

TE OGH 1982/1/26 5Ob51/81

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.01.1982

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anton Z*****, vertreten durch Dr. Herbert Grass, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Edwin R*****, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einräumung von Wohnungseigentum (Streitwert 100.000 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 30. September 1981, GZ 11 R 115/81-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 13. April 1981, GZ 21 Cg 157/80-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 4.222,32 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 600 S an Barauslagen und 268,32 S an USt) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger brachte vor, er sei zu 8458/22.445-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, der Beklagte zu 693/22.445-Anteilen. Mit seinen vorgenannten Miteigentumsanteilen sei Wohnungseigentum nicht verbunden, während mit den Miteigentumsanteilen des Beklagten sowie mit allen übrigen Miteigentumsanteilen der Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden sei. Die der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde liegende Parifizierung sei fehlerhaft und stimme mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein. Er habe daher bei der Zentralen Schlichtungsstelle Anträge auf Neuparifizierung gestellt, denen diese mit den Bescheiden vom 6. 4. 1974 (richtig: 1971) und 8. 1. 1980 entsprochen habe. Aufgrund dieser Neuparifizierung sei der Nenner der Miteigentumsanteile von 22.445 auf 23.005 geändert worden. Die Anzahl der Anteile des Beklagten habe sich dabei nicht geändert, sodass nach der Neuparifizierung dem Beklagten 693/23.005-Anteile als Mindestanteil zustünden. Da er (Kläger) einerseits beabsichtige, nunmehr auch an seinen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum zu begründen, und um andererseits den Grundbuchsstand der Neuparifizierung anzupassen, habe sein Rechtsvertreter einen Vertrag über die Einräumung von Wohnungseigentum entsprechend der Neuparifizierung und unter Festlegung der Aufteilung des Darlehens des Wiederaufbaufonds ausgearbeitet und beim Notar zur Unterfertigung aufgelegt. Der Beklagte habe die Unterfertigung abgelehnt. Ein Entgelt für die Übertragung von Miteigentumsanteilen nach § 4 Abs 2 WEG 1975 stehe dem Beklagten nicht zu, da sein Miteigentumsanteil bei einer Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend der Neuparifizierung durch die Verringerung des Betriebskostenanteils sogar noch an Wert gewinne. Der Kläger beantrage daher, den Beklagten schuldig zu erkennen, den im Klagebegehren wörtlich wiedergegebenen

