jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/12/29 5Ob254/06y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.12.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Robert D*****, vertreten durch Mag. Erich Frenner, Rechtsanwalt in Saalfelden, gegen die beklagte Partei Maria D*****, vertreten durch Dr. Heigl & Partner, Rechtsanwälte in Marchtrenk, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 30. August 2006, GZ 53 R 169/06v-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Saalfelden vom 21. Februar 2006, GZ 2 C 96/06x-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 499,39 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 83,23 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile waren miteinander verheiratet, ehe sie mit Urteil vom 6. 3. 2000 des Landesgerichtes Rotterdam rechtskräftig geschieden wurden. Sie waren (und sind) Eigentumspartner einer Eigentumswohnung am Grundstück 358/4 der EZ ***** mit der Adresse P*****, und zwar zu je 11.682/44968 Anteilen. Die Anteile sind gem §§ 5 Abs 3, 13 Abs 1 WEG 2002 verbunden. Darüber hinaus waren die Streitteile jeweils Hälfteeigentümer des anschließenden Baugrundstücks 358/2 in EZ 483, wobei die Beklagte ihren Hälfteanteil daran bereits an die Liegenschaftsnachbarin Frau W***** veräußert hat. 44 bis 46 m² eines an die Eigentumswohnung der Streitteile angeschlossenen Anbaus ragen samt Fundament auf das danebenliegende Baugrundstück. Nach rechtskräftiger Scheidung führte das Landesgericht Rotterdam über Parteienantrag ein Aufteilungsverfahren über das eheliche Vermögen durch. In diesem Verfahren wurde am 16. 11. 2001 in Anwesenheit der Parteien und ihrer Rechtsvertreter eine Verhandlung abgeführt, im Zuge derer sich beide Parteien darin einig waren, Baugrund und Eigentumswohnung sollten verkauft werden und der Erlös in die Vermögensaufteilung fließen. Die Beklagte äußerte dazu: „Ich verlasse die Wohnung, wenn die Wohnung verkauft wird". Die Beklagte sollte beim Verkauf und der Übereignung von Wohnung und Grundstück mitwirken. In einem Beschluss vom 12. 3. 2003 fasste das Aufteilungsgericht die bisherigen Verfahrensergebnisse zusammen und stellte fest, mit welchem Inhalt ein Endurteil nach weiterer Verhandlung ergehen werde. Es führte darin unter anderem aus, das Gericht werde jeder Partei die Hälfte der Eigentumswohnung und des Baugrunds in Österreich zuteilen. Die Beklagte habe übrigens erklärt, sie werde beim Verkauf und der Übereignung der Wohnung und des Baugrunds mitwirken.Die Streitteile waren miteinander verheiratet, ehe sie mit Urteil vom 6. 3. 2000 des

Landesgerichtes Rotterdam rechtskräftig geschieden wurden. Sie waren (und sind) Eigentumspartner einer Eigentumswohnung am Grundstück 358/4 der EZ ***** mit der Adresse P*****, und zwar zu je 11.682/44968 Anteilen. Die Anteile sind gem Paragraphen 5, Absatz 3,, 13 Absatz eins, WEG 2002 verbunden. Darüber hinaus waren die Streitteile jeweils Hälfteeigentümer des anschließenden Baugrundstücks 358/2 in EZ 483, wobei die Beklagte ihren Hälfteanteil daran bereits an die Liegenschaftsnachbarin Frau W***** veräußert hat. 44 bis 46 m² eines an die Eigentumswohnung der Streitteile angeschlossenen Anbaus ragen samt Fundament auf das danebenliegende Baugrundstück. Nach rechtskräftiger Scheidung führte das Landesgericht Rotterdam über Parteienantrag ein Aufteilungsverfahren über das eheliche Vermögen durch. In diesem Verfahren wurde am 16. 11. 2001 in Anwesenheit der Parteien und ihrer Rechtsvertreter eine Verhandlung abgeführt, im Zuge derer sich beide Parteien darin einig waren, Baugrund und Eigentumswohnung sollten verkauft werden und der Erlös in die Vermögensaufteilung fließen. Die Beklagte äußerte dazu: „Ich verlasse die Wohnung, wenn die Wohnung verkauft wird". Die Beklagte sollte beim Verkauf und der Übereignung von Wohnung und Grundstück mitwirken. In einem Beschluss vom 12. 3. 2003 fasste das Aufteilungsgericht die bisherigen Verfahrensergebnisse zusammen und stellte fest, mit welchem Inhalt ein Endurteil nach weiterer Verhandlung ergehen werde. Es führte darin unter anderem aus, das Gericht werde jeder Partei die Hälfte der Eigentumswohnung und des Baugrunds in Österreich zuteilen. Die Beklagte habe übrigens erklärt, sie werde beim Verkauf und der Übereignung der Wohnung und des Baugrunds mitwirken.

