

TE OGH 2016/1/27 7Ob108/15f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Höllwerth, Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Malesich und Dr. Singer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** OG, *****, vertreten durch Dr. Johannes Eltz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei R***** E*****, vertreten durch Dr. Gerhard Halbreiner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Unterlassung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 20. Jänner 2015, GZ 6 R 5/14y-71, womit das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 21. Mai 2014, GZ 10 Cg 64/13t-63, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Die Anträge der klagenden Partei auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens gemäß Art 89 Abs 2 iVm Art 140 Abs 1 B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof und eines Vorabentscheidungsverfahrens¹. Die Anträge der klagenden Partei auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens gemäß Artikel 89, Absatz 2, in Verbindung mit Artikel 140, Absatz eins, B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof und eines Vorabentscheidungsverfahrens

gemäß Art 267 AEUV vor dem Europäischen Gerichtshof werden zurückgewiesen. gemäß Artikel 267, AEUV vor dem Europäischen Gerichtshof werden zurückgewiesen.

2. Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mag. A***** P***** und Mag. E***** R***** sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, GB *****, mit einem darauf errichteten Haus. Sie erwarben ihre Miteigentumsanteile in einem Zwangsversteigerungsverfahren durch Zuschlag vom 2. 10. 2008. Auf dem Hälfteanteil von Mag. E***** R***** ist aufgrund des Übergabsvertrags vom 19. 2. 2013 das Eigentumsrecht für die Klägerin vorgemerkt. Eine Rechtfertigung dieser Vormerkung ist bisher nicht erfolgt.

Die Klägerin beehrte vom Beklagten, in Hinkunft eine Verwaltungstätigkeit und die Betretung des Hauses zu Verwaltungszwecken zu unterlassen. Aufgrund von Treuhandvereinbarungen zwischen den Erstehern und den

Gesellschaftern der Klägerin würden ihr nach Einbringung durch deren Gesellschafter wirtschaftlich der Hälfteanteil von Mag. E***** R***** und ein Drittel des Hälfteanteils von Mag. A***** P*****, insgesamt daher zwei Drittel der Miteigentumsanteile zustehen. Die Treuhandvereinbarungen seien zwischenzeitlich aufgelöst worden. Mag. E***** R***** habe mit Übergabsvertrag vom 19. 2. 2013 ihren treuhändig gehaltenen Hälfteanteil bereits zurückgegeben. Der Vollzug der Eintragung des (Mit-)Eigentumsrechts im Grundbuch scheitere wegen eines Streits mit dem Finanzamt über die Verpflichtung zur nochmaligen Bezahlung der Grunderwerbssteuer; aus diesem Grund sei das Eigentumsrecht am Hälfteanteil von Mag. E***** R***** bislang bloß vorgemerkt worden. Durch diese Vormerkung unter Vorbehalt der Grunderwerbssteuerzahlung sei die Klägerin jedenfalls Miteigentümerin geworden, weil es sich dabei um „keinen rechtsverbindlichen Vorbehalt“ handle. Die Eigentumsfreiheitsklage zur Abwehr von Störungen stehe jedem Miteigentümer unabhängig vom Verhältnis der Miteigentumsanteile zu; einer Beschlussfassung wie in Verwaltungsangelegenheiten bedürfe es nicht, zumal der Beklagte mit dem anderen Hälfteeigentümer kollusiv zusammengewirkt habe. Überdies habe die Treuhänderin Mag. E***** R***** die Verwaltung ihres Liegenschaftsanteils der Klägerin übertragen. Auch habe der Beklagte die aktive Verfügungsmacht der Klägerin anerkannt. Der Beklagte maße sich eine Verwalterstellung an, obwohl er nach Zuschlagserteilung nie zum Hausverwalter bestellt worden sei. Einzelne Verwaltungshandlungen seien von ihm nur aufgrund eines jeweils erteilten Einzelauftrags durch die Hauseigentümer gesetzt worden. Darüber hinaus sei ein allenfalls bestehendes Vollmachtsverhältnis aus im Detail dargestellten wichtigen Gründen aufgelöst worden.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Der Klägerin fehle die Aktivlegitimation. Sie sei nicht grundbücherliche Eigentümerin; die Vormerkung des Eigentumsrechts sei nicht ausreichend. Auf keinen Fall sei sie Mehrheitseigentümerin, weil der Hälfteeigentümer Mag. A***** P***** nicht verpflichtet sei, irgendwelche Eigentumsanteile an sie herauszugeben. Dem Beklagten sei von der Voreigentümerin eine Hausverwaltungsvollmacht ausgestellt worden. Nach Erteilung des Zuschlags hätten beide Ersterer den Verwaltungsvertrag als weiterhin aufrecht bestätigt. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Auflösung des Verwaltungsvertrags liege nicht vor.