Wohnungseigentumsvertrag binnen 14 Tagen zu unterfertigen. In der Folge stellte er das Eventualbegehren (AS 33), der Beklagte sei schuldig, der Begründung von Wohnungseigentum durch den Kläger zu den Bedingungen des bestehenden Wohnungseigentumsvertrags, jedoch entsprechend der Neuparifizierung der MA 50 vom 8. 1. 1980 und 6. 4. 1974 (richtig: 1971) zuzustimmen. Für den Fall, dass das Gericht annehmen sollte, er habe für die Änderung der Anteile des Beklagten eine Entschädigung zu zahlen, erklärte sich der Kläger zu einer solchen Zahlung bereit. Der Kläger brachte vor, er sei zu 8458/22.445-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, der Beklagte zu 693/22.445-Anteilen. Mit seinen vorgenannten Miteigentumsanteilen sei Wohnungseigentum nicht verbunden, während mit den Miteigentumsanteilen des Beklagten sowie mit allen übrigen Miteigentumsanteilen der Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden sei. Die der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde liegende Parifizierung sei fehlerhaft und stimme mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein. Er habe daher bei der Zentralen Schlichtungsstelle Anträge auf Neuparifizierung gestellt, denen diese mit den Bescheiden vom 6. 4. 1974 (richtig: 1971) und 8. 1. 1980 entsprochen habe. Aufgrund dieser Neuparifizierung sei der Nenner der Miteigentumsanteile von 22.445 auf 23.005 geändert worden. Die Anzahl der Anteile des Beklagten habe sich dabei nicht geändert, sodass nach der Neuparifizierung dem Beklagten 693/23.005-Anteile als Mindestanteil zustünden. Da er (Kläger) einerseits beabsichtige, nunmehr auch an seinen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum zu begründen, und um andererseits den Grundbuchsstand der Neuparifizierung anzupassen, habe sein Rechtsvertreter einen Vertrag über die Einräumung von Wohnungseigentum entsprechend der Neuparifizierung und unter Festlegung der Aufteilung des Darlehens des Wiederaufbaufonds ausgearbeitet und beim Notar zur Unterfertigung aufgelegt. Der Beklagte habe die Unterfertigung abgelehnt. Ein Entgelt für die Übertragung von Miteigentumsanteilen nach Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 stehe dem Beklagten nicht zu, da sein Miteigentumsanteil bei einer Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend der Neuparifizierung durch die Verringerung des Betriebskostenanteils sogar noch an Wert gewinne. Der Kläger beantragte daher, den Beklagten schuldig zu erkennen, den im Klagebegehren wörtlich wiedergegebenen Wohnungseigentumsvertrag binnen 14 Tagen zu unterfertigen. In der Folge stellte er das Eventualbegehren (AS 33), der Beklagte sei schuldig, der Begründung von Wohnungseigentum durch den Kläger zu den Bedingungen des bestehenden Wohnungseigentumsvertrags, jedoch entsprechend der Neuparifizierung der MA 50 vom 8. 1. 1980 und 6. 4. 1974 (richtig: 1971) zuzustimmen. Für den Fall, dass das Gericht annehmen sollte, er habe für die Änderung der Anteile des Beklagten eine Entschädigung zu zahlen, erklärte sich der Kläger zu einer solchen Zahlung bereit.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens sowie des Eventualbegehrens und wendete ein, das Begehren des Klägers auf Zustimmung zur Verringerung seines (des Beklagten) Liegenschaftsanteiles werde auf keinen Rechtsgrund gestützt. Auf § 4 Abs 2 WEG 1975 könne dieses Begehren nicht gestützt werden, weil der Kläger kein angemessenes Entgelt angeboten habe. Er (Beklagter) habe daher die Unterfertigung des ihm vorgelegten Vertragsentwurfs aus diesem Grunde (sowie aus anderen, im Revisionsverfahren jedoch nicht relevanten Gründen) verweigert. Schließlich ihm (Beklagten) die passive Klagelegitimation, da der bestehende Wohnungseigentumsvertrag mit allen Wohnungseigentümern geändert werden müsste und die Wohnungseigentümer eine notwendige Streitgenossenschaft bildeten. Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens sowie des Eventualbegehrens und wendete ein, das Begehren des Klägers auf Zustimmung zur Verringerung seines (des Beklagten) Liegenschaftsanteiles werde auf keinen Rechtsgrund gestützt. Auf Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 könne dieses Begehren nicht gestützt werden, weil der Kläger kein angemessenes Entgelt angeboten habe. Er (Beklagter) habe daher die Unterfertigung des ihm vorgelegten Vertragsentwurfs aus diesem Grunde (sowie aus anderen, im Revisionsverfahren jedoch nicht relevanten Gründen) verweigert. Schließlich ihm (Beklagten) die passive Klagelegitimation, da der bestehende Wohnungseigentumsvertrag mit allen Wohnungseigentümern geändert werden müsste und die Wohnungseigentümer eine notwendige Streitgenossenschaft bildeten.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren sowie das Eventualbegehren ab. Es ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Alois M***** war Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit dem Haus CNr ***** und dem Grundstück *****. Mit Kaufvertrag vom 22., 24. und 27. 11. 1952 erwarb der Beklagte von Alois M***** 47/1514-Anteile an der vorbezeichneten Liegenschaft und es erteilte der Verkäufer Alois M***** seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrags das Eigentumsrecht hinsichtlich 47/1514-Anteilen zugunsten des Beklagten einverleibt werde. Gleichzeitig wurde mit dem Erwerb der genannten Liegenschaftsanteile nach Wiederaufbau des mit Fondshilfe errichteten Hauses und dessen Fertigstellung sowie Begründung des Wohnungseigentums der Anspruch

