

# TE OGH 2002/1/29 5Ob277/01y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 Partei A\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien unter Nebenintervention auf Seite der klagenden Partei des Kommerzialrates Alfons M\*\*\*\*\*, vertreten durch Leitner & Platzgummer, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Dr. M\*\*\*\*\* Whan Kim, \*\*\*\*\* 2. C\*\*\*\*\*-M\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* 3. Mohammad M\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, 4. Michael S\*\*\*\*\*, 5. Liong-Chun S\*\*\*\*\*, 6. Wessela Z\*\*\*\*\*, 7. H\*\*\*\*\* James, \*\*\*\*\* 8. Claudia M\*\*\*\*\*, 9. DI Julius J\*\*\*\*\*, 10. Christian K\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Georg Röhsner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S

988.501 sA, infolge Revision und Rekurses der beklagten Parteien gegen das Zwischenurteil und den Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 8. Juni 2001, GZ 13 R 216/00f-49, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28. September 2000, GZ 3 Cg 333/97f-44, teilweise abgeändert und teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Den Rechtsmitteln der beklagten Parteien wird Folge gegeben, das angefochtene Zwischenurteil und der Aufhebungsbeschluss aufgehoben und dem Berufungsgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisions- und Rekursverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

## Text

Begründung:

Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der S\*\*\*\*\* AG, die Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* mit der Grundstücksadresse \*\*\*\*\* war. Mit Kaufvertrag vom 27. Jänner 1993 erwarb die R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* registrierte Genossenschaft mbH 168 und 147/2.000 Miteigentumsanteile an der bezeichneten Liegenschaft mit der Vereinbarung, Wohnungseigentum zu begründen und an den Lokalen top Nr 5 und 6 Wohnungseigentum zu erwerben. Unter § 8 dieser Vereinbarung wurde festgehalten, dass die Betriebs-, Instandhaltungs- und allfälligen Verbesserungskosten des Hauses von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zu tragen seien. Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der S\*\*\*\*\* AG, die Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* mit der Grundstücksadresse \*\*\*\*\* war. Mit Kaufvertrag vom 27. Jänner 1993 erwarb die R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* registrierte Genossenschaft mbH 168 und 147/2.000 Miteigentumsanteile an der bezeichneten Liegenschaft mit der Vereinbarung, Wohnungseigentum zu begründen und an den Lokalen top Nr 5 und 6 Wohnungseigentum zu

erwerben. Unter Paragraph 8, dieser Vereinbarung wurde festgehalten, dass die Betriebs-, Instandhaltungs- und allfälligen Verbesserungskosten des Hauses von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zu tragen seien.

Im Haus bestanden noch Altmietverhältnisse. Weiters wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass die R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* registrierte Genossenschaft mbH als Käuferin sich nicht an den Bau-, Betriebs- und Instandhaltungskosten des einzubauenden Aufzugs beteiligen werde. Vereinbart wurde weiters, dass die Vereinbarung über die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten des Hauses gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 19 WEG grundbücherlich anzumerken sei. Im Haus bestanden noch Altmietverhältnisse. Weiters wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass die R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* registrierte Genossenschaft mbH als Käuferin sich nicht an den Bau-, Betriebs- und Instandhaltungskosten des einzubauenden Aufzugs beteiligen werde. Vereinbart wurde weiters, dass die Vereinbarung über die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten des Hauses gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 19, WEG grundbücherlich anzumerken sei.