Die Klägerin stellte im Laufe des Verfahrens zwei Anträge auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung zur Sicherung ihres Unterlassungsanspruchs. Diese wurden vom Erst- und Rekursgericht abgewiesen. Die dagegen von der Klägerin erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurse wurden vom Obersten Gerichtshof mangels Gefahrenbescheinigung zurückgewiesen (7 Ob 236/13a und 7 Ob 8/14y).

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ohne Durchführung eines Beweisverfahrens mangels Aktivlegitimation der Klägerin ab. Diese sei nicht grundbücherliche Eigentümerin geworden. Auf die Treuhandvereinbarung könne sie sich nicht berufen, weil im Außenverhältnis nur dem Treuhänder das Eigentumsrecht zustehe. Die Vormerkung des Eigentumsrechts bewirke hingegen nur ein durch die spätere Rechtfertigung aufschiebend bedingtes Eigentumsrecht. Daher könne der vorgemerkte Eigentümer noch nicht die mit dem Eigentum verbundenen Rechte ausüben, zumal der noch im Grundbuch einverlebte Eigentümer vorerst sein Eigentumsrecht behalte. Aus der (teilweisen) Ausfolgung von Unterlagen, Übergabe eines Zentralschlüssels, Übermittlung von Hausabrechnungen und Anfragen könne aus Sicht eines objektiven und redlichen Erklärungsempfängers nicht geschlossen werden, dass der Beklagte damit der Klägerin auch das Recht hätte einräumen wollen, ihm die Verwaltertätigkeit zu untersagen, zumal es sich um Leistungen handle, die ein Hausverwalter typischer Weise auch gegenüber jedem Mieter erbringe.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ die ordentliche Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zu. Entscheidungen im Provisorialverfahren komme keine Bindungswirkung für das Hauptverfahren zu. Im Übrigen habe sich der Oberste Gerichtshof im Provisorialverfahren mit der Frage der Aktivlegitimation der Klägerin nicht auseinander gesetzt. Eine Treuhandvereinbarung entfalte nur im Innenverhältnis Wirkung und begründe keine dinglichen Ansprüche gegenüber Dritten. Eine Vormerkung des Eigentums stelle nur ein grundbuchsrechtliches Sicherungsinstrument des Erwerbers dar; sonstige Rechte eines Eigentümers würden dem Vorgemerkten nicht - auch nicht bedingt - zukommen. Eine aus der Überlassung der Verwaltung der Liegenschaft in einigen Entscheidungen abgeleitete zumindest schlüssige Zession von Rechten als Bestandgeber, die nicht der Zustimmung des Bestandnehmers bedürfe, betreffe nur Rechte aus einem obligatorischen Rechtsverhältnis, nicht aber Eigentumsrechte. Im vorliegenden Fall betrachte die Klägerin ihr Klagebegehren aber ausdrücklich als Ausfluss der Eigentumsfreiheitsklage und verneine grundsätzlich jegliche Beziehung zwischen ihr und dem Beklagten. Ein Widerruf einer allfälligen Hausverwaltervollmacht betreffend die Gesamtliegenschaft bedürfe eines gemeinsamen - hier nicht

vorliegenden - Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümer. Die Berufung auf eine eigene Verwalterstellung beseitigt das Fehlen der Aktivlegitimation nicht, weil ein Verwalter nur Stellvertreter sein und daher nur im fremden Namen handeln könne. Ein Anerkenntnis einer Verfügungsberechtigung der Klägerin über die Liegenschaft durch den Beklagten sei schon mangels Disponibilität des sachenrechtlichen Intabulationsprinzips nicht geeignet, eine fehlende Aktivlegitimation zu sanieren.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin mit einem Aufhebungsantrag.

Der Beklagte beantragt in der ihm freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, sie ist auch berechtigt.

1. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Entscheidung in einem Provisorialverfahren für das nachfolgende Hauptverfahren in keiner Weise bindend (RIS-Justiz RS0088984, RS0043717). Dies gilt auch bei unveränderter Sach- und Rechtslage (4 Ob 230/08i = RIS-Justiz RS0043717 [T3]). Der Oberste Gerichtshof hat sich mit der Frage der Aktivlegitimation der Klägerin im Provisorialverfahren nicht auseinandergesetzt, sondern die außerordentlichen Revisionsrekurse der Klägerin (schon) wegen mangelnder Gefahrenbescheinigung zurückgewiesen. Eine Verletzung der Bindungswirkung liegt daher entgegen den Revisionsausführungen nicht vor.

2. Die Aktivlegitimation ist dann gegeben, wenn der Kläger zur Geltendmachung des konkreten Klagsanspruchs in eigener Person materiell berechtigt ist (RIS-Justiz RS0035165). Nach ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung ist die Frage der Aktivlegitimation (oder Passivlegitimation) zwar in der Regel nur auf Einwendung und nicht von Amts wegen zu prüfen. Es müssen jedoch nur die Tatsachen vorgebracht werden, aus denen sich in rechtlicher Beurteilung der Mangel der Sachlegitimation ergibt (RIS-Justiz RS0065553). Die Entscheidung über die Frage der Sachlegitimation (Aktivlegitimation oder Passivlegitimation) ist nichts anderes als die meritorische Entscheidung über den Klagsanspruch im Hinblick auf seine subjektiven Voraussetzungen. Sie ist demnach Entscheidung sowohl einer Tatfrage als auch einer Rechtsfrage und unterliegt keiner Sonderregelung. Soweit sie rechtliche Beurteilung ist und in dem Tatsachenvorbringen der Parteien und im festgestellten Sachverhalt Deckung findet, sind eine Einrede der mangelnden Sachlegitimation oder sonstige Rechtsausführungen der Parteien keine Entscheidungsvoraussetzungen, auch nicht in den Rechtsmittelinstanzen (RIS-Justiz RS0035170).

3. Die Klägerin stützt ihr Unterlassungsbegehren zunächst darauf, dass sie als Miteigentümerin den Beklagten als Hausverwalter abberufen habe und er sich die Verwalterstellung dennoch weiter anmaße.

3.1. Die im fremden Namen geführte Hausverwaltung beruht auf einem Vollmachtsverhältnis und Auftragsverhältnis des Alleineigentümers oder der Mehrheit der Miteigentümer des Hauses. Die Mehrheit der Miteigentümer kann jederzeit den Verwalter abberufen (RIS-Justiz RS0013739), außer er wurde zu einem über die gewöhnliche Verwaltung hinausgehenden Zweck bestellt (RIS-Justiz RS0013738), wofür es hier keine Anhaltspunkte gibt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Richter im Außerstreitverfahren (RIS-Justiz RS0013660). Zur Abberufung des Hausverwalters ist demnach - wie hier ohne Anrufung des Außerstreitrichters - nur die Anteilsmehrheit legitimiert. Es ist daher zu prüfen, ob die Klägerin über die Mehrheit der Liegenschaftsanteile verfügt.

3.2. Eine im Berufungsverfahren versäumte Rechtsrüge kann im Revisionsverfahren nicht mehr nachgeholt werden (RIS-Justiz RS0043573). Wird der Klagsanspruch auf mehrere selbständige rechtserzeugende Tatsachen gestützt und beziehen sich die Rechtsausführungen einer Berufung nur auf einzelne dieser Tatsachen, nicht aber auch auf die anderen, so ist der Umfang der durch eine gesetzmäßige Rechtsrüge veranlassten Überprüfung des angefochtenen Urteils auf die noch geltend gemachten Umstände zu beschränken. Die allseitige Überprüfung der rechtlichen Beurteilung des Berufungsurteils durch den Obersten Gerichtshof beschränkt sich auf jene Umstände, die Gegenstand des Berufungsverfahrens waren (RIS-Justiz RS0043573 [T40, T41, T43]). Das Bestehen eines Fruchtgenussrechts wurde von der Klägerin in ihrer Berufung nicht releviert, sodass sie sich darauf nicht stützen kann.