auf Wohnungseigentum für den Beklagten an der Wohnung top Nr 22 verbunden. Mit Entscheidung der Mietkommission beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 29. 8. 1953, 83 Msch 203/53, wurde der Jahresmietwert 1914 hinsichtlich der Wohnung des Beklagten mit 693 Kronen bemessen, wobei der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft 22.445 Kronen betrug. Mit Nachtrag zu dem vorgenannten Kaufvertrag vom 12., 14., 15., 21. und 29. 9. sowie 3. 10. 1953 wurden dem Beklagten aufgrund der erwähnten Entscheidung der Mietkommission beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien von Alois M***** 693/22.445-Anteile an der vorbezeichneten Liegenschaft verkauft und übergeben und es erteilte Alois M***** seine ausdrückliche Einwilligung, dass das Eigentumsrecht ob diesen 693/22.445-Anteilen für den Beklagten grundbücherlich einverleibt werde. Am 18. 2. 1955 wurde das Eigentumsrecht ob den genannten Anteilen für den Beklagten einverleibt. Mit Kaufvertrag vom 1. 3. 1967 erwarb der Kläger von Theresia Antonia M*****, einer der Erbinnen nach dem 27. 10. 1953 verstorbenen Alois M*****, die dieser eigentümlichen 8458/22.445-Anteile an der Liegenschaft. Mit diesen Liegenschaftsanteilen ist Wohnungseigentum nicht verbunden. Es fand dann infolge von Planänderungen im Jahre 1970 eine Neuparifizierung statt, aufgrund welcher mit Entscheidung der MA 50 vom 6. 4. 1971 der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft mit 23.097 Kronen und der Mietwert der Wohnung des Beklagten (unverändert) mit 693 Kronen festgesetzt wurde. Gegen diese Entscheidung wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Die dieser Entscheidung entsprechende Änderung der Miteigentumsanteile wurde grundbücherlich nicht durchgeführt. Am 16. 1. 1979 stellte der Kläger einen Antrag auf Neuparifizierung und es wurde mit Entscheidung der MA 50 vom 8. 1. 1980 - bei Gleichbleiben des Mietwerts der Wohnung des Beklagten - der Gesamtjahresmietwert mit 23.005 Kronen festgesetzt. Diese Entscheidung ist gleichfalls in Rechtskraft erwachsen. Keiner der Wohnungseigentümer hat einen den geänderten Nutzwerten (richtig: Jahresmietwerten) entsprechenden Wohnungseigentumsvertrag unterfertigt und es hat der Kläger gegen keinen der übrigen Miteigentümer der Liegenschaft eine mit der gegenständlichen Klage gleichlautende Klage eingebracht. Durch die Änderung der Nutzwerte (gemeint wohl: der Miteigentumsanteile) in Entsprechung der Entscheidung der MA 50 vom 8. 1. 1980 würden die übrigen Miteigentümer Liegenschaftsanteile im Ausmaß von 2,72 % zugunsten des Klägers abgeben.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, dass dem Beklagten die Passivlegitimation fehle, weil eine Klage auf Zustimmung zur Einräumung von Wohnungseigentum entweder von allen Miteigentümern mit Ausnahme des Beklagten oder aber gegen alle Miteigentümer mit Ausnahme des Klägers erhoben werden müsse. Die Miteigentümer der Liegenschaft bildeten im gegenständlichen Falle eine notwendige Streitgenossenschaft, weil es sich um Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsvertrag handle, welche alle Mitglieder der Gemeinschaft träfen, und überdies auch von der Neufestsetzung der Nutzwerte (richtig: Jahresmietwerte) nicht nur die Streitteile, sondern auch die übrigen Miteigentümer betroffen seien.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil und sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstands 60.00 S übersteige. Es führte zu der allein erhobenen Rechtsrüge des Klägers aus:

Das Schwergewicht der Berufung liege in der Bekämpfung der Rechtsansicht, dem Beklagten fehle die passive Klagelegitimation.

Zur Beurteilung dieser Frage sei zunächst eine inhaltliche Prüfung des auf Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrags gerichteten Hauptbegehrens nötig. Der Vertragsentwurf, dessen Unterfertigung der Kläger fordere, enthalte in Wahrheit zwei Begehren nämlich, 1.) den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchsstandes durch Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen in Entsprechung der Bescheide auf Neuparifizierung gemäß § 4 Abs 2 WEG 1975 und 2.) den Anspruch auf Einräumung von Wohnungseigentum für die Miteigentumsanteile des Klägers, an denen bisher Wohnungseigentum nicht begründet gewesen sei, gemäß § 2 Abs 2 WEG 1975. Die übrigen Vertragsklauseln seien ohne wesentliche Bedeutung. Dies werde auch durch das Eventualbegehren unterstrichen, das nur auf Einräumung von Wohnungseigentum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Neuparifizierung gerichtet sei. Es sei daher zu beurteilen, ob die Ansprüche nach § 4 Abs 2 WEG 1975 bzw § 2 Abs 2 WEG 1975 im Prozess zu einer notwendigen Streitgenossenschaft führten, also sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft eine einheitliche Streitpartei nach § 14 ZPO bildeten und entweder auf der Aktiv- oder Passivseite Parteistellung haben müssten. Zur Beurteilung dieser Frage sei zunächst eine inhaltliche Prüfung des auf Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrags gerichteten Hauptbegehrens nötig. Der Vertragsentwurf, dessen Unterfertigung der Kläger fordere, enthalte in Wahrheit zwei Begehren nämlich, 1.) den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchsstandes durch Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen in Entsprechung der Bescheide

auf Neuparifizierung gemäß Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 und 2.) den Anspruch auf Einräumung von Wohnungseigentum für die Miteigentumsanteile des Klägers, an denen bisher Wohnungseigentum nicht begründet gewesen sei, gemäß Paragraph 2, Absatz 2, WEG 1975. Die übrigen Vertragsklauseln seien ohne wesentliche Bedeutung. Dies werde auch durch das Eventualbegehren unterstrichen, das nur auf Einräumung von Wohnungseigentum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Neuparifizierung gerichtet sei. Es sei daher zu beurteilen, ob die Ansprüche nach Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 bzw Paragraph 2, Absatz 2, WEG 1975 im Prozess zu einer notwendigen Streitgenossenschaft führten, also sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft eine einheitliche Streitpartei nach Paragraph 14, ZPO bildeten und entweder auf der Aktiv- oder Passivseite Parteistellung haben müssten.

