

TE OGH 2002/2/26 5Ob236/01v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Christine F***** und 2.) Herbert F*****, vertreten durch Lattenmayer, Luks & Enzinger Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die beklagte Partei Peter Michael K*****, vertreten durch Dr. Manfred C. Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Juni 2000, GZ 39 R 124/00z-20, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 21. Dezember 1999, GZ 4 C 424/91b-16, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 299,99 (darin EUR 50,-- an USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist und war schon vor dem 19. 12. 1988 bürgerlicher Eigentümer von Anteilen der Liegenschaft EZ 1331, GB Hadersdorf, womit Wohnungseigentum am Haus 7, Block IV verbunden ist. Hans-Joachim D*****, der frühere Nachbar des Beklagten, war Eigentümer von Anteilen an derselben Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum am Haus 6 und Garage VI/13, Block II verbunden ist. Am 19. 12. 1988 schloss der Beklagte mit Hans-Joachim D***** schriftlich eine Vereinbarung, welche die Parteien als "Vorvertrag" bezeichneten. Danach räumt Hans-Joachim D***** als Verkäufer dem Beklagten als Käufer das Vorkaufsrecht für seinen Garagenplatz Nr 13 um S 50.000,-- ein. Der Kaufvertrag werde Zug um Zug bei Veräußerung der Liegenschaft des Verkäufers zwischen Verkäufer und Käufer "stattfinden". Die grundbücherliche Trennung erfolge im Kaufvertrag. Die Benützung des Garagenplatzes erfolge mit sofortiger Wirkung. Die Vertragsteile vereinbarten mündlich, dass Hans-Joachim D***** dem Beklagten den Abstellplatz verkauft, falls er für seine Anteile einen Käufer findet, der an der Garage nicht interessiert ist. Der Beklagte, der den vorgesehenen Betrag von S 50.000,-- noch am Tag des Vertragsabschlusses bezahlte, benützt den Abstellplatz seitdem. Die Kläger kauften und übernahmen mit notariell beglaubigten Kaufvertrag vom 28. 4. 1989 von Hans-Joachim D***** dessen Liegenschaftsanteile. In Punkt VII. des Kaufvertrages wurde festgehalten, dass der Verkäufer mit dem Beklagten am 19. 12. 1989 einen Vertrag hinsichtlich des Verkaufes des Garagenplatzes Nr 13 abgeschlossen hat. Die Käufer nahmen zur Kenntnis, dass vom gegenständlichen Kaufvertrag dieser Garagenplatz nicht beinhaltet ist und dieser Garagenplatz seitens des Verkäufers an den Beklagten veräußert wurde. Die Käufer erklären ausdrücklich,

gegenüber dem Beklagten alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, welche für die grundbücherliche Abtrennung dieses Stellplatzes notwendig sind. Die Beklagte ist und war schon vor dem 19. 12. 1988 bürgerlicher Eigentümer von Anteilen der Liegenschaft EZ 1331, GB Hadersdorf, womit Wohnungseigentum am Haus 7, Block römisch IV verbunden ist. Hans-Joachim D*****, der frühere Nachbar des Beklagten, war Eigentümer von Anteilen an derselben Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum am Haus 6 und Garage VI/13, Block römisch II verbunden ist. Am 19. 12. 1988 schloss der Beklagte mit Hans-Joachim D***** schriftlich eine Vereinbarung, welche die Parteien als "Vorvertrag" bezeichneten. Danach räumt Hans-Joachim D***** als Verkäufer dem Beklagten als Käufer das Vorkaufsrecht für seinen Garagenplatz Nr 13 um S 50.000,-- ein. Der Kaufvertrag werde Zug um Zug bei Veräußerung der Liegenschaft des Verkäufers zwischen Verkäufer und Käufer "stattfinden". Die grundbücherliche Trennung erfolge im Kaufvertrag. Die Benützung des Garagenplatzes erfolge mit sofortiger Wirkung. Die Vertragsteile vereinbarten mündlich, dass Hans-Joachim D***** dem Beklagten den Abstellplatz verkauft, falls er für seine Anteile einen Käufer findet, der an der Garage nicht interessiert ist. Der Beklagte, der den vorgesehenen Betrag von S 50.000,-- noch am Tag des Vertragsabschlusses bezahlte, benützt den Abstellplatz seitdem. Die Kläger kauften und übernahmen mit notariell beglaubigten Kaufvertrag vom 28. 4. 1989 von Hans-Joachim D***** dessen Liegenschaftsanteile. In Punkt römisch VII. des Kaufvertrages wurde festgehalten, dass der Verkäufer mit dem Beklagten am 19. 12. 1989 einen Vertrag hinsichtlich des Verkaufes des Garagenplatzes Nr 13 abgeschlossen hat. Die Käufer nahmen zur Kenntnis, dass vom gegenständlichen Kaufvertrag dieser Garagenplatz nicht beinhaltet ist und dieser Garagenplatz seitens des Verkäufers an den Beklagten veräußert wurde. Die Käufer erklären ausdrücklich, gegenüber dem Beklagten alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, welche für die grundbücherliche Abtrennung dieses Stellplatzes notwendig sind.