Unter § 8 Punkt 6 und 7 dieses Vertrages wurde vereinbart. Unter Paragraph 8, Punkt 6 und 7 dieses Vertrages wurde vereinbart:

"Im Zug des Dachbodenausbaues [durch die Verkäuferin, die Klägerin] wird das Dach auch instandgesetzt. Hierbei sind die Kosten des Ausbaues und die Kosten der Instandsetzung zu trennen. Zu diesem Zweck wird vor dem Ausbau durch Einholung mehrerer Kostenvoranschläge festgestellt, was die Instandsetzung unter der Annahme, dass der Dachboden weiterhin nur als Trockenboden Verwendung fände, kosten würde. Der so festgestellte Kostenbetrag ist den Miteigentümern, die den Dachboden ausbauen, von den übrigen Miteigentümern zu refundieren. Hierzu wird die dann vorhandene Instandhaltungsrücklage herangezogen. Insoweit hiedurch keine Deckung gegeben ist, wird der fehlende Betrag den Miteigentümern anteilig [unter Verweis auf die oben vereinbarte Verteilung der Betriebs-, Instandhaltungs- und Verbesserungskosten nach den Nutzflächen der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten] vorgeschrieben.

Das gesamte Dach (wie zB die Dachhaut, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen uä) ist auch nach einer allfälligen Neuherstellung oder einem Umbau im Zuge des Ausbaus des Dachbodens allgemeiner Teil des Hauses und steht als solcher in der Erhaltungspflicht der Miteigentumsgemeinschaft. Ausgenommen hievon sind jedoch die von der kaufenden Partei oder ihren Rechtsnachfolgern allenfalls hergestellten Terrassen und Loggen. Diese stehen ausschließlich in der Erhaltungspflicht des betreffenden Wohnungseigentümers."

Unter § 10 vereinbarten die Parteien des Kaufvertrages eine Rechtsüberbindungsverpflichtung hinsichtlich der in diesem Vertrag festgehaltenen Rechte und Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum ihrer Anteile. Im Jahr 1993 wurde erstmals Wohnungseigentum bürgerlich einverleibt und zu TZ 3121/1993 die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG gemäß § 8 Kaufvertrag vom 27. 1. 1993 grundbücherlich angemerkt. Unter Paragraph 10, vereinbarten die Parteien des Kaufvertrages eine Rechtsüberbindungsverpflichtung hinsichtlich der in diesem Vertrag festgehaltenen Rechte und Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum ihrer Anteile. Im Jahr 1993 wurde erstmals Wohnungseigentum bürgerlich einverleibt und zu TZ 3121/1993 die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG gemäß Paragraph 8, Kaufvertrag vom 27. 1. 1993 grundbücherlich angemerkt.

Weiters stellte das Erstgericht fest:

Im Jahr 1993 begann die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin mit einer Generalsanierung des Hauses, in ihrem Wohnungseigentum standen damals alle Wohnungen. Sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch die Wohnungen wurden einer Sanierung unterzogen. Verbliebene Mieter zogen in adaptierte Wohnungen um. Im Sommer 1995 wurde mit dem Dachbodenausbau begonnen. Im Dachgeschoß war der Einbau von sieben Wohnungen geplant.

Die Klägerin bzw ihre Rechtsvorgängerin verkaufte den beklagten Parteien zwischen 17. 3. 1993 und 6. 9. 1996 Wohnungen im Haus \*\*\*\*\*. Für den Verkauf von Eigentumswohnungen bediente sich die Klägerin verschiedener Maklerfirmen und brachte verschiedene Prospekte in Umlauf. In allen diesen Prospekten wird in den Beschreibungen das Objekt als "generalsanierter" Altbau inklusive Dachausbau bezeichnet. Alle Beklagten gingen nach den Prospekten, auf denen die sanierte Fassade zu sehen war, davon aus, dass sie mit dem Dachbodenausbau nichts zu tun hätten, insbesondere mit keinerlei Kosten dafür belastet würden. Die den Dachausbau betreffenden Arbeiten waren auch bei einer Besichtigung des Hauses von außen nicht erkennbar. Bereits 1995 machte das Haus von außen einen fertig sanierten Eindruck. Alle Kaufverträge über das klagsgegenständliche Objekt wurden von Rechtsanwalt Dr. Franz

W\*\*\*\*\* errichtet. Dr. W\*\*\*\*\* übernahm als Treuhänder die von den beklagten Parteien bezahlten Kaufpreisbeträge. Seit 1995 war Dr. W\*\*\*\*\* wegen Betruges flüchtig. Bei allen Vertragsgesprächen war auch Notar Dr. K\*\*\*\*\* anwesend. Weder Dr. W\*\*\*\*\* noch Dr. K\*\*\*\*\* gaben den Käufern Aufklärungen über den oben bezeichneten Vertrag zwischen der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* und der Rechtsvorgängerin der Klägerin (in der Folge als Beilage ./C bezeichnet).