Gemäß § 14 ZPO liege eine einheitliche Streitpartei vor, wenn sich die Wirkung des zu fällenden Urteils kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses oder kraft gesetzlicher Vorschrift auf sämtliche Streitgenossen erstrecke. Dies sei dann der Fall, wenn für sämtliche Streitgenossen aus der Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts ein allen Streitgenossen gemeinsames Begehren abgeleitet werde, wie etwa bei vollständiger Identität des Streitgegenstands oder wenn die Kläger nur gemeinschaftlich über den streitigen Anspruch verfügen könnten oder wenn das allen Streitgenossen gemeinschaftliche Rechtsverhältnis seiner Natur nach nur gegen alle für alle festgestellt werden könne (Fasching II 193 f). Eine einheitliche Streitpartei sei gegeben, wenn die Gemeinschaftlichkeit der rechtserzeugenden Tatsachen zwangsläufig zu einer Einheitlichkeit der Entscheidung führen müsse (SZ 47/93; MietSlg 29.596, 30.675/9). Eine notwendige Streitgenossenschaft iSd § 14 ZPO liege im Zweifel vor, wenn wegen Nichterfassung aller Beteiligten die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch divergierende Entscheidungen bestehe (NZ 1977, 55; MietSlg 19.517, 20.676; vgl Fasching II 196). Gemäß Paragraph 14, ZPO liege eine einheitliche Streitpartei vor, wenn sich die Wirkung des zu fällenden Urteils kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses oder kraft gesetzlicher Vorschrift auf sämtliche Streitgenossen erstrecke. Dies sei dann der Fall, wenn für sämtliche Streitgenossen aus der Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts ein allen Streitgenossen gemeinsames Begehren abgeleitet werde, wie etwa bei vollständiger Identität des Streitgegenstands oder wenn die Kläger nur gemeinschaftlich über den streitigen Anspruch verfügen könnten oder wenn das allen Streitgenossen gemeinschaftliche Rechtsverhältnis seiner Natur nach nur gegen alle für alle festgestellt werden könne (Fasching römisch zwei 193 f). Eine einheitliche Streitpartei sei gegeben, wenn die Gemeinschaftlichkeit der rechtserzeugenden Tatsachen zwangsläufig zu einer Einheitlichkeit der Entscheidung führen müsse (SZ 47/93; MietSlg 29.596, 30.675/9). Eine notwendige Streitgenossenschaft iSd Paragraph 14, ZPO liege im Zweifel vor, wenn wegen Nichterfassung aller Beteiligten die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch divergierende Entscheidungen bestehe (NZ 1977, 55; MietSlg 19.517, 20.676; vergleiche Fasching römisch zwei 196).

Gemäß § 4 Abs 2 WEG 1975 hätten, wenn der Nutzwert nach § 3 Abs 2 Z 1 oder 3 WEG 1975 neu festgesetzt werde (und ein gleiches gelte gemäß § 29 Abs 1 Z 1 WEG 1975 für die „Neuparifizierung“), die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig seien, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukomme. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit sei für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Nach Vorliegen eines Bescheids über die Neufestsetzung der Nutzwerte stehe nach dieser Gesetzesbestimmung jedem Miteigentümer der Liegenschaft ein klagbarer Anspruch darauf zu, dass durch entsprechende Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen der Grundbuchsstand mit den zuletzt rechtskräftig festgesetzten Nutzwerten (bzw Mietwerten) übereinstimme. Gemäß Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 hätten, wenn der Nutzwert nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, oder 3 WEG 1975 neu festgesetzt werde (und ein gleiches gelte gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 für die „Neuparifizierung“), die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig seien, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukomme. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit sei für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Nach Vorliegen eines Bescheids über die Neufestsetzung der Nutzwerte stehe nach dieser Gesetzesbestimmung jedem Miteigentümer der Liegenschaft ein klagbarer Anspruch darauf zu, dass durch entsprechende Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen der Grundbuchsstand mit den zuletzt rechtskräftig festgesetzten Nutzwerten (bzw Mietwerten) übereinstimme.

