jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/8/26 5Ob82/03z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.08.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshof Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Klemens R*****, 2.) Petra K*****, 3.) Maria V*****, 4.) Gottfried S*****, alle vertreten durch Dr. Andreas Brugger, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1.) Johann St*****, und 2.) Anita St*****, beide vertreten durch Dr. Robert Kerschbaumer, Rechtsanwalt in Lienz, wegen Abgabe einer Willenserklärung (Streitwert Euro 21.800,--), über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 29. Jänner 2003, GZ 2 R 328/02b-19, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Lienz vom 22. April 2002, GZ 2 C 1454/01s-12, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen, nach allfälliger Ergänzung des Verfahrens zu fällenden Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind als Kosten des weiteren Verfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Die Streitteile sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2051 *****, bestehend aus dem Grundstück .488 mit dem Haus D*****straße 12, und zwar der Erstkläger zu 49/486 und 188/486 Anteilen (samt Wohnungseigentum an W 3 und 5), die Zweitklägerin zu 68/486 Anteilen (samt Wohnungseigentum an W 1), die Drittklägerin zu 30/486 Anteilen (samt Wohnungseigentum an W 2), der Viertkläger zu 31/486 Anteilen (samt Wohnungseigentum an W 6) und die Beklagten zu je 41/972 und 79/972 Anteilen (samt Wohnungseigentum an W 4 und 7).

Das Grundstück .488 wird west- und (teilweise) nordseitig vom Grundstück Nr.. 527/20, ost- und (teilweise) nordseitig vom Grundstück Nr.. 527/7 und südseitig vom Grundstück Nr.. 527/13 begrenzt, wobei der Baukörper des Hauses D*****straße 12 das gesamte Grundstück .488 und einen Teil des Grundstücks 527/20 in Anspruch nimmt. Diese besondere Situation hat historische Gründe und ist darauf zurückzuführen, dass alle angeführten Grundstücke vom mütterlichen Zweig der Geschwister R***** (des Erstklägers, der Drittklägerin, der Zweitbeklagten und Isabell R*****) her stammen. Im Jahre 1982 waren Hälfteeigentümer der angeführten Grundstücke (das Grundstück .488 war

seinerzeit noch in der Einlage EZ 453 GB ***** enthalten, zu deren Gutsbestand jetzt noch die Grundstücke 527/7 und 527/13 gehören) einerseits der Erstkläger, andererseits Daniela R*****, die Mutter der Geschwister R*****. Zur Entfertigung der Drittklägerin und der Zweitbeklagten kam es im Jahr 1984 zum Abschluss eines Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrages, in dem diese Wohnungen in ihr Eigentum zugewiesen erhielten und auch der Erstkläger sowie Daniela R***** Wohnungseigentümer wurden. Die Begründung von Wohnungseigentum betraf aber nur das Grundstück .488, das aus diesem Grunde aus der EZ 453 herausgelöst und in die (neu gebildete) EZ 2051 übertragen wurde. Im Jahr 1986 plante der Erstkläger die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Haus auf Grundstück .488 unter Inanspruchnahme von Teilen des Grundstückes 527/20. Die Baubehörde verlangte in der Bauverhandlung am 14. 1. 1987 eine entsprechende Grundzusammenlegung, worauf der Erstkläger Dipl. Ing. Michael R***** mit der Verfassung einer Vermessungsurkunde beauftragte. Nach dieser Urkunde (GZ 4/1987 vom 26. 1. 1987) sollte eine Teilfläche ("1") im Ausmaß von 72 m2 vom Grundstück 527/20 zum Grundstück .488, eine gleich große Teilfläche ("2") von letzterem zum Grundstück 527/13 und schließlich eine Teilfläche ("3") im Ausmaß von 60 m2 vom Grundstück .488 zum Grundstück 527/7 transferiert werden, um den Zubau auf der Teilfläche "1" zu errichten. Obwohl diese Vermessungsurkunde noch nicht grundbücherlich durchgeführt war, genehmigte die Baubehörde mit Bescheid vom 4. 2. 1987 dieses Bauvorhaben. Es sah eine Aufstockung des Hauses D*****straße 12 unter Schaffung zweier neuer Wohnungen (top 6 und 7) sowie die teilweise Erweiterung von bestehenden Wohnungen (top 1 und 5) vor. Der damit notwendigen Neuparifizierung wurde mit dem Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24. 2. 1987 Rechnung getragen, demzufolge der Erstkläger Mit- und Wohnungseigentümer von 20 (top Nr. 2), 188 (top Nr. 5) und 31 (top Nr. 6) Anteilen, die Drittklägerin von 68 Anteilen (top Nr. 1), die Zweitbeklagte von 41 (top Nr. 4) und 79 (top Nr. 7) Anteilen und Daniela R***** (die Mutter) von 59 Anteilen (top Nr. 3) von insgesamt 486 Anteilen wurden. Mit Tauschvertrag vom gleichen Tage erfolgte die Durchführung des Vermessungsplans vom 26. 1. 1987. Damit war die bereits geschilderte Situation hergestellt, dass das Grundstück .488 zur Gänze vom Baukörper des Hauses D*****straße 12 in Anspruch genommen wurde. Mit Übergabsvertrag vom 7. 4. 1987 erwarb der Erstkläger den Hälfteanteil (seiner Mutter) Daniela R***** an den Liegenschaften EZ 453 und 538 (zu deren Gutsbestand die das Haus D*****straße 12 "fest" umschließenden Grundstücke Nr.. 527/7, 527/13 und 527/20 gehören), womit der Erstkläger Alleineigentümer der das Haus D*****straße 12 umgebenden Grundstücke wurde. In der Folge fand eine Verschiebung von Nutzwertanteilen zwischen der Wohnung top Nr. 3 und der Wohnung top Nr. 2 statt (vgl TZ 3541/1993). Der Erstkläger übereignete die Wohnung top Nr. 2 an Isabell R*****, die wiederum die Wohnung der Drittklägerin überließ (Kaufvertrag vom 30. 1. 1997), während letztere die Wohnung top Nr. 1 an die Zweitklägerin verkaufte (Kaufvertrag vom 14. 2. 1997), der Erstkläger erwarb von seiner Mutter Daniela R***** die Wohnung top Nr. 3 (Kaufvertrag vom 3. 11. 1994) und veräußerte schließlich die Wohnung top Nr. 6 an den Viertkläger (Kaufvertrag vom 31. 1. 1996), sodass sich - nachdem die Zweitbeklagte den Erstbeklagten geheiratet und diesem die Hälfte ihrer Miteigentumsanteile übertragen hatte - die eingangs wieder gegebenen aktuellen Mit- und Wohnungseigentumsverhältnisse ergaben.Das Grundstück .488 wird west- und (teilweise) nordseitig vom Grundstück Nr.. 527/20, ost- und (teilweise) nordseitig vom Grundstück Nr.. 527/7 und südseitig vom Grundstück Nr.. 527/13 begrenzt, wobei der Baukörper des Hauses D*****straße 12 das gesamte Grundstück .488 und einen Teil des Grundstücks 527/20 in Anspruch nimmt. Diese besondere Situation hat historische Gründe und ist darauf zurückzuführen, dass alle angeführten Grundstücke vom mütterlichen Zweig der Geschwister R***** (des Erstklägers, der Drittklägerin, der Zweitbeklagten und Isabell R*****) her stammen. Im Jahre 1982 waren Hälfteeigentümer der angeführten Grundstücke (das Grundstück .488 war seinerzeit noch in der Einlage EZ 453 GB ***** enthalten, zu deren Gutsbestand jetzt noch die Grundstücke 527/7 und 527/13 gehören) einerseits der Erstkläger, andererseits Daniela R*****, die Mutter der Geschwister R*****. Zur Entfertigung der Drittklägerin und der Zweitbeklagten kam es im Jahr 1984 zum Abschluss eines Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrages, in dem diese Wohnungen in ihr Eigentum zugewiesen erhielten und auch der Erstkläger sowie Daniela R***** Wohnungseigentümer wurden. Die Begründung von Wohnungseigentum betraf aber nur das Grundstück .488, das aus diesem Grunde aus der EZ 453 herausgelöst und in die (neu gebildete) EZ 2051 übertragen wurde. Im Jahr 1986 plante der Erstkläger die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Haus auf Grundstück .488 unter Inanspruchnahme von Teilen des Grundstückes 527/20. Die Baubehörde verlangte in der Bauverhandlung am 14. 1. 1987 eine entsprechende Grundzusammenlegung, worauf der Erstkläger Dipl. Ing. Michael R***** mit der Verfassung einer Vermessungsurkunde beauftragte. Nach dieser Urkunde (GZ 4/1987 vom 26. 1. 1987) sollte eine Teilfläche ("1") im Ausmaß von 72 m2 vom Grundstück 527/20 zum Grundstück .488, eine gleich große Teilfläche ("2") von letzterem zum Grundstück 527/13 und schließlich eine