Zum Vertragsabschluss mit dem Erstbeklagten:

Am 17. 3. 1993 schlossen die S\*\*\*\*\* AG und der Erstbeklagte einen Vorvertrag und danach einen Vertrag über die top Nr 1 bis 4 ab. In Punkt IX dieses Vertrages verpflichtet sich der Käufer, seine Zustimmung zur nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Flächen, insbesondere für den Fall eines Dachbodenausbaus zu geben. In Punkt X des Vertrages wird auf den Inhalt des Vertrags der S\*\*\*\*\* AG mit der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* registrierte Genossenschaft mbH vom 27. 1. 1993 (Beilage ./C) verwiesen, festgehalten, dass die Vertragsteile den Inhalt des zitierten Vertrages kennen und der Erstbeklagte als Käufer die darin enthaltenen Rechte erhält und die Verpflichtungen übernimmt. Dem Erstbeklagten wurde beim Kauf ein generalsaniertes Haus zugesagt. Am 17. 3. 1993 schlossen die S\*\*\*\*\* AG und der Erstbeklagte einen Vorvertrag und danach einen Vertrag über die top Nr 1 bis 4 ab. In Punkt römisch IX dieses Vertrages verpflichtet sich der Käufer, seine Zustimmung zur nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Flächen, insbesondere für den Fall eines Dachbodenausbaus zu geben. In Punkt römisch zehn des Vertrages wird auf den Inhalt des Vertrags der S\*\*\*\*\* AG mit der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* registrierte Genossenschaft mbH vom 27. 1. 1993 (Beilage ./C) verwiesen, festgehalten, dass die Vertragsteile den Inhalt des zitierten Vertrages kennen und der Erstbeklagte als Käufer die darin enthaltenen Rechte erhält und die Verpflichtungen übernimmt. Dem Erstbeklagten wurde beim Kauf ein generalsaniertes Haus zugesagt.

Gleiches geschah beim Kaufvertragsabschluss mit dem Zweitbeklagten am 13. 4. 1993. Unter Punkt X des Vertrages findet sich dieselbe Bestimmung wie oben zitiert. Auch dem Zweitbeklagten wurde ein generalsaniertes Haus zugesagt. Auch dem Zweitbeklagten wurde bei Abschluss des Vertrages weder eine Kopie des Vertrages Beilage ./C übergeben, noch er über die Bestimmungen dieses Vertrags aufgeklärt. Mit keinem Wort war von einer notwendigen Sanierung des Daches die Rede oder davon, dass er sich an Kosten des Dachbodenausbaus zu beteiligen hätte. Er war der Ansicht, sich nur an den Erhaltungskosten eines bereits generalsanierten Hauses beteiligen zu müssen. Gleiches geschah beim Kaufvertragsabschluss mit dem Zweitbeklagten am 13. 4. 1993. Unter Punkt römisch zehn des Vertrages findet sich dieselbe Bestimmung wie oben zitiert. Auch dem Zweitbeklagten wurde ein generalsaniertes Haus zugesagt. Auch dem Zweitbeklagten wurde bei Abschluss des Vertrages weder eine Kopie des Vertrages Beilage ./C übergeben, noch er über die Bestimmungen dieses Vertrags aufgeklärt. Mit keinem Wort war von einer notwendigen Sanierung des Daches die Rede oder davon, dass er sich an Kosten des Dachbodenausbaus zu beteiligen hätte. Er war der Ansicht, sich nur an den Erhaltungskosten eines bereits generalsanierten Hauses beteiligen zu müssen.