Auf diesen Anspruch träfen die Voraussetzungen einer notwendigen Streitgenossenschaft zu, weil die Verpflichtung

zur Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen entsprechend der Neufestsetzung der Nutzwerte ihrer Natur nach die gleiche sei und nur gegen alle Mitglieder und nicht gegen einen einzelnen allein festgestellt werden könne. Divergierende Entscheidungen könnten zu dem Ergebnis, dass nicht jedem Wohnungseigentümer der erforderliche Mindestanteil zukomme, und zu unlösbaren Verwicklungen führen. Darüber hinaus verweise der Beklagte mit Recht darauf, dass der Rechtsanspruch auf Übertragung oder Übernahme von Miteigentumsanteilen nach § 4 Abs 2 WEG 1975 mit der Verpflichtung derjenigen Miteigentümer, denen Miteigentumsanteile übertragen würden, verbunden sei, den abtretenden Miteigentümern - sofern nicht Unentgeltlichkeit vereinbart sei - ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die Leistung des angemessenen Entgelts sei zusammen mit dem auf Übertragung und Übernahme von Miteigentumsanteilen gerichteten Anspruch in einem gemeinsamen Verfahren durchzusetzen (vgl. Zingher, MG18, 261). Dies hätte daher auch im Urteilsbegehren, etwa in der Verpflichtung zur Zug-um-Zug-Leistung des angemessenen Entgelts für die Übertragung von Miteigentumsanteilen, seinen Niederschlag finden müssen. Verfehlt sei in diesem Zusammenhang das Argument des Klägers, dass für eine Abtretung von Miteigentumsanteilen kein Entgelt zu bezahlen sei, da diese für den Abtretenden zu einer Verringerung seines Betriebskostenanteils führen würde und damit nur seinem Vorteil dienen könne. Dieser Umstand könne bei Berechnung des angemessenen Entgelts berücksichtigt werden. Grundsätzlich hätte der Abtretende einen geringeren Anteil an den allfälligen Grund- und Baukosten zu bezahlen gehabt, wenn sein Miteigentumsanteil geringer gewesen wäre. Auch vermindere sich sein Anteil an den Erträgen der Liegenschaft und am Stimmrecht. Auf diesen Anspruch träfen die Voraussetzungen einer notwendigen Streitgenossenschaft zu, weil die Verpflichtung zur Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen entsprechend der Neufestsetzung der Nutzwerte ihrer Natur nach die gleiche sei und nur gegen alle Mitglieder und nicht gegen einen einzelnen allein festgestellt werden könne. Divergierende Entscheidungen könnten zu dem Ergebnis, dass nicht jedem Wohnungseigentümer der erforderliche Mindestanteil zukomme, und zu unlösbaren Verwicklungen führen. Darüber hinaus verweise der Beklagte mit Recht darauf, dass der Rechtsanspruch auf Übertragung oder Übernahme von Miteigentumsanteilen nach Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 mit der Verpflichtung derjenigen Miteigentümer, denen Miteigentumsanteile übertragen würden, verbunden sei, den abtretenden Miteigentümern - sofern nicht Unentgeltlichkeit vereinbart sei - ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die Leistung des angemessenen Entgelts sei zusammen mit dem auf Übertragung und Übernahme von Miteigentumsanteilen gerichteten Anspruch in einem gemeinsamen Verfahren durchzusetzen vergleiche Zingher, MG18, 261). Dies hätte daher auch im Urteilsbegehren, etwa in der Verpflichtung zur Zug-um-Zug-Leistung des angemessenen Entgelts für die Übertragung von Miteigentumsanteilen, seinen Niederschlag finden müssen. Verfehlt sei in diesem Zusammenhang das Argument des Klägers, dass für eine Abtretung von Miteigentumsanteilen kein Entgelt zu bezahlen sei, da diese für den Abtretenden zu einer Verringerung seines Betriebskostenanteils führen würde und damit nur seinem Vorteil dienen könne. Dieser Umstand könne bei Berechnung des angemessenen Entgelts berücksichtigt werden. Grundsätzlich hätte der Abtretende einen geringeren Anteil an den allfälligen Grund- und Baukosten zu bezahlen gehabt, wenn sein Miteigentumsanteil geringer gewesen wäre. Auch vermindere sich sein Anteil an den Erträgen der Liegenschaft und am Stimmrecht.