Teilfläche ("3") im Ausmaß von 60 m2 vom Grundstück .488 zum Grundstück 527/7 transferiert werden, um den Zubau auf der Teilfläche "1" zu errichten. Obwohl diese Vermessungsurkunde noch nicht grundbücherlich durchgeführt war, genehmigte die Baubehörde mit Bescheid vom 4. 2. 1987 dieses Bauvorhaben. Es sah eine Aufstockung des Hauses D*****straße 12 unter Schaffung zweier neuer Wohnungen (top 6 und 7) sowie die teilweise Erweiterung von bestehenden Wohnungen (top 1 und 5) vor. Der damit notwendigen Neuparifizierung wurde mit dem Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24. 2. 1987 Rechnung getragen, demzufolge der Erstkläger Mit- und Wohnungseigentümer von 20 (top Nr. 2), 188 (top Nr. 5) und 31 (top Nr. 6) Anteilen, die Drittklägerin von 68 Anteilen (top Nr. 1), die Zweitbeklagte von 41 (top Nr. 4) und 79 (top Nr. 7) Anteilen und Daniela R***** (die Mutter) von 59 Anteilen (top Nr. 3) von insgesamt 486 Anteilen wurden. Mit Tauschvertrag vom gleichen Tage erfolgte die Durchführung des Vermessungsplans vom 26. 1. 1987. Damit war die bereits geschilderte Situation hergestellt, dass das Grundstück .488 zur Gänze vom Baukörper des Hauses D*****straße 12 in Anspruch genommen wurde. Mit Übergabsvertrag vom 7. 4. 1987 erwarb der Erstkläger den Hälfteanteil (seiner Mutter) Daniela R***** an den Liegenschaften EZ 453 und 538 (zu deren Gutsbestand die das Haus D*****straße 12 "fest" umschließenden Grundstücke Nr.. 527/7, 527/13 und 527/20 gehören), womit der Erstkläger Alleineigentümer der das Haus D*****straße 12 umgebenden Grundstücke wurde. In der Folge fand eine Verschiebung von Nutzwertanteilen zwischen der Wohnung top Nr. 3 und der Wohnung top Nr. 2 statt vergleiche TZ 3541/1993). Der Erstkläger übereignete die Wohnung top Nr. 2 an Isabell R*****, die wiederum die Wohnung der Drittklägerin überließ (Kaufvertrag vom 30. 1. 1997), während letztere die Wohnung top Nr. 1 an die Zweitklägerin verkaufte (Kaufvertrag vom 14. 2. 1997), der Erstkläger erwarb von seiner Mutter Daniela R***** die Wohnung top Nr. 3 (Kaufvertrag vom 3. 11. 1994) und veräußerte schließlich die Wohnung top Nr. 6 an den Viertkläger (Kaufvertrag vom 31. 1. 1996), sodass sich - nachdem die Zweitbeklagte den Erstbeklagten geheiratet und diesem die Hälfte ihrer Miteigentumsanteile übertragen hatte - die eingangs wieder gegebenen aktuellen Mit- und Wohnungseigentumsverhältnisse ergaben.