Dasselbe gilt auch für den Drittbeklagten, mit dem 20. 12. 1994 ein Kaufvertrag betreffend die top Nr 9 abgeschlossen wurde. In Punkt IX dieses Vertrages wird wie in den beiden vorgenannten auf Beilage ./C verwiesen und daraus Rechte und Pflichten übernommen. Auch dem Drittbeklagten wurde beim Kauf ein generalsaniertes Haus zugesagt. Von niemandem wurde der Beklagte über etwaige Kosten für eine Dachsanierung aufgeklärt. Ebenso wenig über die Kosten eines Dachausbaus. Den Vertrag Beilage ./C hat der Drittbeklagte nicht erhalten und kannte auch dessen Inhalt nicht. Erhaltungskosten erwartete der Drittbeklagte im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nur insofern, als solche hinkünftig bei einem generalsanierten Haus entstehen würden. Dasselbe gilt auch für den Drittbeklagten, mit dem 20. 12. 1994 ein Kaufvertrag betreffend die top Nr 9 abgeschlossen wurde. In Punkt römisch IX dieses Vertrages wird wie in den beiden vorgenannten auf Beilage ./C verwiesen und daraus Rechte und Pflichten übernommen. Auch dem Drittbeklagten wurde beim Kauf ein generalsaniertes Haus zugesagt. Von niemandem wurde der Beklagte über etwaige Kosten für eine Dachsanierung aufgeklärt. Ebenso wenig über die Kosten eines Dachausbaus. Den Vertrag Beilage ./C hat der Drittbeklagte nicht erhalten und kannte auch dessen Inhalt nicht. Erhaltungskosten erwartete der Drittbeklagte im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nur insofern, als solche hinkünftig bei einem generalsanierten Haus entstehen würden.

Dem Viertbeklagten wurde bei Kaufvertragsabschluss am 10. 11. 1994 ebenfalls ein generalsaniertes Haus zugesagt. Die Vereinbarungen über die Kenntnis und Übernahme der Verpflichtungen aus dem Vertrag Beilage ./C entspricht den vorbezeichneten Verträgen. Dem Viertbeklagten wurde zwar eine Ausfertigung von Beilage ./C vor Unterfertigung seines Kaufvertrages übergeben, deren Inhalt jedoch nicht besprochen. Bei Besichtigung des Hauses war dem Viertbeklagten zugesagt worden, dass das Dach in Ordnung sei. Ausdrücklich wurde ihm versichert, dass ihm daraus

keine Kosten entstehen würden. Auch dem Fünftbeklagten wurde bei Kaufvertragsabschluss am 14. 5. 1993 Beilage ./C zwar ausgefolgt, in Punkt X seines Vertrages allerdings ein Vertrag mit anderem Datum bezeichnet und ihm mündlich zugesagt, dass das Objekt generalsaniert sei und ihn keine Kosten der Instandsetzung treffen würden. Insbesondere wurde er über anstehende Kosten für Dachinstandsetzungsarbeiten nicht informiert. Der Sechsbeklagten wurde vor Vertragsabschluss am 9. 9. 1994 zwar der Vertrag Beilage ./C übergeben, sie auch dahingehend informiert, dass das Dach ausgebaut werde und man als Miteigentümer auch an Dachinstandhaltungskosten anteilig mitzahlen müsse. Sie verstand dies allerdings als Verpflichtung zur Tragung laufender Kosten eines generalsanierten Daches, weil ihren Informationen zufolge zu jenem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Instandsetzungsarbeiten notwendig waren. Die Punkte IX und X ihres Kaufvertrages entsprechen den jeweiligen Bestimmungen der übrigen Verträge. Dem Viertbeklagten wurde bei Kaufvertragsabschluss am 10. 11. 1994 ebenfalls ein generalsaniertes Haus zugesagt. Die Vereinbarungen über die Kenntnis und Übernahme der Verpflichtungen aus dem Vertrag Beilage ./C entspricht den vorbezeichneten Verträgen. Dem Viertbeklagten wurde zwar eine Ausfertigung von Beilage ./C vor Unterfertigung seines Kaufvertrages übergeben, deren Inhalt jedoch nicht besprochen. Bei Besichtigung des Hauses war dem Viertbeklagten zugesagt worden, dass das Dach in Ordnung sei. Ausdrücklich wurde ihm versichert, dass ihm daraus keine Kosten entstehen würden. Auch dem Fünftbeklagten wurde bei Kaufvertragsabschluss am 14. 5. 1993 Beilage ./C zwar ausgefolgt, in Punkt römisch zehn seines Vertrages allerdings ein Vertrag mit anderem Datum bezeichnet und ihm mündlich zugesagt, dass das Objekt generalsaniert sei und ihn keine Kosten der Instandsetzung treffen würden. Insbesondere wurde er über anstehende Kosten für Dachinstandsetzungsarbeiten nicht informiert. Der Sechsbeklagten wurde vor Vertragsabschluss am 9. 9. 1994 zwar der Vertrag Beilage ./C übergeben, sie auch dahingehend informiert, dass das Dach ausgebaut werde und man als Miteigentümer auch an Dachinstandhaltungskosten anteilig mitzahlen müsse. Sie verstand dies allerdings als Verpflichtung zur Tragung laufender Kosten eines generalsanierten Daches, weil ihren Informationen zufolge zu jenem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Instandsetzungsarbeiten notwendig waren. Die Punkte römisch IX und römisch zehn ihres Kaufvertrages entsprechen den jeweiligen Bestimmungen der übrigen Verträge.