In weiterer Folge wurde für die Kläger je zur Hälfte das Miteigentum am Liegenschaftsanteil von Hans-Joachim D***** verbunden mit Wohnungseigentum am Haus 6, Garage VI/13, Block II einverleibt. Der Grundbuchsstand ist unverändert. In weiterer Folge wurde für die Kläger je zur Hälfte das Miteigentum am Liegenschaftsanteil von Hans-Joachim D***** verbunden mit Wohnungseigentum am Haus 6, Garage VI/13, Block römisch II einverleibt. Der Grundbuchsstand ist unverändert.

Am 30. 1. 1992 schlossen Hans-Joachim D***** und der Beklagte "mit Wirkung vom 28. 4. 1989" den Kaufvertrag über 16/11774stel Anteile an der Liegenschaft "samt dem Zubehör Wohnungseigentum an Garage VI/13". Die verkauften Liegenschaftsanteile entsprechen dem mit Bescheid der MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 27. 6. 1991 festgestellten Nutzwert des Abstellplatzes.

Die Kläger wurden mit rechtskräftigem Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. 12. 1997 verpflichtet, zugunsten des Beklagten die Aufsandungserklärung für den strittigen Liegenschaftsanteil abzugeben.

Die Kläger begehren, den Beklagten schuldig zu erkennen, ihnen die Garage VI/13, zugehörig zu Haus Nr 6, Block II in *****, binnen 14 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben. Der Beklagte weigere sich beharrlich, die titellose Benützung dieser Garage aufzugeben. Dem Beklagten sei es bisher nicht möglich gewesen, den Kaufvertrag über die Garage umzusetzen. Sie bezahlten seit Abschluss des Kaufvertrages über das Reihenhaus im Jahr 1989 das anteilige Darlehen für die Garage sowie Betriebskosten und sonstige mit ihr verbundene Aufwendungen, ohne sie benützen zu können. Vielmehr benütze der Beklagte seit 1989 die Garage. Sie hätten daher mit Schreiben vom 27. 5. 1999 den Rücktritt vom Kaufvertrag über die Garage zwischen Hans-Joachim D***** und dem Beklagten erklärt. Sie seien zur Rückzahlung der ihnen vom Beklagten bezahlten S 50.000,-- bereit, rechnen jedoch mit dem Benützungsentgelt von S 1.000,-- zuzüglich 20 % USt, ds nach 125 Monaten S 150.000,-- auf. Hans-Joachim D***** habe ihnen alle Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag gegenüber dem Beklagten übertragen, weshalb ihnen ein Rücktritt möglich sei. Die Kläger begehren, den Beklagten schuldig zu erkennen, ihnen die Garage VI/13, zugehörig zu Haus Nr 6, Block römisch II in *****, binnen 14 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben. Der Beklagte weigere sich beharrlich, die titellose Benützung dieser Garage aufzugeben. Dem Beklagten sei es bisher nicht möglich gewesen, den Kaufvertrag über die Garage umzusetzen. Sie bezahlten seit Abschluss des Kaufvertrages über das Reihenhaus im Jahr 1989 das anteilige Darlehen für die Garage sowie Betriebskosten und sonstige mit ihr verbundene Aufwendungen, ohne sie benützen zu können. Vielmehr benütze der Beklagte seit 1989 die Garage. Sie hätten daher mit Schreiben vom 27. 5. 1999 den Rücktritt vom Kaufvertrag über die Garage zwischen Hans-Joachim D***** und dem Beklagten erklärt. Sie seien zur Rückzahlung der ihnen vom Beklagten bezahlten S 50.000,-- bereit, rechnen