3.3.1. Nach ständiger Rechtsprechung ist der Treuhänder nach außen hin unbeschränkt Verfügungsberechtigter, jedoch im Innenverhältnis dem Treugeber obligatorisch verpflichtet, das ihm übertragene Recht im Interesse des Treugebers auszuüben, also von seiner äußeren Rechtsstellung als voll Verfügungsberechtigten nur einen dem inneren Zweck entsprechenden Gebrauch zu machen. Das zu treuen Händen übertragene Recht scheidet zwar rechtlich, nicht

aber wirtschaftlich aus dem Vermögen des Treugebers aus (RIS-Justiz RS0010482). Das rechtliche Ausscheiden hat zur Folge, dass alle dinglichen Beziehungen des Treugebers zum übertragenen Recht gelöst werden (Klicka in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 358 Rz 10), weshalb der Treugeber keine dinglichen Ansprüche gegen Dritte hat (vgl Spielbüchler aaO §§ 357-360 ABGB Rz 2; Holzner in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 358 ABGB Rz 3; Leupold in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³ § 358 ABGB Rz 82). Dieser kann seine Rechte ausschließlich gegenüber dem Treuhänder ausüben (vgl RIS-Justiz RS0123563). 3.3.1. Nach ständiger Rechtsprechung ist der Treuhänder nach außen hin unbeschränkt Verfügungsberechtigter, jedoch im Innenverhältnis dem Treugeber obligatorisch verpflichtet, das ihm übertragene Recht im Interesse des Treugebers auszuüben, also von seiner äußeren Rechtsstellung als voll Verfügungsberechtigten nur einen dem inneren Zweck entsprechenden Gebrauch zu machen. Das zu treuen Händen übertragene Recht scheidet zwar rechtlich, nicht aber wirtschaftlich aus dem Vermögen des Treugebers aus (RIS-Justiz RS0010482). Das rechtliche Ausscheiden hat zur Folge, dass alle dinglichen Beziehungen des Treugebers zum übertragenen Recht gelöst werden (Klicka in Schwimann/Kodek, ABGB4 Paragraph 358, Rz 10), weshalb der Treugeber keine dinglichen Ansprüche gegen Dritte hat vergleiche Spielbüchler aaO Paragraphen 357 -, 360, ABGB Rz 2; Holzner in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 Paragraph 358, ABGB Rz 3; Leupold in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³ Paragraph 358, ABGB Rz 82). Dieser kann seine Rechte ausschließlich gegenüber dem Treuhänder ausüben vergleiche RIS-Justiz RS0123563).

Bei der fiduziarischen Treuhand bewirkt die Beendigung des Treuhandverhältnisses grundsätzlich nicht automatisch den Rückfall des Treugutes an den Treugeber, sondern nur die Verpflichtung des Treuhänders zur (Rück-)Übereignung oder (Rück-)Zession (RIS-Justiz RS0010491); das Treuhandverhältnis endet letztlich erst durch Übertragung des vom Treuhänder zunächst im eigenen Namen erworbenen Eigentums an den Treugeber (6 Ob 63/14b mWN).

3.3.2. Solange die Liegenschaftsanteile treuhändig von den Erstehern gehalten werden, steht diesen die Ausübung der damit verbundenen Rechte zu.

3.3.3. Der nach den Klagsbehauptungen von Mag. A***** P***** treuhändig gehaltene Anteil von einem Sechstel der Gesamtliegenschaft wurde weder zu Gunsten der Klägerin im Grundbuch eingetragen noch an diese (außerbücherlich) übergeben. Aus diesem Anteil kann die Klägerin keine Rechte ableiten.

3.3.4. Die Klägerin ist daher nur vorgemerkte außerbücherliche Eigentümerin des ehemals treuhändig von Mag. E***** R***** gehaltenen Hälfteanteils an der Liegenschaft. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob (und allenfalls unter welchen Voraussetzungen) die Klägerin in dieser Rechtsposition Anteilsrechte ausüben könnte. Zur wirksamen Abberufung ist nämlich wie ausgeführt - ohne Anrufung des Außerstreitrichters bei Stimmengleichheit - die Anteilsmehrheit erforderlich; darüber verfügt die Klägerin mit diesem Hälfteanteil jedenfalls nicht.

3.4. Die Ausführungen der Klägerin zu einem kollusiven Zusammenwirken des Beklagten mit Mag. A***** P***** bieten keine taugliche Grundlage, das für eine Abberufung vorgesehene Procedere, insbesondere die gebotene Anrufung des Außerstreitrichters bei Stimmengleichheit, nicht einzuhalten.