In seiner Entscheidung vom 30. Dezember 2003 sprach das Landesgericht Rotterdam unter anderen aus, das Gericht teile die Gütergemeinschaft zwischen den Parteien dahingehend auf, dass dem Kläger neben zahlreichen anderen Dingen „die halbe Verkaufssumme des Chalets Hinterglemm mit Baugrund" und auch der Beklagten" die halbe Verkaufssumme des Chalets H***** mit Baugrund" zugesprochen werde. Dieses Urteil ist rechtskräftig und vollstreckbar. Das Bezirksgericht Saalfelden hat mit Beschluss vom 11. 8. 2004 dieses Urteil in Österreich für vollstreckbar erklärt.

Der Kläger war bereits im Jahr 1996 aus der Eigentumswohnung, die von den Streitteilen als Ferienwohnung benutzt wurde, ausgezogen, die Beklagte benützte seither die Wohnung allein.

In Rechtsanwalt W*****, dem unmittelbaren Grundnachbarn, fand sich ein Käufer für Wohnung und Baugrundstück zum Preis von EUR 500.000. Am 10. 10. 2003 ließ die Beklagte über ihren Rechtsanwalt dem Klagevertreter mitteilen, am ausgemachten Kaufabschluss mit W***** zum vereinbarten Preis festzuhalten, doch werde der Übergabestichtag um einige Monate verschoben, damit die Beklagte zwischenzeitig in den Niederlanden eine Wohnsitzbegründung vorbereiten könne. Die Kaufabwicklung sollte längstens im Winter/Frühjahr 2004 über die Bühne gehen, doch verzögerte sich die Angelegenheit aus nicht in der Sphäre des Klägers liegenden Gründen. Der Klagevertreter urgierte den Kaufabschluss mit W***** bis spätestens Ende Jänner 2004 schriftlich, worauf die Beklagte mitteilen ließ, sie stehe weiterhin zu diesem Verkaufsentschluss. Am 27. 1. 2004 übersendete der Klagevertreter an W***** ein Schreiben, wonach er den Kaufvertrag errichten wolle und um einige Auskünfte bat, die ihm W***** sogleich per Fax übermittelte ohne die Vertragserrichtung zu bemängeln. Nachdem die Beklagte spätestens im Jahr 2003 die Wohnung verlassen, nicht jedoch von ihren Fahrnissen geräumt und sich in den Niederlanden niedergelassen hatte, ein Wohnungsverkauf an W***** wegen dessen Weigerung, die Vertragserrichtungskosten zu tragen, aber immer noch nicht zustande gekommen war, forderte der Klagevertreter die Beklagte über W*****, der nun auch deren Interessen vertrat, zur Räumung spätestens bis 1. 12. 2004 auf. Die Beklagte ließ mitteilen, Wohnung und Baugrundstück würden um EUR 500.000 verkauft, der Kaufpreis sei bei Auszug der Beklagten aus der Wohnung fällig, spätestens aber zum 30. 6. 2005. Vertragserrichtungskosten zahle W***** nicht, jedoch übernehme er das Risiko, dass die Beklagte auch mit Ablauf des 30. 6. 2005 nicht ausziehen sollte. Da der Klagevertreter den Kaufvertrag bereits mit Zustimmung des vormaligen Rechtsanwalts der Beklagten verfasst hatte, war er mit einer Unentgeltlichkeit seiner Tätigkeit nicht einverstanden und teilte dies am 12. 1. 2005 W***** mit. Die Beklagte möge sich bis spätestens 20. 1. 2005 zur Frage der Kostentragung äußern. Daraufhin erklärte sich die Beklagte bereit, die halben tarifmäßigen Vertragserrichtungskosten zu übernehmen. Verlangt hatte der Klagsvertreter 3 % Vertragserrichtungskosten vom Kaufpreis. W***** erklärte, Wohnung und Baugrund weiterhin um EUR 500.000 kaufen zu wollen, das Angebot gelte aber nur noch bis 15. 2. 2005. Nach Ablauf dieses Zeitpunkts hatte W***** kein Interesse mehr am Liegenschaftserwerb, die Streitparteien akzeptierten in der Folge W*****s Sohn als Käufer. Der Klagevertreter errichtete einen neuen Vertragsentwurf mit W*****s Sohn als Käufer. Dann teilte der Beklagtenvertreter dem Klagevertreter am 27. 4. 2005 mit, W*****s Gattin werde Wohnung und Baugrund um EUR 500.000 kaufen und das

Risiko einer nicht rechtzeitigen Räumung der Wohnung durch die Beklagte ebenso übernehmen wie Vertragserrichtungskosten in Höhe von 1,5 % des Kaufpreises. Dieses Angebot gelte bis 5. 5. 2005. Am 18. 5. 2005 teilte der Beklagtenvertreter dem Klagevertreter schließlich mit, der Kaufvertrag mit W*****s Gattin sei durch die Beklagte bereits unterfertigt worden und werde nun an die Käuferin zur Unterfertigung geschickt. Der beim Klagevertreter treuhändig zu hinterlegende Kaufpreis werde demnächst fließen. Das Angebot von W*****s Gattin zum Erwerb beider Liegenschaften sei weiterhin aufrecht.