Anders liege der Fall bei einem Anspruch auf Zustimmung zur Einräumung des Wohnungseigentums nach § 2 Abs 2 WEG 1975. Nach dieser Gesetzesbestimmung könne das Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer sei, dürfe seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden solle, die ihm aufgrund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt wurden. Soweit nicht alle vom klagenden Miteigentümer verschiedenen Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentümer seien, bestehe für diese „schlichten“ Miteigentümer keine gesetzliche Verpflichtung zur Zustimmung zur Einräumung des Wohnungseigentums. Der Anspruch des Klägers könne sich nur auf einen Vertrag stützen, der für die einzelnen Miteigentümer verschieden sein könne. Dabei könne keine Rede davon sein, dass das Rechtsverhältnis seiner Natur nach gegen alle oder für alle festgestellt werde. Wenn - wie hier - sämtliche vom Kläger verschiedenen Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentümer seien und daher nach § 2 Abs 2 WEG 1975 eine grundsätzliche Verpflichtung zur Einräumung des Wohnungseigentums bestehe, sei diese Verpflichtung für den einzelnen Wohnungseigentümer an die Bedingung geknüpft, dass die ihm aufgrund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte nicht aufgehoben oder eingeschränkt würden. Es bestehe also die Möglichkeit, dass es gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern zu einer verschiedenen Beurteilung ihrer Verpflichtung und damit zu einer verschiedenen Entscheidung komme, was das Vorliegen einer notwendigen Streitgenossenschaft ausschließe (Fasching II 193 f,

Holzhammer², 85). Anders liege der Fall bei einem Anspruch auf Zustimmung zur Einräumung des Wohnungseigentums nach Paragraph 2, Absatz 2, WEG 1975. Nach dieser Gesetzesbestimmung könne das Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer sei, dürfe seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden solle, die ihm aufgrund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt wurden. Soweit nicht alle vom klagenden Miteigentümer verschiedenen Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentümer seien, bestehe für diese „schlichten“ Miteigentümer keine gesetzliche Verpflichtung zur Zustimmung zur Einräumung des Wohnungseigentums. Der Anspruch des Klägers könne sich nur auf einen Vertrag stützen, der für die einzelnen Miteigentümer verschieden sein könne. Dabei könne keine Rede davon sein, dass das Rechtsverhältnis seiner Natur nach gegen alle oder für alle festgestellt werde. Wenn - wie hier - sämtliche vom Kläger verschiedenen Miteigentümer gleichzeitig Wohnungseigentümer seien und daher nach Paragraph 2, Absatz 2, WEG 1975 eine grundsätzliche Verpflichtung zur Einräumung des Wohnungseigentums bestehe, sei diese Verpflichtung für den einzelnen Wohnungseigentümer an die Bedingung geknüpft, dass die ihm aufgrund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte nicht aufgehoben oder eingeschränkt würden. Es bestehe also die Möglichkeit, dass es gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern zu einer verschiedenen Beurteilung ihrer Verpflichtung und damit zu einer verschiedenen Entscheidung komme, was das Vorliegen einer notwendigen Streitgenossenschaft ausschließe (Fasching römisch zwei 193 f, Holzhammer², 85).

Sowohl im Hauptbegehren auf Unterfertigung des Vertragsentwurfs als auch im Eventualbegehren auf Zustimmung zur Begründung des Wohnungseigentums „jedoch entsprechend der Neuparifizierung“ sei das Begehren des Klägers auf Einräumung des Wohnungseigentums untrennbar mit dem auf Übernahme und Übergabe von Miteigentumsanteilen nach § 4 Abs 2 WEG 1975 gerichteten Begehren verbunden, für das eine notwendige Streitgenossenschaft aller Miteigentümer bestehe. Es wäre daher sowohl für das Haupt- als auch für das Eventualbegehren erforderlich gewesen, die Klage gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten, sodass das Erstgericht die Klage im Ergebnis zu Recht mangels passiver Klagelegitimation des Beklagten abgewiesen habe. Sowohl im Hauptbegehren auf Unterfertigung des Vertragsentwurfs als auch im Eventualbegehren auf Zustimmung zur Begründung des Wohnungseigentums „jedoch entsprechend der Neuparifizierung“ sei das Begehren des Klägers auf Einräumung des Wohnungseigentums untrennbar mit dem auf Übernahme und Übergabe von Miteigentumsanteilen nach Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 gerichteten Begehren verbunden, für das eine notwendige Streitgenossenschaft aller Miteigentümer bestehe. Es wäre daher sowohl für das Haupt- als auch für das Eventualbegehren erforderlich gewesen, die Klage gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten, sodass das Erstgericht die Klage im Ergebnis zu Recht mangels passiver Klagelegitimation des Beklagten abgewiesen habe.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Z 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Stattgebung des Haupt- oder des Eventualbegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf den Revisionsgrund des Paragraph 503, Ziffer 4, ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Stattgebung des Haupt- oder des Eventualbegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Der Kläger wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Klage schon deswegen abzuweisen gewesen sei, weil sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten gewesen wäre. Er meint, dass weder im Falle des § 2 Abs 2 WEG 1975 noch im Falle des § 4 Abs 2 WEG 1975 eine einheitliche Streitpartei vorliege. Dass durch das ihm neu einzuräumende Wohnungseigentum die dem Beklagten bisher zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt würden, habe dieser nicht eingewendet. Der Beklagte habe wohl darauf hingewiesen, dass er zur Einräumung von Wohnungseigentum (richtig: zur Übertragung von Miteigentumsanteilen) nur gegen eine angemessene Entschädigung verpflichtet wäre, jedoch nicht beantragt, diese Zug-um-Zug-Verpflichtung auch in das Urteil aufzunehmen. Alle übrigen Einwendungen des Beklagten seien zumindest durch das Eventualbegehren ausgeräumt. Die Sache sei daher im Sinne der Klagestattgebung entscheidungsreif. Der Kläger wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Klage schon deswegen abzuweisen gewesen