jedoch mit dem Benützungsentgelt von S 1.000,-- zuzüglich 20 % USt, ds nach 125 Monaten S 150.000,-- auf. Hans-Joachim D***** habe ihnen alle Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag gegenüber dem Beklagten übertragen, weshalb ihnen ein Rücktritt möglich sei.

Der Beklagte wendet ein, er habe einen Anspruch auf Einverleibung seines Eigentumsrechtes und Nutzung der Garage.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, die Vereinbarung Punkt VII. betreffend den Garagenplatz Nr 13 im Kaufvertrag über die Wohnungseigentumsanteile zwischen Hans-Joachim D***** und den Klägern sei als echter Vertrag zu Gunsten Dritter, nämlich des Beklagten, zu werten, dem die Leistung hauptsächlich zum Vorteil gereichen solle. Schon deshalb benütze der Beklagte die Garage nicht titellos. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, die Vereinbarung Punkt römisch VII. betreffend den Garagenplatz Nr 13 im Kaufvertrag über die Wohnungseigentumsanteile zwischen Hans-Joachim D***** und den Klägern sei als echter Vertrag zu Gunsten Dritter, nämlich des Beklagten, zu werten, dem die Leistung hauptsächlich zum Vorteil gereichen solle. Schon deshalb benütze der Beklagte die Garage nicht titellos.

Darüber hinaus verpflichte das rechtskräftige Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. 12. 1997 die Kläger, die Aufsandungserklärung hinsichtlich der Garage zu Gunsten des Beklagten abzugeben. Auch daraus lasse sich die Berechtigung des Beklagten zur Benützung der Garage ableiten. Der Vertrag vom 19. 12. 1988 sei nicht ein bloßer Vorvertrag, sondern infolge des bereits erfolgten Leistungsaustausches ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag, der mit Abschluss des Kaufvertrages zwischen den Klägern und Hans-Joachim D***** am 28. 4. 1989 rechtswirksam geworden sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil infolge Berufung der klagenden Parteien und sprach (ohne Begründung) aus, die ordentliche Revision sei nicht zulässig. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, die Kläger könnten auf Grund der in ihrem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtung gegenüber dem Beklagten nicht als redlicher Erwerber angesehen werden; es stehe ihnen daher jedenfalls keine Eigentumsklage nach § 366 oder § 372 ABGB zu. Hier sei nur zu prüfen, ob der Beklagte zur Räumung verpflichtet sei. Ob es in Zukunft möglich sein werde, den entsprechenden Grundbuchsstand herzustellen, sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Dass an dem Garagenabstellplatz nicht selbständig Wohnungseigentum begründet werden könne, stelle eine Neuerung dar. Die Zentrale Schlichtungsstelle habe bereits Nutzwerte des Garagenstellplatzes festgestellt. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil infolge Berufung der klagenden Parteien und sprach (ohne Begründung) aus, die ordentliche Revision sei nicht zulässig. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, die Kläger könnten auf Grund der in ihrem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtung gegenüber dem Beklagten nicht als redlicher Erwerber angesehen werden; es stehe ihnen daher jedenfalls keine Eigentumsklage nach Paragraph 366, oder Paragraph 372, ABGB zu. Hier sei nur zu prüfen, ob der Beklagte zur Räumung verpflichtet sei. Ob es in Zukunft möglich sein werde, den entsprechenden Grundbuchsstand herzustellen, sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Dass an dem Garagenabstellplatz nicht selbständig Wohnungseigentum begründet werden könne, stelle eine Neuerung dar. Die Zentrale Schlichtungsstelle habe bereits Nutzwerte des Garagenstellplatzes festgestellt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist - entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichtes - zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