Mit Schenkungsvertrag vom 17. 11. 1997 übereignete der Erstkläger die das Haus D*****straße 12 umgebenden Grundstücke aus dem Gutsbestand der EZ 453 und 583 an seine Ehegattin Elisabeth G*****, wobei allerdings diese Grundstücke (teilweise schon zuvor) mit diversen Dienstbarkeiten (des Autoabstellplatzes bzw der Gartenbenutzung) zugunsten der Wohnungen top 1, 2, 3, 5 und 6, nicht jedoch zugunsten der Beklagten (top 4 und 7) belastet wurden.

Seit dem Jahre 1994 (Tod des Klemens R***** sen) ist es zunehmend zu Auseinandersetzungen zwischen (primär) dem Erstkläger und den Beklagten gekommen, die in eine fast endlose Reihe von Zivilprozessen (aber auch Strafverfahren bzw -anzeigen) zwischen den Streitteilen mündete.

Bereits bei der den Zubau betreffenden Kollaudierungsverhandlung am 20. 9. 1995 stellte die Baubehörde fest, dass verschiedentlich von den genehmigten Bauplänen abgewichen worden war, und trug dem Erstkläger als Bauwerber unter anderem auf, die Einhaltung der Grenzabstände (und 4 Kfz-Abstellplätze) nachzuweisen. Die Baubehörde drängte "wie schon anlässlich der Bauverhandlung vom 14. 1. 1987 festgelegt" auf die Vereinigung des Grundstück .488 mit den umgebenden Grundstücken. Gleiches geschah bei der (weiteren) Kollaudierungsverhandlung am 26. 9. 1997, bei der auch festgestellt wurde, dass sich wegen der Nichteinhaltung des Gebäudegrundrisses (laut Lageplan vom 26. 1. 1987) der Grenzabstand an der Südseite von 6,16 m auf 6,0 m verringert hatte. Eine am 16. 10. 1997 durchgeführte Vermessung ergab, dass der errichtete Zubau (wegen eines Missgeschicks beim Kelleraushub) über eine Länge von 12,71 m um 23 cm in das Grundstück Nr. 527/20 hineinragt. Ein Antrag des Erstklägers auf nachträgliche Genehmigung der Änderungen wurde von der Baubehörde zurückgewiesen, weil die Beklagten als Miteigentümer des Grundstück .488 ihre Zustimmung verweigerten (Bescheid vom 3. 12. 1997).

Mit Bescheid vom 4. 12. 1997 (AZ 532/74/1986) wurde schließlich die Benützungsbewilligung für den Zubau versagt und den betroffenen Wohnungseigentümern die weitere Benützung des Objekts wegen der Überschreitung der Bauplatzgrenze (um 23 cm) verboten. Dagegen erhoben unter anderem auch die Beklagten Berufung. Mit Bescheid vom 19. 10. 1998 setzte die Baubehörde zweiter Instanz das weitere Ermittlungsverfahren vorerst aus, weil die nunmehrigen Kläger beim Erstgericht zu 4 Msch 9/98z ein außerstreitiges Verfahren mit dem Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der Beklagten zu dem auch jetzt verfahrensgegenständlichen schenkungsweisen Erwerb der Nachbargrundstücke eingebracht hatten. Dieser Antrag wurde letztlich mit Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 21. 8. 2001, 5 Ob 116/01 x, abgewiesen, weil der Erwerb dinglicher Rechte an einer Liegenschaft, auch wenn er der

Erhaltung und Benützung des Hauptstammes dienen sollte, keine Verwaltungshandlung darstelle und folglich auch kein Anspruch auf Ersetzung der Zustimmung der Minderheit zur geplanten Maßnahme (Annahme der Schenkung der Nachbarliegenschaften) im Außerstreitverfahren bestehe.

Mit der am 2. 11. 2001 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrten dieKläger, die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig zu erkennen, das allen Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2051 GB ***** gemachte Schenkungsangebot der Elisabeth G***** betreffend die Übereignung der Grundstücke 520/20, 527/13 und einer 215 m2 großen Teilfläche des Grundstücks 527/7 (laut Vermessungsurkunde vom 25. 3. 1998 und vorbereitetem Notariatsakt vom 21. 4. 1998) anzunehmen und in die Verbücherung der Eigentumsänderungen einzuwilligen. Zur Begründung dieses Begehrens brachten sie im Wesentlichen vor, die Beklagten hätten sich im Gegensatz zu allen anderen Miteigentümern (also den Klägern) geweigert, die von Elisabeth G***** angebotene Schenkung der umgebenden Grundstücke anzunehmen, obwohl dies zur Vermeidung eines drohenden Abrisses des (mitunter ganzen) Gebäudes D*****straße 12 und damit zur Erhaltung des im Miteigentum der Streitteile befindlichen Vermögens notwendig wäre. Die Annahme der Schenkung wäre für die Beklagten mit keinerlei Nachteil, sondern im Gegenteil mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrswerts der gemeinsamen Liegenschaft verbunden. Sämtliche mit der Durchführung der Schenkung verbundenen Kosten (einschließlich Steuern, Gebühren und Vertragserrichtungskosten) würden von der Geschenkgeberin getragen. Die beharrliche Weigerung der Beklagten, die Schenkung anzunehmen, sei schikanös und widerspreche den guten Sitten; außerdem verstießen die Beklagten damit gegen die ihnen obliegende Treuepflicht als Miteigentümer der gemeinsamen Liegenschaft. Die Treuepflicht bestehe insbesondere darin, mit den anderen Miteigentümern auf die Sicherung und den Erhalt des Vermögens hinzuwirken.