Dem Siebentbeklagten wurde anlässlich des Kaufvertragsabschlusses am 24. 10. 1994 Beilage ./C ausgefolgt, mündlich jedoch zugesagt, dass keine Sanierungskosten, insbesondere nicht für das Dach, anstünden. Auch sein Vertrag enthält in Punkt XVIII und IX die oben zitierten Bestimmungen der übrigen Verträge. Dem Siebentbeklagten wurde anlässlich des Kaufvertragsabschlusses am 24. 10. 1994 Beilage ./C ausgefolgt, mündlich jedoch zugesagt, dass keine Sanierungskosten, insbesondere nicht für das Dach, anstünden. Auch sein Vertrag enthält in Punkt römisch XVIII und römisch IX die oben zitierten Bestimmungen der übrigen Verträge.

Die Achtbeklagte schloß am 11. 11. 1996 einen Kaufvertrag über die top Nr 14 mit ihrem Rechtsvorgänger, dem Wohnungseigentümer Rainer P\*\*\*\*\*, ab. Wie der Vertrag in den einzelnen Bestimmungen lautete, vor allem, ob der Achtbeklagten Rechte und Pflichten aus Beilage ./C überbunden wurden, steht nicht fest.

Dem Neuntbeklagten wurde bei Vertragsabschluss am 23. 6. 1993 mit der S\*\*\*\*\* AG vor Vertragsunterzeichnung Beilage ./C übergeben, jedoch anlässlich der Vertragsgespräche von DI S\*\*\*\*\* ausdrücklich zugesichert, dass außer dem Kaufpreis keine weiteren Kosten anfallen würden. Auch in seinem Vertrag entsprechen die Punkte IX und X jenen der übrigen Kaufverträge. Der Neuntbeklagte war zuvor Mieter der Wohnungen top Nr 15 und 16, die er in Wohnungseigentum erwarb. Der Zehntbeklagte erwarb mit Kaufvertrag vom 6. 9. 1996 von DI Markus M\*\*\*\*\*, seinem Rechtsvorgänger, die Wohnung top Nr 22. Die in seinem Kaufvertrag enthaltenen Punkte VII und VIII entsprechen den Vereinbarungen der übrigen Kaufverträge. DI M\*\*\*\*\* setzte den Beklagten ausdrücklich von Beilage ./C in Kenntnis. DI M\*\*\*\*\* war anlässlich seines Vertragsabschlusses, wo er selbst die Frage der Kosten der Dachsanierung aufgegriffen hatte, mitgeteilt worden, dass nur unwesentliche Kosten anfallen könnten, sofern die gutachterliche Feststellung überhaupt solche ergebe. Konkret war von einem Betrag bis höchstens S 10.000 die Rede. Dem Neuntbeklagten wurde bei Vertragsabschluss am 23. 6. 1993 mit der S\*\*\*\*\* AG vor Vertragsunterzeichnung Beilage ./C übergeben, jedoch anlässlich der Vertragsgespräche von DI S\*\*\*\*\* ausdrücklich zugesichert, dass außer dem Kaufpreis keine weiteren Kosten anfallen würden. Auch in seinem Vertrag entsprechen die Punkte römisch IX und römisch zehn jenen der übrigen Kaufverträge. Der Neuntbeklagte war zuvor Mieter der Wohnungen top Nr 15 und 16, die er in Wohnungseigentum erwarb. Der Zehntbeklagte erwarb mit Kaufvertrag vom 6. 