Die Kläger machen geltend, dass der Beklagte die Garage VI/13, Block II, die mit dem für sie einverleibten Liegenschaftsanteilen als Zubehörwohnungseigentum verbunden ist, titellos benütze. Die Räumungsklage gegen den titellosen Inhaber ist als Eigentumsklage zu beurteilen (10 Ob 199/99h, 10 Ob 205/99 s, 10 Ob 2166/96v, 8 Ob 540/93). Mit dieser verwirklicht der nicht innehabende Eigentümer die im § 354 ABGB verliehene Ausschließungsmacht, indem er die Herausgabe der Sache verlangt. Nach allgemeinen Beweislastregeln haben die Kläger ihr Eigentum und die Innehabung durch den Beklagten zu behaupten und zu beweisen (10 Ob 199/99h, 10 Ob 205/99 s, 10 Ob 2166/96v, je mwN). Die Kläger machen geltend, dass der Beklagte die Garage VI/13, Block römisch II, die mit dem für sie einverleibten Liegenschaftsanteilen als Zubehörwohnungseigentum verbunden ist, titellos benütze. Die Räumungsklage gegen den titellosen Inhaber ist als Eigentumsklage zu beurteilen (10 Ob 199/99h, 10 Ob 205/99 s, 10 Ob 2166/96v, 8 Ob 540/93). Mit dieser verwirklicht der nicht innehabende Eigentümer die im Paragraph 354, ABGB verliehene Ausschließungsmacht, indem er die Herausgabe der Sache verlangt. Nach allgemeinen Beweislastregeln haben die Kläger ihr Eigentum und die Innehabung durch den Beklagten zu behaupten und zu beweisen (10 Ob 199/99h, 10 Ob 205/99 s, 10 Ob 2166/96v, je mwN).

Die Kläger gründen ihr Eigentumsrecht auf den Kaufvertrag vom 28. 4. 1989 mit Hans-Joachim D*****. Diesem Kaufvertrag ist aber ausdrücklich das Gegenteil zu entnehmen, nämlich dass die Kläger am Garagenplatz Nr 13 keine Rechte erhalten sollen. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Garagenplatz bereits an den Beklagten "veräußert" worden sei. Einer allenfalls ergänzende Vertragsauslegung, dass von dem Kaufvertrag trotzdem unter Umständen auch der Garagenplatz erfasst sein soll, steht der ausdrücklich erklärte Wille sämtlicher Vertragsteile entgegen. Damit können die Kläger aus diesem Vertrag unter keinen Umständen das behauptete Eigentumsrecht ableiten. Es fehlt ihnen daher an der Aktivlegitimation für das Räumungsbegehren. Es bedarf sohin keiner weiteren Prüfung, ob der Kaufvertrag vom 28. 4. 1989, der auch im Falle seiner Rechtswirksamkeit kein tauglicher Titel für den behaupteten Eigentumserwerb sein kann, allenfalls aus anderen Gründen unwirksam sein könnte.