Die Beklagten beantragten primär die Zurückweisung der Klage wegen entschiedener Rechtssache (was sich durch die Verwerfung ihrer diesbezüglich erhobenen Nichtigkeitsberufung mittlerweile erledigte), sekundär die Abweisung des Klagebegehrens und wendeten in der Sache - zusammengefasst - Folgendes ein:

Auch wenn es entsprechende rechtsirrtümliche Äußerungen der Baubehörde erster Instanz gebe, drohe in Wahrheit gar kein Abbruch des Gebäudes, sodass sich die Klagsführung als zur Erfüllung der baubehördlichen Erfordernisse absolut unnotwendig und überflüssig darstelle. Schon aus dem seinerzeit im Rahmen des Bauverfahrens vorgelegten Vermessungsplan (des Dipl. Ing. Michael R***** vom 26. 1. 1987, GZ 4/1987) sei ersichtlich gewesen, dass der Zubau ca 20 cm in das Grundstück 527/20 hineinrage. Auch hätten schon damals die erforderlichen Bauabstände gefehlt. Diese Umständen seien durch die rechtskräftige Baubewilligung saniert worden. Im Kollaudierungsverfahren (Benützungsbewilligungsverfahren) sei die Rechtmäßigkeit der erteilten Baubewilligung nicht mehr zu überprüfen.

Nicht den Beklagten, sondern vor allem dem Erstkläger liege ein Verstoß gegen seine Treuepflicht als Miteigentümer zur Last, weil er den derzeitigen Zustand - die "vollkommene Umschließung" des Hauses D*****straße 12 durch die umgebenden Grundstücke - in Verfolgung seiner Geschäftsinteressen (des möglichst gewinnbringenden Verkaufs der ihm gehörenden Eigentumswohnungen) und die Belastung der schenkungsgegenständlichen Liegenschaften mit den erwähnten Dienstbarkeiten selbst herbeigeführt habe. Nicht die Weigerung der Beklagten, das Schenkungsanbot der Gattin des Erstklägers zu unterfertigen, sei rechtsmissbräuchlich, sondern die Klagsführung.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren vollinhaltlich statt. Es ging dabei von dem in seinen Grundzügen nicht mehr strittigen Sachverhalt aus, wie er eingangs wiedergegeben wurde, stellte aber (ua) auch noch fest, dass es unumgänglich sei, die im Schenkungsangebot der Elisabeth G***** angeführten Grundstücksteile mit dem Grundstück .488 zu vereinigen, um einen Abbruch des Überbaus zu vermeiden, was zu einer Schädigung sämtlicher Streitteile führen würde. Im Übrigen kann, weil diese und andere Tatfragen im Berufungsverfahren offen geblieben sind, auf die Feststellungen des Erstgerichtes auf den Seiten 9 bis 30 der ON 12 verwiesen werden.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht im Wesentlichen davon aus, dass das Verhalten der Beklagten der zwischen Miteigentümern bestehenden Treuepflicht widerspreche. Da bei Verweigerung der Annahme der gegenständlichen Schenkung ein Abbruchauftrag drohe, der allen Miteigentümern - auch den Beklagten - einen Schaden in beträchtlicher Höhe zufügen würde, fielen die mit der Annahme der Schenkung verbundenen Verpflichtungen, etwa die Belastung der schenkungsgegenständlichen Grundstücke mit Dienstbarkeiten, die für die Beklagten wirtschaftlich nicht von Vorteil seien, nicht ins Gewicht. Die Nachteile stünden in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Vorteilen, die sich aus einer Sanierung des Gebäudes ergeben. Dass es dem Erstkläger um eine von langer Hand vorbereitete Bereicherung gehe, sei ebenso auszuschließen wie eine schikanöse Klagsführung.