Der Klagevertreter verlangte daraufhin zum Beweis des Einverständnisses der Beklagten die Übermittlung des Kaufvertrags. Am 15. 6. 2005 erklärte der Kläger dem Beklagtenvertreter, er nehme das Kaufanbot von W*****s Gattin an, doch sei weiterhin die Erklärung der Beklagten ausständig, dass diese mit dem Gesamtverkauf einverstanden sei.

In der Zwischenzeit aber hatte die Beklagte ohne Wissen des Klägers ihren Hälfteanteile am Baugrundstück an W*****s Gattin veräußert, die auch grundbücherlich als Hälfteeigentümerin einverleibt wurde. Der Kläger hatte einem Immobilienbüro den Auftrag zur Vermittlung eines Interessenten für Wohnung und Baugrundstück erteilt. Bereits im Dezember 2003 hatte die Beklagte diesem Immobilienbüro mitgeteilt, Wohnung und Baugrundstück seien bereits veräußert. Auch im Februar 2006, als sich das Immobilienbüro neuerlich an den Kläger wendete, ein Kunde sei am Erwerb höchst interessiert, hatte die Beklagte wiederum mitteilen lassen, Wohnung und Baugrundstück seien bereits veräußert.

Durch die Veräußerung des Hälfteeigentums der Beklagten am Baugrundstück ist der weitere Verkauf der verbleibenden Liegenschaftsanteile extrem erschwert. Bisher wurde weder die Wohnung noch der Hälfteanteil des Klägers am Baugrundstück veräußert. Hätte die Beklagte ihr Hälfteeigentum am Baugrundstück nicht veräußert und wäre aus der Wohnung ausgezogen, hätte der Kläger bereits einen Schweizer Käufer an der Hand gehabt.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger die Räumung der im Haus P***** liegenden Eigentumswohnung durch die Beklagte und Übergabe des geräumten Objekts an ihn.

Als anspruchsbegründend bringt der Kläger vor: Die Beklagte sei seine geschiedene Gattin. Vor dem Landesgericht Rotterdam sei ein Aufteilungsverfahren über das Vermögen der Streitteile auch in Österreich durchgeführt worden. Als Ergebnis dieses Verfahrens sei rechtskräftig und vollstreckbar ausgesprochen worden, dass den Streitteilen jeweils die Hälfte des Verkaufspreises des Baugrundes sowie des Chalets in S***** zugesprochen werde. Diese Entscheidung sei auf Basis der Zusicherung der Beklagten im Aufteilungsverfahren erfolgt, dass die Wohnung verkauft werden solle und die Beklagte aus der Wohnung ausziehen werde, wenn ein Käufer gefunden sei. Zwischen den Parteien sei eine Einigung erzielt worden, dass der Baugrund und die Eigentumswohnung zusammen um einen Betrag von EUR 500.000 verkauft werden sollten und - entsprechend der Entscheidung des Gerichts - der Kaufpreis hälftig geteilt werde. Diesbezüglich hätten zwei Käufer bereits entsprechende Anbote gelegt. Die Beklagte weigere sich, aus der Wohnung auszuziehen und die Kaufanbote anzunehmen. Entgegen der mit dem Kläger getroffenen Vereinbarungen habe sie ihren Hälfteanteil am Baugrund verkauft, dies in dolosem Zusammenwirken mit der Gattin des Grundnachbarn W*****, verweigere jedoch die Mitwirkung und Zustimmung zur weiteren Vermittlung der Eigentumswohnung.

Die Beklagte, die die Wohnung nunmehr titellos benutze, vereitle wider Treu und Glauben durch ihr Verhalten die Verwertung der Wohnung und damit den Eintritt der Bedingung für die von ihr eingegangene Räumungverpflichtung. Dies einerseits dadurch, dass sie das Kaufanbot W***** nicht angenommen habe, obwohl der Kläger dieses mit Schreiben vom 15. 6. 2005 ausdrücklich getan habe, weiters durch Übergabe eines Schlüssels zum Objekt, welchen sie unbefugten Dritten, nämlich Barbara W***** weitergegeben habe, die nunmehr behaupte, die Wohnung sei derzeit vermietet. Auch ihr Verhalten gegenüber einem vom Kläger beauftragten Immobilienmakler sei dazu geeignet, die Veräußerung des Objekts zu verhindern. Deshalb sei der Kläger zum Räumungsbegehren berechtigt.