3.5. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Klägerin nicht Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft ist und daher den Beklagten (falls er wirksam bestellt wurde) als Hausverwalter nicht abberufen konnte.

4. Weiters stützt sich die Klägerin darauf, dass der Beklagte nach Zuschlagserteilung von den Erwerbern nicht zum Hausverwalter bestellt worden sei und sie berechtigt sei, gegen den unberechtigten Eingriff eines Dritten vorzugehen.

4.1. Die Rechtsbeziehungen einer Miteigentümergeinschaft sind in §§ 825 ff ABGB geregelt. Nach ständiger Rechtsprechung steht jedem Teilhaber einer Gemeinschaft das Recht zu, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechts bedarf. Der Gegner kann sich einer derartigen Klage gegenüber nicht darauf berufen, dass der Kläger allein zur Geltendmachung dieser Ansprüche nicht befugt sei (RIS-Justiz RS0013417). Auch ein Minderheitseigentümer ist daher berechtigt, ungerechtfertigte Eingriffe in das (gemeinsame) Eigentum gegen jeden Störer (auch Miteigentümer) geltend zu machen (RIS-Justiz RS0012112, RS0012137, RS0013428), sofern er sich nicht in Widerspruch mit den Übrigen setzt (RIS-Justiz RS0012114 [T1 und T17], RS0012137 [T10], RS0013428 [T2]). Darunter fällt auch die unbefugte Verwaltung fremden Eigentums (RIS-Justiz RS0013428). 4.1. Die Rechtsbeziehungen einer Miteigentümergeinschaft sind in Paragraphen 825, ff ABGB geregelt. Nach ständiger Rechtsprechung steht jedem Teilhaber einer Gemeinschaft das Recht zu, die zur Wahrung des Gesamtrechts erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechts bedarf. Der Gegner kann sich einer derartigen Klage gegenüber nicht darauf berufen, dass der Kläger allein zur Geltendmachung

dieser Ansprüche nicht befugt sei (RIS-Justiz RS0013417). Auch ein Minderheitseigentümer ist daher berechtigt, ungerechtfertigte Eingriffe in das (gemeinsame) Eigentum gegen jeden Störer (auch Miteigentümer) geltend zu machen (RIS-Justiz RS0012112, RS0012137, RS0013428), sofern er sich nicht in Widerspruch mit den Übrigen setzt (RIS-Justiz RS0012114 [T1 und T17], RS0012137 [T10], RS0013428 [T2]). Darunter fällt auch die unbefugte Verwaltung fremden Eigentums (RIS-Justiz RS0013428).

4.2. § 523 ABGB gibt das Klagerecht nicht nur gegen die (ausdrückliche) Anmaßung einer Servitut, sondern auch - wie hier behauptet - gegen jeden unberechtigten Eingriff in das Eigentumsrecht (RIS-Justiz RS0012040). Die Eigentumsfreiheitsklage steht auch gegenüber demjenigen zu, der in das Eigentumsrecht unbefugter Weise eingreift, mag er ein Recht hiezu behaupten oder nicht (RIS-Justiz RS0012110 [T2]). Der Eigentumsfreiheitsanspruch kann in Analogie zu § 372 ABGB auch auf das bessere Recht zum Besitz gestützt werden; Anspruchsvoraussetzung dafür ist neben dem gültigen Erwerbsgrund und der gemäß § 328 ABGB zu vermutenden Redlichkeit der jenen des Beklagten übertreffende Naturalbesitz (RIS-Justiz RS0109764; Spielbüchler in Rummel³, § 372 ABGB Rz 2 f; Klicka/Reidinger in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 372 Rz 1 f). 4.2. Paragraph 523, ABGB gibt das Klagerecht nicht nur gegen die (ausdrückliche) Anmaßung einer Servitut, sondern auch - wie hier behauptet - gegen jeden unberechtigten Eingriff in das Eigentumsrecht (RIS-Justiz RS0012040). Die Eigentumsfreiheitsklage steht auch gegenüber demjenigen zu, der in das Eigentumsrecht unbefugter Weise eingreift, mag er ein Recht hiezu behaupten oder nicht (RIS-Justiz RS0012110 [T2]). Der Eigentumsfreiheitsanspruch kann in Analogie zu Paragraph 372, ABGB auch auf das bessere Recht zum Besitz gestützt werden; Anspruchsvoraussetzung dafür ist neben dem gültigen Erwerbsgrund und der gemäß Paragraph 328, ABGB zu vermutenden Redlichkeit der jenen des Beklagten übertreffende Naturalbesitz (RIS-Justiz RS0109764; Spielbüchler in Rummel³, Paragraph 372, ABGB Rz 2 f; Klicka/Reidinger in Schwimann/Kodek, ABGB4 Paragraph 372, Rz 1 f).

