohnte) auf der Allgemeinfläche, wogegen sich der klagende WEer (erfolglos) mit Unterlassungsklage (Vorwurf des Dauerparkens) richtete.

Den WEern stehen an der gesamten Liegenschaft ideelle Miteigentumsanteile zu. Während diese hinsichtlich der jeweiligen WE-Objekte auch zur ausschließlichen Nutzung berechtigt sind, dienen Allgemeinflächen der „allgemeinen Benützung“ (§ 2 Abs 4 WEG). Hinsichtlich des Nutzungsausmaßes gilt im Ausgangspunkt, dass jeder WEer zu einer seinem Anteil am Miteigentum entsprechenden Nutzung berechtigt ist. Nach der Rsp kommt dabei – gerade bei mitunter spärlichen Kfz-Stellplätzen auf Allgemeinflächen – insb der alternierende Gebrauch der WEer infrage (5 Ob 69/11z).

Die Nutzung der Allgemeinfläche über den jeweiligen Miteigentumsanteil hinaus ist nach hM aber dann nicht rechtswidrig, wenn die anderen WEer in ihrem konkreten Gebrauch nicht beeinträchtigt werden (*Kothbauer* in GeKo² § 17 WEG Rz 3).

Vorliegend nutzte der auf Unterlassung klagende WEer die Allgemeinfläche weder zum Abstellen eines Fahrzeugs noch plante er dies; das Argument, die zweitbeklagte WEerin würde die Allgemeinfläche übermäßig und damit rechtswidrig nutzen, ging daher ins Leere. Selbiges galt bzgl deren Lebensgefährten (ErstBekl), der sein Nutzungsrecht an der Allgemeinfläche von der (zweitbekl) WEerin ableitete.

Ferner können WEer die Nutzung der Allgemeinfläche auch untereinander festlegen. Neben einer (vorliegend nicht vorhandenen) Benützungsregelung gem § 17 WEG kommt hierfür eine durch Mehrheitsbeschluss zu fassende Gebrauchsordnung (in § 28 Abs 1 Z 7 WEG verkürzend als „Hausordnung“ bezeichnet) in Betracht (*Terlitz* in GeKo² § 28 WEG Rz 120). Die im konkreten Fall vom Kl ins Feld geführte Hausordnung beinhaltete den Passus, wonach „das Abstellen von Motorfahrzeugen außerhalb der Garage und unter Fenstern“ verboten sei. Auch dies verfiel nicht, weil darin seitens der Gerichte ein *kumulativer* Tatbestand erblickt wurde; weil aber die Bekl die Fahrzeuge nicht auch unter einem Fenster, sondern „nur“ außerhalb der Garage abgestellt hatten, lag kein Verstoß gegen die Hausordnung vor.

Auch das schließlich durch den Kl vorgebrachte Fahrverbotschild („Ausgenommen Garagenbesitzer“) verfiel nicht, weil nicht geklärt werden konnte, ob dieses überhaupt auf dem Willen der WEer basierte.

Praxistipp:

Für die Praxis bedeutet dies, dass ein auf Unterlassung der übermäßigen Nutzung der Allgemeinfläche klagender WEer – mangels hinreichender Benützungsregelung oder Gebrauchsordnung – jedenfalls einen tatsächlichen oder zumindest geplanten eigenen Gebrauch im Prozess behaupten muss. Ferner zeigt sich einmal mehr, dass bei WEer-Beschlüssen besondere Sorgfalt geboten ist.

Dr. Maximilian A. Max ist RA in Wien und Partner der Wirtschaftskanzlei MSLegal Milchrahm Stadlmann Max OG.