Im Übrigen habe der Kläger der Beklagten nie ein Alleinbenützungsrecht an der Wohnung zugesagt, durch sein Verlassen der Wohnung habe er keine schlüssige Benützungsregelung getroffen. Jedenfalls sei aber eine solche beendet.

Die Beklagte bestritt das Begehren und beantragte dessen Abweisung. Sie habe sich niemals dahin vertraglich verpflichtet, die Wohnung zu verlassen, wenn diese verkauft werde. Eine solche Äußerung sei lediglich im Rahmen der Erörterung im Zuge des Aufteilungsverfahrens gefallen. Einen Rechtsanspruch könne der Kläger daraus nicht ableiten.

Als Ergebnis des Aufteilungsverfahrens sei sowohl dem Kläger als auch der Beklagten jeweils die Hälfte des Chalets mit

Baugrund zugeteilt worden und nicht der Verkaufspreis des Chalets H***** mit Baugrund. Aus dem Aufteilungsverfahren habe die Beklagte dem Kläger eine Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 91.523 geschuldet. Infolge Zahlungsunfähigkeit der Beklagten habe der Kläger eine zwangsweise Pfandrechtsbegründung hinsichtlich des der Beklagten zustehenden Hälfteanteils am Baugrund und in weiterer Folge die Bewilligung der Zwangsversteigerung erwirkt. Die Beklagte habe dem Kläger darüber hinaus einen Betrag von EUR 54.000 geschuldet, und, um den Versteigerungstermin vom 23. 5. 2005 zu verhindern, ihre Hälfte an der Baugrundliegenschaft um den in Exekution gezogenen Betrag von EUR

160.128 an Barbara W***** veräußert.

Der Vorwurf, die Beklagte habe durch den Verkauf ihres Liegenschaftsanteils die Verwertung der Gesamtliegenschaft vereitelt, sei unberechtigt, habe doch der Kläger selbst durch die Exekutionsführung eine sinnvolle Verwertung unmöglich gemacht. Zu keinem Zeitpunkt habe sich die Beklagte geweigert, einen Verkauf der Liegenschaft vorzunehmen oder einen solchen verhindert. Sie habe vielmehr alles unternommen, um eine vernünftige Verwertung zu betreiben. Die Beklagte habe dem unmittelbar angrenzenden Nachbarn Rechtsanwalt W***** aus R***** in Entsprechung der vor dem Landesgericht Rotterdam geäußerten Bemühungen, beide Liegenschaften zu verwerten, zum Kauf angeboten und Rechtsanwalt W***** habe bereits am 3. 12. 2004 ein Kaufanbot für beide Liegenschaften um EUR 500.000 erstellt, wobei er insbesondere auch das Risiko des Auszugs der Beklagten übernommen habe. Lediglich die Kosten der Kaufvertragserrichtung sei der präsumtive Käufer nicht bereit gewesen, zu übernehmen. Der Vertragserrichter, der nunmehrige Klagevertreter, habe eine sachlich nicht gerechtfertigte Kostenforderung in Höhe von netto 3 % der Vertragssumme angesprochen, nämlich EUR 15.000. Das tarifmäßige Honorar betrage aber höchstens EUR 7.500. Nicht eine Weigerung der Beklagten, aus der Eigentumswohnung auszuziehen, sondern die nicht gerechtfertigte Kostenforderung des Klagevertreters habe den Verkauf vereitelt. Rechtsanwalt W***** habe nämlich mit der Beklagten eine Vereinbarung dahin getroffen, dass sie vorerst als Mieterin im Objekt bleiben könne.

Eine Woche vor dem Versteigerungstermin des 27. 4. 2005 habe Barbara W***** den Erwerb der Liegenschaften um EUR 500.000 angeboten und zusätzlich eine Kostenübernahme von 1,5 % der Kaufsumme angeboten. Auch das Risiko eines ungewissen Auszugs der Beklagten habe sie übernommen. Auch dieses Angebot habe der Kläger nicht angenommen, sondern verlangt, dass die Beklagte weitere Honoraranteile (für die Erstellung des Kaufvertrags) übernehme.