sei, weil sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten gewesen wäre. Er meint, dass weder im Falle des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 1975 noch im Falle des Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 eine einheitliche Streitpartei vorliege. Dass durch das ihm neu einzuräumende Wohnungseigentum die dem Beklagten bisher zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt würden, habe dieser nicht eingewendet. Der Beklagte habe wohl darauf hingewiesen, dass er zur Einräumung von Wohnungseigentum (richtig: zur Übertragung von Miteigentumsanteilen) nur gegen eine angemessene Entschädigung verpflichtet wäre, jedoch nicht beantragt, diese Zug-um-Zug-Verpflichtung auch in das Urteil aufzunehmen. Alle übrigen Einwendungen des Beklagten seien zumindest durch das Eventualbegehren ausgeräumt. Die Sache sei daher im Sinne der Klagestattgebung entscheidungsreif.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Der Kläger strebt mit der gegenständlichen Klageführung, und zwar sowohl mit dem auf Unterfertigung des in der Klage im Wortlaut wiedergegebenen Wohnungseigentumsvertrags durch den Beklagten gerichteten Hauptbegehren als auch mit dem auf Zustimmung des Beklagten zur Begründung von Wohnungseigentum des Klägers zu den Bedingungen des bestehenden Wohnungseigentumsvertrags, jedoch entsprechend der Neuparifizierung gerichteten Eventualbegehren, 1.) die Anpassung der Miteigentumsanteile sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft an die Neuparifizierung (die in allen Fällen eine Änderung des Nenners und in einigen Fällen auch eine Änderung des Zählers des Bruches mit sich bringt, in dem die einzelnen Miteigentumsanteile im Verhältnis zur ganzen Liegenschaft bestimmt sind) und deren Verbücherung sowie 2.) die (erstmalige) Begründung von Wohnungseigentum zu seinen Gunsten an den danach ihm zustehenden Miteigentumsanteilen (mit denen Wohnungseigentum bisher nicht verbunden war) an. Da das erstgenannte Ziel kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses (Miteigentumsgemeinschaft an einem Haus, verbunden mit dem durch einen gemeinsamen Wohnungseigentumsvertrag begründeten Wohnungseigentum eines Teils der Miteigentümer an einem Teil der im Haus befindlichen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten) nur durch eine einheitliche Entscheidung gegenüber allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft erreicht werden kann, divergierende Entscheidungen aber zu dem Ergebnis, dass nicht jeder Wohnungseigentümer und der Kläger über den erforderlichen Mindestanteil verfügt, sowie zu (sonstigen) unlöslichen Verwicklungen führen könnten und ein Erfolg des Begehrens auf Zustimmung zur (erstmaligen) Begründung von Wohnungseigentum zugunsten des Klägers die Anpassung der Miteigentumsanteile an die Neuparifizierung zur Voraussetzung hat, liegt hier - wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat - hinsichtlich des gesamten Haupt- und Eventualbegehrens eine notwendige Streitgenossenschaft vor, sodass beide Begehren schon wegen der mangelnden Passivlegitimation des Beklagten mit Recht abgewiesen wurden. Dass alle Miteigentümer am Neuparifizierungsverfahren beteiligt waren, das nur die Neufestsetzung der Jahresmietwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, nicht aber die Neuverteilung der Miteigentumsanteile zum Gegenstand hatte, vermag daran nichts zu ändern. Auch mit dem Hinweis auf die in Fasching II 196 zitierte Entscheidung GIUNF 5584 ist für den Kläger nichts zu gewinnen, da diese Entscheidung schlichtes Miteigentum und nicht die Anpassung sämtlicher Miteigentumsanteile an eine Neuparifizierung bei bestehendem Wohnungseigentum betraf. Schließlich ist dem Beklagten beizupflichten, dass die Formulierung des Eventualbegehrens durch den Kläger überdies die notwendige Bestimmtheit vermissen lässt. Der Kläger strebt mit der gegenständlichen Klageführung, und zwar sowohl mit dem auf Unterfertigung des in der Klage im Wortlaut wiedergegebenen Wohnungseigentumsvertrags durch den Beklagten gerichteten Hauptbegehren als auch mit dem auf Zustimmung des Beklagten zur Begründung von Wohnungseigentum des Klägers zu den Bedingungen des bestehenden Wohnungseigentumsvertrags, jedoch entsprechend der Neuparifizierung gerichteten Eventualbegehren, 1.) die Anpassung der Miteigentumsanteile sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft an die Neuparifizierung (die in allen Fällen eine Änderung des Nenners und in einigen Fällen auch eine Änderung des Zählers des Bruches mit sich bringt, in dem die einzelnen Miteigentumsanteile im Verhältnis zur ganzen Liegenschaft bestimmt sind) und deren Verbücherung sowie 2.) die (erstmalige) Begründung von Wohnungseigentum zu seinen Gunsten an den danach ihm zustehenden Miteigentumsanteilen (mit denen Wohnungseigentum bisher nicht verbunden war) an. Da das erstgenannte Ziel kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses (Miteigentumsgemeinschaft an einem Haus, verbunden mit dem durch einen gemeinsamen Wohnungseigentumsvertrag begründeten Wohnungseigentum eines Teils der Miteigentümer an einem Teil der im Haus befindlichen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten) nur durch eine einheitliche Entscheidung gegenüber allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft erreicht werden kann, divergierende Entscheidungen aber zu dem Ergebnis, dass nicht jeder Wohnungseigentümer und der Kläger über den