Das von den Beklagten wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtiger Tatsachenfeststellung zufolge unrichtiger Beweiswürdigung und wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung angerufene Gericht zweiter Instanz wies das Klagebegehren ab. Es beschäftigte sich lediglich mit der Rechtsrüge der Berufungswerber ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Die österreichische Privatrechtsordnung sei vom Prinzip der Privatautonomie beherrscht, also der grundsätzlichen Freiheit der Person, ihre rechtlichen Beziehungen zu anderen - im Rahmen des zwingenden Rechtes und der guten Sitten - durch Rechtsgeschäfte zu regeln (Rummel in Rummel Rz 15 f zu § 859 ABGB). Eine Ausprägungsform der Privatautonomie stelle die Abschlussfreiheit dar (Rummel aaO Rz 16). Diese sei eingeschränkt bei Kontrahierungszwang (vgl Rummel aaO Rz 10 zu § 861 ABGB). Neben den gesetzlich geregelten Fällen (vgl etwa § 3 EisenbahnbeförderungsG BGBl 1988/180; § 20 Z 2 KraftfahrlinienG 1999; § 4 Z 2 und 5 ElWOG, früher §§ 6, 8 Elektrizitätswirtschaftsgesetz 1975 ua) nehme die Rechtsprechung einen Kontrahierungszwang überall dort an, wo die faktische Übermacht eines Beteiligten bei bloß formaler Parität diesem die Möglichkeit der "Fremdbestimmung" über andere gibt (WBl 1991, 170; SZ 70/173; 7 Ob 383/98v; 6 Ob 48/01 d). Dies gelte insbesondere für Monopolisten. Der Inhaber einer Monopolstellung müsse, wenn ihm ein Vertragsabschluss zumutbar ist, einen guten (sachlichen) Grund für die Verweigerung eines Vertragsabschlusses haben (SZ 59/130, 1 Ob 135/98d; 9 Ob 293/00d; 6 Ob 48/01d ua).Die österreichische Privatrechtsordnung sei vom Prinzip der Privatautonomie beherrscht, also der grundsätzlichen Freiheit der Person, ihre rechtlichen Beziehungen zu anderen - im Rahmen des zwingenden Rechtes und der guten Sitten - durch Rechtsgeschäfte zu regeln (Rummel in Rummel Rz 15 f zu Paragraph 859, ABGB). Eine Ausprägungsform der Privatautonomie stelle die Abschlussfreiheit dar (Rummel aaO Rz 16). Diese sei eingeschränkt bei Kontrahierungszwang vergleiche Rummel aaO Rz 10 zu Paragraph 861, ABGB). Neben den gesetzlich geregelten Fällen vergleiche etwa Paragraph 3, EisenbahnbeförderungsG BGBl 1988/180; Paragraph 20, Ziffer 2, KraftfahrlinienG 1999; Paragraph 4, Ziffer 2 und 5 ElWOG, früher Paragraphen 6,, 8 Elektrizitätswirtschaftsgesetz 1975 ua) nehme die Rechtsprechung einen Kontrahierungszwang überall dort an, wo die faktische Übermacht eines Beteiligten bei bloß formaler Parität diesem die Möglichkeit der "Fremdbestimmung" über andere gibt (WBl 1991, 170; SZ 70/173; 7 Ob 383/98v; 6 Ob 48/01 d). Dies gelte insbesondere für Monopolisten. Der Inhaber einer Monopolstellung müsse, wenn ihm ein Vertragsabschluss zumutbar ist, einen guten (sachlichen) Grund für die Verweigerung eines Vertragsabschlusses haben (SZ 59/130, 1 Ob 135/98d; 9 Ob 293/00d; 6 Ob 48/01d ua).

Nach der überwiegenden Lehre und Rechtsprechung (vgl Rummel aaO; SZ 59/130) werde der Kontrahierungszwang mit der sogenannten Schadenersatzkonstruktion (Vertragsabschluss als Naturalrestitution bei sittenwidriger Schädigung durch Unterlassen auf Basis von § 1295 Abs 2 ABGB) begründet. Abschlusszwang bestehe - außer in den gesetzlich geregelten Fällen - nur dort, wo die faktische Übermacht entgegen den guten Sitten in Anspruch genommen wird (4 Ob 2132/96z; 4 Ob 62/98s; 7 Ob 383/98v).Nach der überwiegenden Lehre und Rechtsprechung vergleiche Rummel aaO; SZ 59/130) werde der Kontrahierungszwang mit der sogenannten Schadenersatzkonstruktion (Vertragsabschluss als Naturalrestitution bei sittenwidriger Schädigung durch Unterlassen auf Basis von Paragraph 1295, Absatz 2, ABGB) begründet. Abschlusszwang bestehe - außer in den gesetzlich geregelten Fällen - nur dort, wo die faktische Übermacht entgegen den guten Sitten in Anspruch genommen wird (4 Ob 2132/96z; 4 Ob 62/98s; 7 Ob 383/98v).

Es bedürfe keiner näheren Begründung, dass die Beklagten nicht Inhaber einer Monopolstellung (mit der Möglichkeit zur Fremdbestimmung) im vorgenannten Sinne sind. Schon deshalb verbiete sich gegenständlich die Annahme eines Abschlusszwanges. Niemandem könne die Annahme einer Schenkung einer Liegenschaft bzw von Anteilen daran aufgezwungen werden. Daneben bestünden aber (jedenfalls auch) sachliche Gründe für die Nichtannahme der Schenkung auf Seiten der Beklagten. So hafte auf der Liegenschaft EZ 538 (Grundstück 527/20) die Reallast der Umzäunungserhaltung für das Grundstück 527/19 (EZ 530 im Eigentum des Vereins *****). Nach § 5 Abs 2 AllgGAG könnten mehrere Grundstücke zu einem Grundbuchskörper nur dann vereinigt werden, wenn zwischen ihnen weder in den Eigentumsverhältnissen noch in der Belastung eine Verschiedenheit besteht oder wenn gleichzeitig mit der Vereinigung die Beseitigung der entgegenstehenden Hindernisse bewirkt wird. Letzterem Erfordernis werde mit dem vorgelegten Vertragswerk nicht Genüge getan. Neben der vorgenannten zivilrechtlichen Verpflichtung (Reallast) sei die Übernahme von Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen selbstverständlich auch mit öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (vgl etwa Grundsteuer etc) verbunden. Abgesehen davon, dass schon von vornherein ein Abschlusszwang zu verneinen sei, bestehe daher eine Reihe von - sachlichen - Gründen für die Nichtannahme der