Durch die oben dargestellte Exekutionsführung habe der Kläger in der Folge eine Veräußerung der Gesamtliegenschaft vereitelt und die Beklagte zur Veräußerung ihres Hälfteanteils des Baugrunds veranlasst. Weil wesentliche Teile der Baugrundliegenschaft mit Gebäudeteilen, die zur Eigentumswohnung gehörten (Garage und Wellnessbereich) überbaut seien, liege nun tatsächlich eine verworrene zivilrechtliche Situation vor, die die Verwertung der übrigen Teile der Liegenschaft an Dritte beträchtlich erschwere. Dies habe jedoch der Kläger durch seine Exekutionsführung zu vertreten. Im Weiteren wendete die Beklagte ein, die Eigentumswohnung habe während aufrechter Ehe der Streitteile als Ferienwohnsitz gedient. Ab dem Zeitpunkt, ab dem der Kläger die Wohnung verlassen habe, habe es dem Willen und der Vereinbarung der Streitteile entsprochen, dass die Beklagte in der Wohnung verbleibe gegen Übernahme sämtlicher auf das Haus entfallender Fixkosten. Sie benütze also das Objekt nicht titellos, sondern als bücherliche Hälfteeigentümerin mit Zustimmung zur ausschließlichen Nutzung.

Der Kläger sei als Hälfteeigentümer zur Räumungsklage nicht

legitimiert.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt.

Den oben wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es in rechtlicher Hinsicht dahin, dass es zwar nicht auf die Äußerung der Beklagten im Zug des Aufteilungsverfahrens ankomme, sie werde bei Verkauf der Liegenschaft aus der Wohnung ausziehen, doch habe sie in ihrem Schreiben vom Oktober 2003 gegenüber dem Kläger geäußert, zum Liegenschaftsverkauf an W***** zu stehen, jedoch verzögere sich die Übergabe bis Winter/Frühjahr 2004, weil sie ihre Wohnsitzgründung in Holland erst vorbereiten müsse. Damit habe sie unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, die Wohnung zu räumen.

Eine allfällig zwischen den Parteien zuvor bestandene Vereinbarung, die Beklagte dürfe die Wohnung allein benützen, sei jedenfalls mit der Entscheidung des Landesgerichtes Rotterdam im Aufteilungsverfahren weggefallen. Daher komme es auch auf den Inhalt einer solchen Vereinbarung nicht an.

Im Weiteren habe sich die Behauptung der Beklagten nicht bewahrheitet, das Landesgericht Rotterdam habe im Zuge des Aufteilungsverfahrens beiden Streitteilen je die Hälfte an der Liegenschaft zugewiesen. Zugewiesen worden sei jeweils die halbe Verkaufssumme vom vorzunehmenden, weil von den Parteien damals einhellig gewollten Verkauf an Dritte.

Jedenfalls sei aber die Räumungsverpflichtung der Beklagten dadurch fällig geworden, dass der Kläger das Kaufanbot von W*****s Gattin angenommen habe. Damit sei jedenfalls definitiv ein Käufer gefunden worden und damit die Bedingung für den Auszug der Beklagten eingetreten.

Im Weiteren habe es die Beklagte dadurch, dass sie eigenmächtig und unter Hintergehung des Klägers ihren Hälfteanteil am Baugrundstück veräußert und damit die Parteienvereinbarung über den Gesamtverkauf torpediert habe, dem Kläger ungleich schwerer bzw unmöglich gemacht, seine Liegenschaftsanteile zu veräußern. Sie habe damit den Eintritt ihrer Räumungszusage für den Fall eines Gesamtverkaufs der Liegenschaft selbst vereitelt, sodass auch aus diesem Grund die Bedingung als eingetreten zu fingieren sei. Die Beklagte sei daher zur Räumung verpflichtet, um dem Kläger doch noch zu ermöglichen, einen Käufer zu finden.