4.3. Die Klägerin ist hinsichtlich des Hälfteanteils von Mag. E***** R***** als Eigentümerin im Grundbuch vorgemerkt und er wurde ihr bereits (außerbücherlich) übergeben. Die Klägerin kann daher - entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen - unter den beschriebenen Voraussetzungen ungerechtfertigte Eingriffe in das gemeinsame Eigentum nach § 523 ABGB (analog) gegen jeden Störer geltend machen. 4.3. Die Klägerin ist hinsichtlich des Hälfteanteils von Mag. E***** R***** als Eigentümerin im Grundbuch vorgemerkt und er wurde ihr bereits (außerbücherlich) übergeben. Die Klägerin kann daher - entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen - unter den beschriebenen Voraussetzungen ungerechtfertigte Eingriffe in das gemeinsame Eigentum nach Paragraph 523, ABGB (analog) gegen jeden Störer geltend machen.

4.4. Maßt sich - entsprechend den Klagsbehauptungen - der Beklagte die Stellung als Hausverwalter an, wäre das Klagebegehren nach § 523 ABGB (analog) berechtigt, fehlt es ihm doch diesfalls an einer Legitimation zur Verwaltung des ihm nicht gehörenden Eigentums. Der vom Miteigentümer Mag. A***** P***** erhobene Widerspruch wäre in diesem Fall unbeachtlich, weil dies einer - mangels Anteilmehrheit - nicht zulässigen Bestellung eines Hausverwalters durch ihn gleichkäme (vgl. RIS-Justiz RS0013662, RS0013689 [T2], RS0013724). 4.4. Maßt sich - entsprechend den Klagsbehauptungen - der Beklagte die Stellung als Hausverwalter an, wäre das Klagebegehren nach Paragraph 523, ABGB (analog) berechtigt, fehlt es ihm doch diesfalls an einer Legitimation zur Verwaltung des ihm nicht gehörenden Eigentums. Der vom Miteigentümer Mag. A***** P***** erhobene Widerspruch wäre in diesem Fall unbeachtlich, weil dies einer - mangels Anteilmehrheit - nicht zulässigen Bestellung eines Hausverwalters durch ihn gleichkäme vergleiche RIS-Justiz RS0013662, RS0013689 [T2], RS0013724).

Ist der Beklagte hingegen (auch) nach Zuschlagserteilung Hausverwalter der Gesamtliegenschaft, ist er zur Setzung von Hausverwaltungsagenden berechtigt und demnach das Unterlassungsbegehren abzuweisen.

Zu prüfen ist daher, ob der Beklagte Hausverwalter der Gesamtliegenschaft ist.

5.1. Der Beklagte verweist auf eine Bestellung durch die Voreigentümerin vor Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gegen sie. Die Liegenschaft befand sich in deren Alleineigentum, sodass die Rechtsprechung zur Bindung des Einzelrechtsnachfolgers (auch Erstehers) an die Verwalterbestellung in einer Miteigentumsgemeinschaft (vgl. RIS-Justiz RS0013741; Gamerith in Rummel³, § 836 ABGB Rz 5) nicht heranzuziehen ist. 5.1. Der Beklagte verweist auf eine Bestellung durch die Voreigentümerin vor Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gegen sie. Die Liegenschaft befand sich in deren Alleineigentum, sodass die

Rechtsprechung zur Bindung des Einzelrechtsnachfolgers (auch Erstehers) an die Verwalterbestellung in einer Miteigentumsgemeinschaft vergleiche RIS-Justiz RS0013741; Gamerith in Rummel³, Paragraph 836, ABGB Rz 5) nicht heranzuziehen ist.