Schenkung durch die Beklagten. Dies ungeachtet des wohl auf der Hand liegenden Umstandes, dass diese mit der Verweigerung des Vertragsabschlusses andere Ziele verfolgen.Es bedürfe keiner näheren Begründung, dass die Beklagten nicht Inhaber einer Monopolstellung (mit der Möglichkeit zur Fremdbestimmung) im vorgenannten Sinne sind. Schon deshalb verbiete sich gegenständlich die Annahme eines Abschlusszwanges. Niemandem könne die Annahme einer Schenkung einer Liegenschaft bzw von Anteilen daran aufgezwungen werden. Daneben bestünden aber (jedenfalls auch) sachliche Gründe für die Nichtannahme der Schenkung auf Seiten der Beklagten. So hafte auf der Liegenschaft EZ 538 (Grundstück 527/20) die Reallast der Umzäunungserhaltung für das Grundstück 527/19 (EZ 530 im Eigentum des Vereins *****). Nach Paragraph 5, Absatz 2, AllgGAG könnten mehrere Grundstücke zu einem Grundbuchskörper nur dann vereinigt werden, wenn zwischen ihnen weder in den Eigentumsverhältnissen noch in der Belastung eine Verschiedenheit besteht oder wenn gleichzeitig mit der Vereinigung die Beseitigung der entgegenstehenden Hindernisse bewirkt wird. Letzterem Erfordernis werde mit dem vorgelegten Vertragswerk nicht Genüge getan. Neben der vorgenannten zivilrechtlichen Verpflichtung (Reallast) sei die Übernahme von Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen selbstverständlich auch mit öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen vergleiche etwa Grundsteuer etc) verbunden. Abgesehen davon, dass schon von vornherein ein Abschlusszwang zu verneinen sei, bestehe daher eine Reihe von - sachlichen - Gründen für die Nichtannahme der Schenkung durch die Beklagten. Dies ungeachtet des wohl auf der Hand liegenden Umstandes, dass diese mit der Verweigerung des Vertragsabschlusses andere Ziele verfolgen.

Ein Abschlusszwang könne auch nicht mit der Treuepflicht unter Miteigentümern begründet werden. Es sei richtig, dass von Lehre (Gamerith in Rummel, Rz 11 zu § 825 ABGB; Gschnitzer, SchR BT 334) und Rechtsprechung (EvBl 1976/224; SZ 57/45; SZ 70/114) innerhalb eines Gemeinschaftsverhältnisses weitergehende Treuepflichten angenommen werden als zwischen (bloßen) Vertragspartnern, und dass diese sogar die tätige Wahrnehmung der Interessen des anderen Teiles erfordern könnten. Diese Treuepflichten, die insbesondere im Zusammenhang mit der Erhebung der Teilungsklage eine Rolle spielten (Gamerith aaO Rz 13 zu § 830 ABGB; SZ 57/45) gingen aber jedenfalls nicht so weit, dass einem Miteigentümer die Annahme einer Liegenschaftsschenkung aufgezwungen werden könnte. Dies zumal dann, wenn jedenfalls auch sachliche Gründe für die Nichtannahme dieser Schenkung gegeben sind. Zusammenfassend sei daher festzuhalten, dass die Kläger einen hinreichenden Rechtsgrund, der ihr (Leistungs-)Begehren auf Unterfertigung des vorliegenden Notariatsaktes bzw Abgabe der gewünschten Aufsandungserklärungen rechtfertigen würde, nicht hätten dartun können. Es erübrige sich daher auch ein Eingehen auf die Frage, ob bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Grundstücksvereinigungen tatsächlich ein (Teil-)Abbruch des Gebäudes drohen würde.Ein Abschlusszwang könne auch nicht mit der Treuepflicht unter Miteigentümern begründet werden. Es sei richtig, dass von Lehre (Gamerith in Rummel, Rz 11 zu Paragraph 825, ABGB; Gschnitzer, SchR BT 334) und Rechtsprechung (EvBl 1976/224; SZ 57/45; SZ 70/114) innerhalb eines Gemeinschaftsverhältnisses weitergehende Treuepflichten angenommen werden als zwischen (bloßen) Vertragspartnern, und dass diese sogar die tätige Wahrnehmung der Interessen des anderen Teiles erfordern könnten. Diese Treuepflichten, die insbesondere im Zusammenhang mit der Erhebung der Teilungsklage eine Rolle spielten (Gamerith aaO Rz 13 zu Paragraph 830, ABGB; SZ 57/45) gingen aber jedenfalls nicht so weit, dass einem Miteigentümer die Annahme einer Liegenschaftsschenkung aufgezwungen werden könnte. Dies zumal dann, wenn jedenfalls auch sachliche Gründe für die Nichtannahme dieser Schenkung gegeben sind. Zusammenfassend sei daher festzuhalten, dass die Kläger einen hinreichenden Rechtsgrund, der ihr (Leistungs-)Begehren auf Unterfertigung des vorliegenden Notariatsaktes bzw Abgabe der gewünschten Aufsandungserklärungen rechtfertigen würde, nicht hätten dartun können. Es erübrige sich daher auch ein Eingehen auf die Frage, ob bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Grundstücksvereinigungen tatsächlich ein (Teil-)Abbruch des Gebäudes drohen würde.

Das Urteil des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, dass die (ordentliche) Revision nicht zulässig sei. Begründet wurde dies damit, dass sich die Entscheidung an der angeführten Lehre und Rechtsprechung orientiere.

Mit der jetzt vorliegenden ao Revision streben die Kläger primär die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils an; hilfsweise haben sie einen Aufhebungsantrag gestellt.