Einer gegen dieses Urteil von der Beklagten erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies das Räumungsbegehren ab. In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Berufungsgericht den Sachverhalt wie folgt: Im Zuge des Aufteilungsverfahrens vor dem Landesgericht Rotterdam seien die Eigentumsverhältnisse an der verfahrensgegenständlichen Wohnung nicht verändert worden. Die Streitteile seien nach wie vor Eigentumspartner im Sinn des § 13 WEG 2002. Eine Aufteilung im Sinn des § 90 Abs 2 EheG komme infolge Ablaufs der Zeit (§ 95 EheG) nicht mehr in Betracht. Das Aufteilungsgericht habe lediglich für den Fall des Verkaufs den Verkaufserlös beiden Streitteilen je zur Hälfte zugewiesen. Die Beklagte sei daher nach wie vor grundbücherliche Eigentümerin der Wohnung, was sie berechtige, diese zu benützen. Auf eine unbedingte Räumungszusage habe sich der Kläger nicht berufen. Dass die Beklagte dann, wenn ein Käufer gefunden werde, ausziehen werde, begründe solange keine Verpflichtung der Beklagten, als nicht ein Kaufvertrag tatsächlich abgeschlossen sei. Auf eine in einem anwaltlichen Schreiben enthaltene konkrete Räumungsverpflichtung der Beklagten, nämlich bis längstens Winter/Frühjahr 2004, habe sich der Kläger zur Anspruchsbegründung nicht berufen.Einer gegen dieses Urteil von der Beklagten erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies das Räumungsbegehren ab. In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Berufungsgericht den Sachverhalt wie folgt: Im Zuge des Aufteilungsverfahrens vor dem Landesgericht Rotterdam seien die Eigentumsverhältnisse an der verfahrensgegenständlichen Wohnung nicht verändert worden. Die Streitteile seien nach wie vor Eigentumspartner im Sinn des Paragraph 13, WEG 2002. Eine Aufteilung im Sinn des Paragraph 90, Absatz 2, EheG komme infolge Ablaufs der Zeit (Paragraph 95, EheG) nicht mehr in Betracht. Das Aufteilungsgericht habe lediglich für den Fall des Verkaufs den Verkaufserlös beiden Streitteilen je zur Hälfte zugewiesen. Die Beklagte sei daher nach wie vor grundbücherliche Eigentümerin der Wohnung, was sie berechtige, diese zu benützen. Auf eine unbedingte Räumungszusage habe sich der Kläger nicht berufen. Dass die Beklagte dann, wenn ein Käufer gefunden werde, ausziehen werde, begründe solange keine Verpflichtung der Beklagten, als nicht ein Kaufvertrag tatsächlich abgeschlossen sei. Auf eine in einem anwaltlichen Schreiben enthaltene konkrete Räumungsverpflichtung der Beklagten, nämlich bis längstens Winter/Frühjahr 2004, habe sich der Kläger zur Anspruchsbegründung nicht berufen.

Selbst ein Anspruch des Klägers auf Aufhebung der Gemeinschaft gewähre noch nicht das Recht, die Herausgabe des Objekts, an dem ein gemeinsames Benützungsrecht bestehe, zu verlangen, umso weniger das Recht, einen ideellen Mitbenützungsberechtigten von der Benützung, wie sie bisher gehandhabt wurde, auszuschließen (RIS-Justiz RS0106376). Die Ermächtigung, einen Teilungsanspruch geltend zu machen, gewähre vor Einleitung einer Exekution über die Teilung noch nicht das Recht, die Herausgabe der Sache von einem anderen Miteigentümer zu begehren (RIS-Justiz RS0004389 zur Exekution auf bewegliches Vermögen).

Zur Durchsetzung des Teilungsanspruchs stünden dem Kläger daher im vorliegenden Fall nur die gesetzlichen Regeln über die gerichtliche Teilung durch Einbringung einer Teilungsklage nach den §§ 841 ff ABGB zur Verfügung. Jeder Miteigentümer könne die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, wobei Vereinbarungen über die Aufhebung des Miteigentums an die Stelle des gesetzlichen Aufhebungsanspruchs träten und insoweit obligatorische Wirkung hätten.

Eine Teilungsvereinbarung sei die einvernehmliche rechtsgeschäftliche Regelung der Ausübung des schuldrechtlichen Aufhebungsanspruchs durch alle Miteigentümer. Der Kläger habe also seinen allfälligen schuldrechtlichen Anspruch auf Teilung als solchen zu verfolgen und könne die angestrebte Räumung erst im Zuge des Exekutionsverfahrens nach § 352 EO erwirken.Zur Durchsetzung des Teilungsanspruchs stünden dem Kläger daher im vorliegenden Fall nur die gesetzlichen Regeln über die gerichtliche Teilung durch Einbringung einer Teilungsklage nach den Paragraphen 841, ff ABGB zur Verfügung. Jeder Miteigentümer könne die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, wobei Vereinbarungen über die Aufhebung des Miteigentums an die Stelle des gesetzlichen Aufhebungsanspruchs träten und insoweit obligatorische Wirkung hätten. Eine Teilungsvereinbarung sei die einvernehmliche rechtsgeschäftliche Regelung der Ausübung des schuldrechtlichen Aufhebungsanspruchs durch alle Miteigentümer. Der Kläger habe also seinen allfälligen schuldrechtlichen Anspruch auf Teilung als solchen zu verfolgen und könne die angestrebte Räumung erst im Zuge des Exekutionsverfahrens nach Paragraph 352, EO erwirken.

Ein Räumungsbegehren könne der Kläger wirksam gegen die Beklagte, selbst wenn sie während des Aufteilungsverfahrens rechtsgeschäftlich zugesagt hätte, auszuziehen, wenn ein Käufer gefunden werde, nicht durchsetzen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 4.000, nicht jedoch EUR 20.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Es liege noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage vor, wie eine in einer ausländischen Aufteilungsentscheidung enthaltene Zuweisung eines erst nach Verkauf einer Eigentumswohnung zu erzielenden Kaufpreises durchzusetzen sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteils im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragte, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliegt, ob die im Rahmen einer Zivilteilungsvereinbarung zwischen Wohnungseigentumspartnern von einem Wohnungseigentumspartner für den Fall des Verkaufs der Wohnung zugesagte Räumung vom anderen Wohnungseigentumspartner durchzusetzen ist, wenn Ersterer den Verkauf verhindert.