erforderlichen Mindestanteil verfügt, sowie zu (sonstigen) unlösbaren Verwicklungen führen könnten und ein Erfolg des Begehrens auf Zustimmung zur (erstmaligen) Begründung von Wohnungseigentum zugunsten des Klägers die Anpassung der Miteigentumsanteile an die Neuparifizierung zur Voraussetzung hat, liegt hier - wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat - hinsichtlich des gesamten Haupt- und Eventualbegehrens eine notwendige Streitgenossenschaft vor, sodass beide Begehren schon wegen der mangelnden Passivlegitimation des Beklagten mit Recht abgewiesen wurden. Dass alle Miteigentümer am Neuparifizierungsverfahren beteiligt waren, dass nur die Neufestsetzung der Jahresmietwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, nicht aber die Neuverteilung der Miteigentumsanteile zum Gegenstand hatte, vermag daran nichts zu ändern. Auch mit dem Hinweis auf die in Fasching römisch zwei 196 zitierte Entscheidung GIUNF 5584 ist für den Kläger nichts zu gewinnen, da diese Entscheidung schlichtes Miteigentum und nicht die Anpassung sämtlicher Miteigentumsanteile an eine Neuparifizierung bei bestehendem Wohnungseigentum betraf. Schließlich ist dem Beklagten beizupflichten, dass die Formulierung des Eventualbegehrens durch den Kläger überdies die notwendige Bestimmtheit vermissen lässt.

Es erübrigt sich demnach, näher darauf einzugehen, ob eine generelle Differenzierung und verschiedene Behandlung der Fälle des § 4 Abs 2 WEG 1975 und des § 2 Abs 2 WEG 1975 im Sinne der Ausführungen des Berufungsgerichts im Gesetz begründet wäre und ob der Beklagte im gegenständlichen Fall überhaupt nach § 4 Abs 2 WEG 1975 - gegen oder ohne Entgelt - zur Übertragung von Miteigentumsanteilen verpflichtet wäre sowie nach § 2 Abs 2 WEG die Zustimmung zur Neueinräumung von Wohnungseigentum an den Kläger nicht verweigern dürfte. Es erübrigt sich demnach, näher darauf einzugehen, ob eine generelle Differenzierung und verschiedene Behandlung der Fälle des Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 und des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 1975 im Sinne der Ausführungen des Berufungsgerichts im Gesetz begründet wäre und ob der Beklagte im gegenständlichen Fall überhaupt nach Paragraph 4, Absatz 2, WEG 1975 - gegen oder ohne Entgelt - zur Übertragung von Miteigentumsanteilen verpflichtet wäre sowie nach Paragraph 2, Absatz 2, WEG die Zustimmung zur Neueinräumung von Wohnungseigentum an den Kläger nicht verweigern dürfte.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E103467

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1982:0050OB00051.81.0126.000

Im RIS seit

28.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

28.03.2013

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