Nach ständiger Rechtsprechung sind die Versteigerungsbedingungen allein dafür maßgebend, welche - auf der Liegenschaft haftenden - Lasten der Ersteher zu übernehmen hat (RIS-Justiz RS0013795). In schuldrechtliche Positionen des Verpflichteten tritt der Ersteher aufgrund gesetzlicher Grundlage (vgl § 1121 iVm § 1120 ABGB für Bestandverträge und § 73 VersVG für Versicherungsverträge) oder aufgrund einer (auch schlüssigen) vertraglichen Einigung mit dem Berechtigten ein (vgl Neumayr in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO [4. Lfg 2001] § 156 Rz 55 und Angst in Angst, EO² § 156 Rz 9). Da nach dem Gesetz der Übergang eines mit einem Alleineigentümer abgeschlossenen Hausverwaltervertrags bzw einer von diesem eingeräumten Hausverwaltervollmacht auf den Ersteher nicht vorgesehen ist, endete die Rechtsstellung des Beklagten als Hausverwalter mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, außer er weist zur Legitimation seines Einschreitens als Hausverwalter nach (vgl RIS-Justiz RS0037797), dass aufgrund vertraglicher Einigung zwischen ihm und den Erstherrn der Hausverwaltervertrag fortbestand. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Versteigerungsbedingungen allein dafür maßgebend, welche - auf der Liegenschaft haftenden - Lasten der Ersteher zu übernehmen hat (RIS-Justiz RS0013795). In schuldrechtliche Positionen des Verpflichteten tritt der Ersteher aufgrund gesetzlicher Grundlage vergleiche Paragraph 1121, in Verbindung mit Paragraph 1120, ABGB für Bestandverträge und Paragraph 73, VersVG für Versicherungsverträge) oder aufgrund einer (auch schlüssigen) vertraglichen Einigung mit dem Berechtigten ein vergleiche Neumayr in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO [4. Lfg 2001] Paragraph 156, Rz 55 und Angst in Angst, EO² Paragraph 156, Rz 9). Da nach dem Gesetz der Übergang eines mit einem Alleineigentümer abgeschlossenen Hausverwaltervertrags bzw einer von diesem eingeräumten Hausverwaltervollmacht auf den Ersteher nicht vorgesehen ist, endete die Rechtsstellung des Beklagten als Hausverwalter mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, außer er weist zur Legitimation seines Einschreitens als Hausverwalter nach vergleiche RIS-Justiz RS0037797), dass aufgrund vertraglicher Einigung zwischen ihm und den Erstherrn der Hausverwaltervertrag fortbestand.

5.2. Im weiteren Verfahren wird daher die zwischen den Parteien strittige Frage zu klären sein, ob die Ersteher und der Beklagte (zumindest schlüssig) vereinbart haben, dass dieser weiter als Hausverwalter tätig sein soll. Sollten entsprechende Feststellungen nicht getroffen werden können, wäre das Klagebegehren berechtigt, weil der Beklagte nach Zuschlagserteilung ohne neuerliche Bestellung nicht Hausverwalter der Ersteher wurde. Kann der Beklagte hingegen die vertragliche Einigung über den Fortbestand seiner Hausverwaltungstätigkeit mit den Erstherrn nachweisen und damit sein Einschreiten als Hausverwalter legitimieren, ist die Klägerin als vorgemerkte Rechtsnachfolgerin eines Hälfteeigentümers daran gebunden und die Klage abzuweisen.

6. Eine Prozesspartei hat keinen verfahrensrechtlichen Anspruch

, die Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof oder eines Vorabentscheidungsverfahrens

vor dem Europäischen Gerichtshof zu beantragen. Ein solcher Antrag ist zurückzuweisen. Das Gericht hat vom Amts wegen darüber zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Anrufung des Verfassungsgerichtshofs oder Europäischen Gerichtshofs vorliegen; die Parteien können ein derartiges Ersuchen nur anregen (RIS-Justiz RS0058452). Die Revisionsausführungen zeigen jedoch mit ihren Ausführungen zur Verletzung des Eigentumsrechts weder verfassungs- oder unionsrechtliche Bedenken hinsichtlich einer für die Entscheidung in diesem Rechtsstreit maßgeblichen Gesetzesbestimmung auf, noch inwiefern sonst eine der Klärung durch eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs bedürftige Rechtsfrage des Unionsrechts vorläge. Dem Gesetzgeber steht es grundsätzlich frei, sachlich begründete Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz betreffend den originären Eigentumserwerb zu normieren. Im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechts unterliegt aber auch der originäre Eigentumserwerb dem von der Revisionswerberin beanstandeten § 160 Abs 1 BAO (vgl insbesondere § 1 Abs 1 Z 2 GrEStG). Im Übrigen ist die Klägerin aufgrund der (außerbücherlichen) Übergabe des Liegenschaftsanteils ohnedies zur Klagsführung nach § 523 ABGB (analog) berechtigt. vor dem Europäischen Gerichtshof zu beantragen. Ein solcher Antrag ist zurückzuweisen. Das Gericht hat vom Amts wegen darüber zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Anrufung des Verfassungsgerichtshofs oder Europäischen Gerichtshofs vorliegen; die Parteien können ein derartiges Ersuchen nur anregen (RIS-Justiz RS0058452). Die Revisionsausführungen zeigen jedoch mit ihren Ausführungen zur Verletzung des Eigentumsrechts weder verfassungs- oder unionsrechtliche Bedenken hinsichtlich