Die Revision der klagenden Partei ist aber nicht berechtigt. Mit seinem Vorbringen, zwischen den Streitteilen sei im Zuge des in den Niederlanden durchgeführten Scheidungs- und Aufteilungsverfahrens die Vereinbarung getroffen worden, die in Österreich gelegene Eigentumswohnung solle verkauft und der Erlös geteilt werden, wobei die Beklagte zugesagt habe, die von ihr zuletzt allein benützte Wohnung im Fall der Veräußerung zu räumen, behauptet der Kläger zunächst eine Vereinbarung über die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft. Diese hat im Urteil über die Scheidungsfolgen insofern ihren Niederschlag gefunden, als darin jedem der Streitteile die Hälfte des Verkaufserlöses zugewiesen wurde. Ein vollstreckbares Aufhebungsurteil mit Teilungsanordnung, das nach § 352 EO vollstreckt werden könnte, ist im Urteil über die Scheidungsfolgen des niederländischen Gerichts aber nicht enthalten. Weder wird darin ausdrücklich das Miteigentum aufgehoben noch eine Teilung durch Verkauf angeordnet. Es wurde nur über die Aufteilung des Erlöses, der beiden Streitteilen je zur Hälfte zukommen soll, abgesprochen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, liegt zwischen den Parteien also nur eine rechtsgeschäftliche Regelung über die Ausübung des schuldrechtlichen Aufhebungsanspruchs vor.Die Revision der klagenden Partei ist aber nicht berechtigt. Mit seinem Vorbringen, zwischen den Streitteilen sei im Zuge des in den Niederlanden durchgeführten Scheidungs- und Aufteilungsverfahrens die Vereinbarung getroffen worden, die in Österreich gelegene Eigentumswohnung solle verkauft und der Erlös geteilt werden, wobei die Beklagte zugesagt habe, die von ihr zuletzt allein benützte Wohnung im Fall der Veräußerung zu räumen, behauptet der Kläger zunächst eine Vereinbarung über die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft. Diese hat im Urteil über die Scheidungsfolgen insofern ihren Niederschlag gefunden, als darin jedem der Streitteile die Hälfte des Verkaufserlöses zugewiesen wurde. Ein vollstreckbares Aufhebungsurteil mit Teilungsanordnung, das nach Paragraph 352, EO vollstreckt werden könnte, ist im Urteil über die Scheidungsfolgen des niederländischen Gerichts aber nicht enthalten. Weder wird darin ausdrücklich das Miteigentum aufgehoben noch

eine Teilung durch Verkauf angeordnet. Es wurde nur über die Aufteilung des Erlöses, der beiden Streitteilen je zur Hälfte zukommen soll, abgesprochen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, liegt zwischen den Parteien also nur eine rechtsgeschäftliche Regelung über die Ausübung des schuldrechtlichen Aufhebungsanspruchs vor.

Aufgrund dieser Vereinbarung müsste - mangels erwiesener Einigung

über die Tatsache und die Modalitäten einer freiwilligen

Versteigerung (vgl 8 Ob 24/62 = SZ 35/4; 3 Ob 55/64 = SZ 37/77; 3 Ob

43/67 = SZ 40/52) - zunächst ein Zivilteilungsurteil erwirkt werden,

das dann zwangsvollstreckt werden könnte.

Selbst wenn die Beklagte den gemeinsam beschlossenen Verkauf der Eigentumswohnung hintertrieben hätte, was übrigens aus den Feststellungen nicht ableitbar ist, blieb doch der wahre Grund für das Nichtzustandekommen der Kaufverträge ungeklärt, stünde dem Kläger jedenfalls kein alleiniges Verwertungsrecht zu, sondern nur das Recht, die getroffene Teilungsvereinbarung durchzusetzen (vgl Gamerith in Rummel[3] Rz 2 zu § 841 ABGB).Selbst wenn die Beklagte den gemeinsam beschlossenen Verkauf der Eigentumswohnung hintertrieben hätte, was übrigens aus den Feststellungen nicht ableitbar ist, blieb doch der wahre Grund für das Nichtzustandekommen der Kaufverträge ungeklärt, stünde dem Kläger jedenfalls kein alleiniges Verwertungsrecht zu, sondern nur das Recht, die getroffene Teilungsvereinbarung durchzusetzen vergleiche Gamerith in Rummel[3] Rz 2 zu Paragraph 841, ABGB).