9. 1996 von DI Markus M\*\*\*\*\*, seinem Rechtsvorgänger, die Wohnung top Nr 22. Die in seinem Kaufvertrag enthaltenen Punkte römisch VII und römisch VIII entsprechen den Vereinbarungen der übrigen Kaufverträge. DI M\*\*\*\*\* setzte den Beklagten ausdrücklich von Beilage

./C in Kenntnis. DI M\*\*\*\*\* war anlässlich seines Vertragsabschlusses, wo er selbst die Frage der Kosten der Dachsanierung aufgegriffen hatte, mitgeteilt worden, dass nur unwesentliche Kosten anfallen könnten, sofern die gutachterliche Feststellung überhaupt solche ergebe. Konkret war von einem Betrag bis höchstens S 10.000 die Rede.

Am 9. 10. 1996 erstellte der Nebenintervenient Kommerzialrat M\*\*\*\*\* ein Gutachten über die Zuordnung der Kosten, die im Zuge des Dachbodenausbaus entstanden waren. Dies aufgrund von Kostenvoranschlägen und Leistungsverzeichnissen, wobei er in Ausbau- und Instandsetzungskosten differenzieren sollte, letztere unter der Annahme, dass der Dachboden weiterhin als Trockenboden Verwendung fände. In diesem Gutachten findet sich die Feststellung, dass das Dach offensichtlich dicht und in mittelmäßig gutem Bau- und Erhaltungszustand gewesen sei, ebenso die Verblechung. An Kosten für Erhaltungsarbeiten für die Dachsanierung ermittelte der Sachverständige S 1,943.292 und für Spenglerarbeiten S 288.930. Die Dachdeckerarbeiten enthielten im Besonderen das Übersteigen des Daches samt Nebenarbeiten sowie Reparaturen des Dachstuhls. Bei den Kaminen war die Sanierung bzw Neuherstellung von Kaminköpfen enthalten. In den Kostenvoranschlägen und Leistungsverzeichnissen für Spenglerarbeiten waren nur jene Tätigkeiten, welche für die Erhaltung und Sanierung notwendig gewesen seien, angeführt. Noch nicht durchgeführte Erhaltungsarbeiten veranschlagte der Sachverständige insgesamt mit S 7,230.726.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin von den Beklagten die Erfüllung der jeweils vertraglich übernommenen Verpflichtung, die im Zuge des Dachbodenausbaus angefallenen fiktiven Instandsetzungskosten des Dachs aufgrund des vereinbarten Aufteilungsschlüssels nach Nutzflächen zu bezahlen. Insgesamt entfielen auf die Erst- bis Zehntbeklagten S 988.501 von den insgesamt entstandenen Kosten von S 2,232.222.