In diesem Zusammenhang ist aber klarzustellen, dass nicht von vornherein von einer Unmöglichkeit der Leistung im Sinne des § 878 ABGB mangels Sonderrechtsfähigkeit des Kaufobjektes gesprochen werden kann, wenn das Zubehöreigentum im Kaufvertrag trotz der Bestimmung des § 7 WEG iVm § 1 Abs 2 WEG nicht übertragen wird (darauf wäre im Gegensatz zur Rechtsansicht des Rekursgerichtes als Rechtsfrage einzugehen). Die Kläger haben nämlich im Kaufvertrag die Verpflichtung übernommen, Maßnahmen zu ergreifen, die zur rechtlichen Ermöglichung der Erfüllung des Vertrages führen können (5 Ob 75/97h; RIS-Justiz RS0016430). Die Käufer haben sich nämlich im Kaufvertrag ausdrücklich verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, welche für die grundbücherliche Abtrennung dieses Stellplatzes notwendig sind. Davon ist nicht nur die Aufsandungserklärung umfasst, sondern auch alle Erklärungen die notwendig sind, um im Hinblick auf die Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 2 WEG iVm § 1 Abs 2 WEG, die Übertragung eines im Zubehörwohnungseigentum stehenden Abstellplatzes auf eine andere Eigentumswohnung desselben Objektes zu ermöglichen (vgl 5 Ob 75/97h). Ob auch in diesem Fall allenfalls die Zustimmung des Veräußerungsverbotesberechtigten, MA 50, verweigert wird, braucht aber - wie bereits ausgeführt - hier nicht geprüft zu werden. Feststellungen dazu, dass die Kläger dem Beklagten gegenüber einen Rücktritt vom Kaufvertrag, der zwischen den Beklagten und Hans-Joachim D***** geschlossen worden ist, erklärt haben, sind nicht entscheidungsrelevant. Die Kläger könnten - wie oben dargestellt - aus ihrem Kaufvertrag sowieso keine Eigentumsrechte ableiten. Im Übrigen sind sie - nach ihrem Vorbringen - nicht in den Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und Hans-Joachim D***** eingetreten. In ihrem Kaufvertrag selbst wurden ihnen von Hans-Joachim D***** nur Pflichten überbunden. In diesem Zusammenhang ist aber klarzustellen, dass nicht von vornherein von einer Unmöglichkeit der Leistung im Sinne des Paragraph 878, ABGB mangels Sonderrechtsfähigkeit des Kaufobjektes gesprochen werden kann, wenn das Zubehöreigentum im Kaufvertrag trotz der Bestimmung des Paragraph 7, WEG in Verbindung mit Paragraph eins, Absatz 2, WEG nicht übertragen wird (darauf wäre im Gegensatz zur Rechtsansicht des Rekursgerichtes als Rechtsfrage einzugehen). Die Kläger haben nämlich im Kaufvertrag die Verpflichtung übernommen, Maßnahmen zu ergreifen, die zur rechtlichen Ermöglichung der Erfüllung des Vertrages führen können (5 Ob 75/97h; RIS-Justiz RS0016430). Die Käufer haben sich nämlich im Kaufvertrag ausdrücklich verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, welche für die grundbücherliche Abtrennung dieses Stellplatzes notwendig sind. Davon ist nicht nur die Aufsandungserklärung umfasst, sondern auch alle Erklärungen die notwendig sind, um im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, WEG in Verbindung mit Paragraph eins, Absatz 2, WEG, die Übertragung eines im Zubehörwohnungseigentum stehenden Abstellplatzes auf eine andere Eigentumswohnung desselben Objektes zu ermöglichen vergleiche 5 Ob 75/97h). Ob auch in diesem Fall allenfalls die Zustimmung des Veräußerungsverbotesberechtigten, MA 50, verweigert wird, braucht aber - wie bereits ausgeführt - hier nicht geprüft zu werden. Feststellungen dazu, dass die Kläger dem Beklagten gegenüber einen Rücktritt vom Kaufvertrag, der zwischen den Beklagten und Hans-Joachim D***** geschlossen worden ist, erklärt haben, sind nicht entscheidungsrelevant. Die Kläger könnten - wie oben dargestellt - aus ihrem Kaufvertrag sowieso keine Eigentumsrechte ableiten. Im Übrigen sind sie - nach ihrem Vorbringen - nicht in den Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und Hans-Joachim D***** eingetreten. In ihrem Kaufvertrag selbst wurden ihnen von Hans-Joachim D***** nur Pflichten überbunden.

Davon unabhängig ist die Verpflichtung des Beklagten, den Klägern die von ihnen bezahlten (Betriebs-) Kosten soweit zu ersetzen, als sie auf den ihm benützten Abstellplatz entfallen. Hierauf kommt es hier aber nicht an, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E64817 5Ob236.01v

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00236.01V.0226.000

Dokumentnummer

JJT_20020226_OGH0002_0050OB00236_01V0000_000

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