Die Zusage der Beklagten, im Falle des Verkaufs die Liegenschaft zu räumen, ist nur ein Ausfluss der Teilungsvereinbarung und bedeutet lediglich, dass damit klargestellt ist, dass sie kein Benützungsrecht an der Wohnung geltend machen und die Wohnung an einen Käufer übergeben werde . Eine selbständig durchsetzbare Verpflichtung resultiert daraus nicht.

Die vom Kläger gewählte Konstruktion des wider Treu und Glauben vereitelten Bedingungseintritts greift zu kurz, weil es hier nicht um die aufschiebende Bedingung eines Rechtsgeschäfts geht, sondern um die Auflösung einer Miteigentumsgemeinschaft. Dafür bestehen aber konkrete gesetzliche Regelungen in den §§ 830 ff ABGB, die zufolge §§ 13 und 15 Abs 1 WEG 2002 (hier iVm § 56 Abs 13 WEG 2002) auch im Fall einer Wohnungseigentumspartnerschaft anzuwenden sind. Auf eine im Zusammenhang mit der Teilungsvereinbarung gemachte Räumungszusage der Beklagten lässt sich daher das Begehren auf geräumte Übergabe der Wohnung an den Kläger nicht stützen. Es mag zutreffen, dass die Beklagte die Wohnung nunmehr titellos allein benützt, doch steht auch dem Kläger kein Alleinbenützungsrecht an der Wohnung zu. Aus der Vereinbarung, die Gemeinschaft aufzulösen und bei Verkauf der Wohnung diese zu räumen, lässt sich ein Alleinbesitzrecht des Klägers auch zum Zweck der Verwertung der Wohnung nicht ableiten (vgl 8 Ob 507/86 = JBl 1986, 722 = RIS-Justiz RS0004389; 10 Ob 2074/96i = RIS-Justiz RS0106376).Die vom Kläger gewählte Konstruktion des wider Treu und Glauben vereitelten Bedingungseintritts greift zu kurz, weil es hier nicht um die aufschiebende Bedingung eines Rechtsgeschäfts geht, sondern um die Auflösung einer Miteigentumsgemeinschaft. Dafür bestehen aber konkrete gesetzliche Regelungen in den Paragraphen 830, ff ABGB, die zufolge Paragraphen 13 und 15 Absatz eins, WEG 2002 (hier in Verbindung mit Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002) auch im Fall einer Wohnungseigentumspartnerschaft anzuwenden sind. Auf eine im Zusammenhang mit der Teilungsvereinbarung gemachte Räumungszusage der Beklagten lässt sich daher das Begehren auf geräumte Übergabe der Wohnung an den Kläger nicht stützen. Es mag zutreffen, dass die Beklagte die Wohnung nunmehr titellos allein benützt, doch steht auch dem Kläger kein Alleinbenützungsrecht an der Wohnung zu. Aus der Vereinbarung, die Gemeinschaft aufzulösen und bei Verkauf der Wohnung diese zu räumen, lässt sich ein Alleinbesitzrecht des Klägers auch zum Zweck der Verwertung der Wohnung nicht ableiten vergleiche 8 Ob 507/86 = JBl 1986, 722 = RIS-Justiz RS0004389; 10 Ob 2074/96i = RIS-Justiz RS0106376).

Soweit sich der Kläger auf ein doloses Zusammenwirken der Beklagten mit einem Dritten beruft, könnte das höchstens Schadenersatzansprüche begründen (vgl RIS-Justiz RS0009660), nicht aber eine Räumungsverpflichtung entstehen lassen.Soweit sich der Kläger auf ein doloses Zusammenwirken der Beklagten mit einem Dritten beruft, könnte das höchstens Schadenersatzansprüche begründen vergleiche RIS-Justiz RS0009660), nicht aber eine Räumungsverpflichtung entstehen lassen.

Die Gründe dafür, warum die Beklagte ihren Hälfteanteil an der benachbarten Baugrundliegenschaft veräußerte, hat das Erstgericht nicht festgestellt. Soweit die Revision damit argumentiert, die Beklagte habe insofern den Verkauf der

Gesamtliegenschaft torpediert, geht sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts, die von der Revision zitiert wird, ist unbeachtlich. Aus den oben angeführten Gründen kommt es aber darauf auch nicht entscheidend an, weil sich daraus allenfalls ein Schadenersatzanspruch, nicht aber eine Räumungsverpflichtung der Beklagten ableiten ließe.

Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E83019 5Ob254.06y

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in wobl 2007,139/56 (Call) - wobl 2007/56 (Call) = iFamZ 2007/77 S 163 - iFamZ 2007,163 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00254.06Y.1229.000

Dokumentnummer

JJT_20061229_OGH0002_0050OB00254_06Y0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at