Den Beklagten wurde die Beantwortung der Revision freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsbeantwortung - ohne ausdrücklichen Rechtsmittelantrag - die Unzulässigkeit bzw mangelnde Berechtigung des gegnerischen Rechtsmittels darzulegen versucht.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist, wie sich den folgenden Ausführungen ergeben wird, zulässig und iS ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Die in der Zulassungsbeschwerde vorgetragenen und dann in der Revision wiederholten Argumente der Kläger lassen sich so zusammenfassen, dass sie den Beklagten vorwerfen, mit ihrer Weigerung, das Schenkungsangebot anzunehmen, gegen das Schikaneverbot, die guten Sitten und die Treuepflicht von Mitgliedern einer Eigentumsgemeinschaft zu verstoßen. Um die Kläger zu schädigen, nähmen sie sogar den Verlust der eigenen Wohnungen in Kauf. Das erfülle den Tatbestand des Rechtsmissbrauchs, weil augenscheinlich sei, dass zwischen den Interessen der Kläger (an der Annahme der Schenkung, um damit dem drohenden Abriss des Zubaus zu entgehen) und den Interessen der Beklagten (nichts geschenkt zu bekommen, um nicht mit Dienstbarkeiten belastet zu werden) ein krasses Missverhältnis besteht und die Beklagten in Wahrheit nur die Kläger (im besonderen den Erstkläger) schädigen wollen. Wäge man die Vor- und Nachteile der Schenkungsannahme gegeneinander ab, seien die zu übernehmenden bücherlichen Lasten zu vernachlässigen. Es gehe um die Duldung von Parkplätzen; hinsichtlich der Zaunerhaltungspflicht liege eine Zustimmungserklärung des Buchberechtigten vom 9. 3. 1998 vor, sie zum Zweck der Grundstückszusammenlegung hinter die Lasten der Liegenschaften EZ 2051 und EZ 453 je GB ***** zu reihen. Zur Abwehr des Rechtsmissbrauchs könne dem schikanös Handelnden auch der Abschluss eines Vertrages aufgezwungen werden. Im konkreten Fall sei dies auch mit der besonderen Treuepflicht des Mit- und Wohnungseigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft und ihren Mitgliedern zu begründen.

Die Gegenargumente der Beklagten laufen im Wesentlichen darauf hinaus, dass das ihnen vorgeworfene gemeinschaftsschädliche Verhalten wohl nur einen Ausschluss aus der Wohnungseigentümergemeinschaft rechtfertigen könnte. In der Sache selbst bestreiten sie (in Wiederholung der bereits dem Berufungsgericht vorgetragenen Argumente), dass ein Abriss des Zubaus droht; der Zubau entspreche vielmehr der rechtskräftigen Baubewilligung. Der Vorwurf treuwidrigen Handelns sei nicht den Beklagten, sondern dem Erstkläger zu machen, der seit 1986/1987 von der Notwendigkeit der "Grundzusammenlegung" wisse und dennoch die zusammenzulegenden Grundstücke mit Dienstbarkeiten belastete, um seine Wohnungen besser verwerten zu können. Würden den Beklagten gleiche Rechte zugestanden, wären sie zur Annahme der Schenkung bereit. So aber bestünden - wie auch vom Berufungsgericht angenommen - zahlreiche sachliche Gründe, die Annahme der Schenkung zu verweigern.

Dazu wurde erwogen:

Die Abweisung des Klagebegehrens mit dem vordergründigen Argument, die prinzipielle Ablehnung des Kontrahierungszwangs durch unsere Privatrechtsordnung lasse im gegenständlichen Fall keine Ausnahme zu, weil sich die Rechtsstellung der Beklagten nicht mit jener eines Monopolisten vergleichen lasse, wird der Sache nicht gerecht. Die von der Rechtsordnung intendierte Abwehr jeglichen Rechtsmissbrauchs (§ 1295 Abs 2 ABGB) kann nämlich die verschiedensten Maßnahmen rechtfertigen. Sie müssen nur der Schwere des Rechtsmissbrauchs angemessen sein. Gesellt sich wie hier zum Vorwurf der Schikane ein Verstoß gegen besondere Treuepflichten, ist zur Schadensabwehr auch ein Zwang zum Vertragsabschluss in Erwägung zu ziehen.Die Abweisung des Klagebegehrens mit dem vordergründigen Argument, die prinzipielle Ablehnung des Kontrahierungszwangs durch unsere Privatrechtsordnung lasse im gegenständlichen Fall keine Ausnahme zu, weil sich die Rechtsstellung der Beklagten nicht mit jener eines Monopolisten vergleichen lasse, wird der Sache nicht gerecht. Die von der Rechtsordnung intendierte Abwehr jeglichen Rechtsmissbrauchs (Paragraph 1295, Absatz 2, ABGB) kann nämlich die verschiedensten Maßnahmen rechtfertigen. Sie müssen nur der Schwere des Rechtsmissbrauchs angemessen sein. Gesellt sich wie hier zum Vorwurf der Schikane ein Verstoß gegen besondere Treuepflichten, ist zur Schadensabwehr auch ein Zwang zum Vertragsabschluss in Erwägung zu ziehen.

Genau darauf haben die Kläger ihr Begehren gestützt und beim Erstgericht - auf Grund noch erörterungsbedürftiger Tatsachenfeststellungen - auch Zustimmung gefunden.

Rechtsmissbrauch liegt nach der neueren Rechtsprechung bereits dann vor, wenn augenscheinlich unlautere Motive der Rechtsausübung im Vordergrund stehen und andere Ziele der Rechtsausübung so weit in den Hintergrund treten, dass zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen Teils ein krasses Missverhältnis besteht (1 Ob 215/97t = RZ 1998, 18/3 mwN; 6 Ob 59/01x = WoBl 2002/87 ua; vgl 9 Ob 32/02z = ecolex 2003/37). Das trifft nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen (die in wesentlichen Punkten noch zu überprüfen sind) auf die von den Beklagten verweigerte Annahme des verfahrensgegenständlichen