Sämtliche beklagten Parteien hätten sich bei Erwerb ihrer Miteigentumsanteile den Bestimmungen des Kaufvertrags vom 27. 1. 1993 (zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\*) unterworfen und damit auch die Verpflichtung übernommen, der Klägerin die hypothetischen Kosten einer bloßen Dachinstandsetzung zu ersetzen. Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen sei gemäß § 19 WEG bürgerlich angemerkt gewesen. Der Vertrag sei der Urkundensammlung zu entnehmen gewesen. Sämtliche beklagten Parteien hätten sich bei Erwerb ihrer Miteigentumsanteile den Bestimmungen des Kaufvertrags vom 27. 1. 1993 (zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\*) unterworfen und damit auch die Verpflichtung übernommen, der Klägerin die hypothetischen Kosten einer bloßen Dachinstandsetzung zu ersetzen. Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen sei gemäß Paragraph 19, WEG bürgerlich angemerkt gewesen. Der Vertrag sei der Urkundensammlung zu entnehmen gewesen.

Die beklagten Parteien bestritten das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und bestritten insbesondere, dass der zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* abgeschlossene Vertrag Beilage ./C Vertragsbestandteil ihrer jeweiligen Kaufverträge geworden sei. Die Beklagten seien entweder nicht über den Inhalt des Vertrags Beilage ./C informiert gewesen oder aber mündlich im Zuge der Vertragsverhandlung dahin aufgeklärt worden, dass neben den Kaufpreisen keine weiteren Kosten auf sie zukommen würden, dass es sich um den Kauf einer renovierten Wohnung in einem generalsanierten Haus handle. Obwohl die klagende Partei bzw ihre Rechtsvorgängerin im Zeitpunkt der jeweiligen Vertragsabschlüsse bereits eine Kostenbelastung der Beklagten beabsichtigt habe, habe sie die Beklagten nicht darauf hingewiesen. Weder sei die Belastung konkret in den Kaufvertrag aufgenommen worden, noch seien konkrete Ziffern genannt worden. Offensichtlich habe die Klägerin ihre Vorgangsweise so gewählt, damit den Käufern ihre zusätzliche Kostenbelastung bei Vertragsabschluss nicht bewusst werde. Es werde daher dem Klagsanspruch ausdrücklich auch der Einwand der Arglist entgegengehalten.

Die Käufer hätten aber auch nach dem Erscheinungsbild der Verträge nicht damit rechnen müssen, dass auf sie fiktive Dachsanierungskosten überwältzt würden. Es sei daher das Vorgehen der klagenden Partei auch nach § 879 Abs 3 ABGB bzw § 864a ABGB zu qualifizieren. Zwar habe es sich um keine "Vertragsformblätter" im engeren Sinn gehandelt, doch seien sämtliche Verträge de facto gleichlautend gewesen und jedenfalls (nicht) "einseitig vorformulierte, individuelle Vertragstexte" gewesen. Hinsichtlich der Überbindung der fiktiven Dachsanierungskosten auf die Käufer sei der Inhalt der Verträge grob nachteilig und durch die Ungleichgewichtslage zwischen Unternehmer und Verbraucher gekennzeichnet. Die Käufer hätten aber auch nach dem Erscheinungsbild der Verträge nicht damit rechnen müssen, dass auf sie fiktive Dachsanierungskosten überwältzt würden. Es sei daher das Vorgehen der klagenden Partei auch nach Paragraph 879, Absatz 3, ABGB bzw Paragraph 864 a, ABGB zu qualifizieren. Zwar habe es sich um keine "Vertragsformblätter" im engeren Sinn gehandelt, doch seien sämtliche Verträge de facto gleichlautend

gewesen und jedenfalls (nicht) "einseitig vorformulierte, individuelle Vertragstexte" gewesen. Hinsichtlich der Überbindung der fiktiven Dachsanierungskosten auf die Käufer sei der Inhalt der Verträge grob nachteilig und durch die Ungleichgewichtslage zwischen Unternehmer und Verbraucher gekennzeichnet.

Auch auf die Zwischeneigentümer sei die behauptete Verpflichtung nicht überbunden worden, weshalb sie auch auf die späteren Eigentümer nicht übergegangen sei.