einer für die Entscheidung in diesem Rechtsstreit maßgeblichen Gesetzesbestimmung auf, noch inwiefern sonst eine der Klärung durch eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs bedürftige Rechtsfrage des Unionsrechts vorläge. Dem Gesetzgeber steht es grundsätzlich frei, sachlich begründete Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz betreffend den originären Eigentumserwerb zu normieren. Im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechts unterliegt aber auch der originäre Eigentumserwerb dem von der Revisionswerberin beanstandeten Paragraph 160, Absatz eins, BAO vergleiche insbesondere Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, GrEStG). Im Übrigen ist die Klägerin aufgrund der (außerbücherlichen) Übergabe des Liegenschaftsanteils ohnedies zur Klagsführung nach Paragraph 523, ABGB (analog) berechtigt.

7. Auf die nicht anwaltlich gefertigten, als „Anregung gemäß § 78 StPO“ und „Antrag auf Maßnahmen gemäß § 78 StPO und § 6a ZPO“ bezeichneten weiteren Eingaben der Revisionswerberin ist nicht näher einzugehen. Abgesehen davon, dass im Verfahren vor dem Obersten Gerichtshof Anwaltpflicht besteht, ist im Revisionsverfahren schon wegen des Grundsatzes der Einmaligkeit des Rechtsmittels (vgl dazu G. Kodek in Fasching/Konecny² §§ 84, 85 ZPO Rz 141 mwN) für die Einbringung weiterer Schriftsätze kein Raum. Im Übrigen betrifft die als „Anregung gemäß § 78 StPO“ bezeichnete Eingabe, die auf angebliche Widersprüche bzw Unstimmigkeiten in Zeugenaussagen hinweist, ausschließlich die Tatsachenebene, die der Kognition des Obersten Gerichtshofs entzogen ist. Die weitere, als „Antrag gemäß § 78 StPO und § 6a ZPO“ bezeichnete Eingabe verweist im Wesentlichen auf angebliche Vorgänge in anderen Verfahren, die hier einer näheren Überprüfung nicht zugänglich sind. 7. Auf die nicht anwaltlich gefertigten, als „Anregung gemäß Paragraph 78, StPO“ und „Antrag auf Maßnahmen gemäß Paragraph 78, StPO und Paragraph 6 a, ZPO“ bezeichneten weiteren Eingaben der Revisionswerberin ist nicht näher einzugehen. Abgesehen davon, dass im Verfahren vor dem Obersten Gerichtshof Anwaltpflicht besteht, ist im Revisionsverfahren schon wegen des Grundsatzes der Einmaligkeit des Rechtsmittels vergleiche dazu G. Kodek in Fasching/Konecny² Paragraphen 84, 85, ZPO Rz 141 mwN) für die Einbringung weiterer Schriftsätze kein Raum. Im Übrigen betrifft die als „Anregung gemäß Paragraph 78, StPO“ bezeichnete Eingabe, die auf angebliche Widersprüche bzw Unstimmigkeiten in Zeugenaussagen hinweist, ausschließlich die Tatsachenebene, die der Kognition des Obersten Gerichtshofs entzogen ist. Die weitere, als „Antrag gemäß Paragraph 78, StPO und Paragraph 6 a, ZPO“ bezeichnete Eingabe verweist im Wesentlichen auf angebliche Vorgänge in anderen Verfahren, die hier einer näheren Überprüfung nicht zugänglich sind.

8. Das Verfahren ist im aufgezeigten Sinn ergänzungsbedürftig.

9. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. 9. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E113671

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0070OB00108.15F.0127.000

Im RIS seit

26.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

16.11.2021

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