Schenkungsangebots zu. Durch die schenkungsweise angebotene Grundabtretung ließe sich nämlich verhindern, dass ein Gebäudeteil abgerissen wird, in dem sich nicht nur Wohnungen der Kläger, sondern auch der Beklagten befinden. Um den "Nachteil" zu vermeiden, Parkplätze dulden, einen Zaun erhalten und etwas mehr an Grundsteuer zahlen zu müssen, muten die Beklagten den Klägern empfindliche Vermögensnachteile zu und nehmen sogar eigene Schäden (bis hin zum - teilweisen - Verlust ihrer Wohnungen) in Kauf. Das führte selbst das Berufungsgericht zur Überzeugung, dass die Beklagten mit der Verweigerung des Vertragsabschlusses andere Ziele verfolgen (Seite 15 der ON 19), nämlich offenbar die Schädigung der Kläger, falls diese nicht zu anderen Zugeständnissen bereit sind.Rechtsmissbrauch liegt nach der neueren Rechtsprechung bereits dann vor, wenn augenscheinlich unlautere Motive der Rechtsausübung im Vordergrund stehen und andere Ziele der Rechtsausübung so weit in den Hintergrund treten, dass zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen Teils ein krasses Missverhältnis besteht (1 Ob 215/97t = RZ 1998, 18/3 mwN; 6 Ob 59/01x = WoBl 2002/87 ua; vergleiche 9 Ob 32/02z = ecolex 2003/37). Das trifft nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen (die in wesentlichen Punkten noch zu überprüfen sind) auf die von den Beklagten verweigerte Annahme des verfahrensgegenständlichen Schenkungsangebots zu. Durch die schenkungsweise angebotene Grundabtretung ließe sich nämlich verhindern, dass ein Gebäudeteil abgerissen wird, in dem sich nicht nur Wohnungen der Kläger, sondern auch der Beklagten befinden. Um den "Nachteil" zu vermeiden, Parkplätze dulden, einen Zaun erhalten und etwas mehr an Grundsteuer zahlen zu müssen, muten die Beklagten den Klägern empfindliche Vermögensnachteile zu und nehmen sogar eigene Schäden (bis hin zum - teilweisen - Verlust ihrer Wohnungen) in Kauf. Das führte selbst das Berufungsgericht zur Überzeugung, dass die Beklagten mit der Verweigerung des Vertragsabschlusses andere Ziele verfolgen (Seite 15 der ON 19), nämlich offenbar die Schädigung der Kläger, falls diese nicht zu anderen Zugeständnissen bereit sind.

Die Beklagten setzen sich damit ins Unrecht. Sie haben alles zu tun, was zur Schadensabwehr notwendig ist. Besonders schwer wiegt, dass sie durch ihre Weigerung, dem unentgeltlichen Grunderwerb zuzustimmen und so die Erfüllung der Bauauflagen zu ermöglichen, die besondere Treuepflicht verletzen, die sie als Mitglieder einer Rechtsgemeinschaft trifft. Die Anforderungen von Treu und Glauben sind vor allem jenen gegenüber zu beachten, zu denen man in konkreten Rechtsbeziehungen steht. Diese besondere Treuepflicht geht so weit, dass unter Umständen sogar die tätige Wahrnehmung der Interessen des anderen Teile geboten ist (1 Ob 508/76 = EvBl 1976/224; 3 Ob 2032/96m = SZ 70/114). Gerade von Mitgliedern einer Wohnungseigentümergemeinschaft wird verlangt, dass sie Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft bemüht sind (vgl § 30 Abs 3 WEG 2002, früher § 13a Abs 3 WEG 1975). Dass unter diesem Aspekt beispielsweise auch Arrondierungen des Gemeinschaftsgutes gegen den Willen einer Minderheit durchgesetzt werden können, wurde bereits entschieden (vgl 3 Ob 494/50 = SZ 24/42; 5 Ob 545/95). Im hier vorliegenden Fall eines größeren Zuerwerbs von Grundflächen zur Erfüllung von Bauauflagen ist daher auch der Zwang zur Annahme eines Schenkungsangebots rechtens, wenn damit Schaden von der Gemeinschaft abgewendet wird und die Nachteile für den Betroffenen so gering sind, dass seine Verweigerungshaltung nur noch mit Schikane erklärt werden kann.Die Beklagten setzen sich damit ins Unrecht. Sie haben alles zu tun, was zur Schadensabwehr notwendig ist. Besonders schwer wiegt, dass sie durch ihre Weigerung, dem unentgeltlichen Grunderwerb zuzustimmen und so die Erfüllung der Bauauflagen zu ermöglichen, die besondere Treuepflicht verletzen, die sie als Mitglieder einer Rechtsgemeinschaft trifft. Die Anforderungen von Treu und Glauben sind vor allem jenen gegenüber zu beachten, zu denen man in konkreten Rechtsbeziehungen steht. Diese besondere Treuepflicht geht so weit, dass unter Umständen sogar die tätige Wahrnehmung der Interessen des anderen Teile geboten ist (1 Ob 508/76 = EvBl 1976/224; 3 Ob 2032/96m = SZ 70/114). Gerade von Mitgliedern einer Wohnungseigentümergemeinschaft wird verlangt, dass sie Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft bemüht sind vergleiche Paragraph 30, Absatz 3, WEG 2002, früher Paragraph 13 a, Absatz 3, WEG 1975). Dass unter diesem Aspekt beispielsweise auch Arrondierungen des Gemeinschaftsgutes gegen den Willen einer Minderheit durchgesetzt werden können, wurde bereits entschieden vergleiche 3 Ob 494/50 = SZ 24/42; 5 Ob 545/95). Im hier vorliegenden Fall eines größeren Zuerwerbs von Grundflächen zur Erfüllung von Bauauflagen ist daher auch der Zwang zur Annahme eines Schenkungsangebots rechtens, wenn damit Schaden von der Gemeinschaft abgewendet wird und die Nachteile für den Betroffenen so gering sind, dass seine Verweigerungshaltung nur noch mit Schikane erklärt werden kann.

Die Feststellungen des Erstgerichtes lassen diesen Schluss zu. Ihre Richtigkeit - insbesondere was den drohenden Abriss des Zubaus (die eminente Gefahr einer solchen Maßnahme) betrifft - ist jedoch bestritten. Ausgehend von seiner nicht gebilligten Rechtsansicht hat das Berufungsgericht diese Tatfragen offengelassen; es wird nunmehr die

Behandlung der Mängel- und Beweisrüge nachzuholen haben.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E70466

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00082.03Z.0826.000

Im RIS seit

25.09.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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