Im Weiteren wendeten die Beklagten ein, von der Klägerin in Irrtum geführt worden zu sein. Für die Beklagten könne die Verjährungsfrist erst mit dem Erkennen des Irrtums zu laufen beginnen. Dies sei erstmals 1997 der Fall gewesen, als die Klägerin die Zahlung der fiktiven Dachsanierungskosten begehrt habe. Schikanös und rechtsmissbräuchlich habe die Klägerin mit dem Begehren auf Zahlung überdies so lange zugewartet, bis hinsichtlich der meisten Käufer die dreijährige Frist des § 1487 ABGB verstrichen sei. Die nunmehrige Berufung der Klägerin auf die angebliche Verjährung des Irrtumseinwands sei daher schikanös und rechtsmissbräuchlich. Die Beklagten wendeten kompensando Gegenforderungen in Höhe der jeweils gegen sie erhobenen Klagsforderungen mit der Begründung ein, das geschilderte Verhalten der klagenden Partei bei Vertragsverhandlung -formulierung und -abschluss habe den Beklagten einen Schaden in Höhe der nunmehrigen Klagsforderungen rechtswidrig und schuldhaft zugefügt. Im Weiteren wendeten die Beklagten ein, von der Klägerin in Irrtum geführt worden zu sein. Für die Beklagten könne die Verjährungsfrist erst mit dem Erkennen des Irrtums zu laufen beginnen. Dies sei erstmals 1997 der Fall gewesen, als die Klägerin die Zahlung der fiktiven Dachsanierungskosten begehrt habe. Schikanös und rechtsmissbräuchlich habe die Klägerin mit dem Begehren auf Zahlung überdies so lange zugewartet, bis hinsichtlich der meisten Käufer die dreijährige Frist des Paragraph 1487, ABGB verstrichen sei. Die nunmehrige Berufung der Klägerin auf die angebliche Verjährung des Irrtumseinwands sei daher schikanös und rechtsmissbräuchlich. Die Beklagten wendeten kompensando Gegenforderungen in Höhe der jeweils gegen sie erhobenen Klagsforderungen mit der Begründung ein, das geschilderte Verhalten der klagenden Partei bei Vertragsverhandlung -formulierung und -abschluss habe den Beklagten einen Schaden in Höhe der nunmehrigen Klagsforderungen rechtswidrig und schuldhaft zugefügt.

Im Weiteren wendeten die Beklagten ein, die Forderung der Klägerin sei verjährt, die Leistungsverzeichnisse seien schon im März 1993 erstellt und der Klägerin übermittelt worden. Weil es nach dem Vorbringen der Klägerin nicht auf die tatsächliche Durchführung und Fertigstellung von Erhaltungsarbeiten ankomme, sondern eben auf fiktive Kosten, bei "bloßer gedachter Instandsetzung der Dachhaut", entstehende Kosten, so seien diese spätestens am 19. 3. 1993 zur Zahlung fällig gewesen.

Im Weiteren habe die Klägerin den Beklagten zugesagt, ihnen die Liegenschaftsanteile "frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten" zu verkaufen. Davon seien auch Lasten wie die gegenständlichen erfasst.

Darüber hinaus wendeten die Beklagten mangelnde Passivlegitimation ein, weil tatsächlich die Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber die einzelnen Wohnungseigentümer legitimiert seien. Weiters brachten die beklagten Parteien vor, dass Dachinstandsetzungsarbeiten tatsächlich nicht durchgeführt worden seien, die Einforderung von fiktiven Instandsetzungskosten sei unzulässig. Auch sei das Dach im Zeitpunkt der Vornahme der Arbeiten keineswegs sanierungsbedürftig gewesen.

Darüber hinaus bestritten die Beklagten die Höhe der geltend gemachten Forderungen und die Zulässigkeit des herangezogenen Aufteilungsschlüssels. Richtigerweise sei eine Aufteilung nach ihren Anteilen vorzunehmen.

Die klagende Partei bestritt das Vorbringen der Beklagten, insbesondere dass es sich um Vertragsformblätter gehandelt habe und wendete Verjährung der Irrtumsanfechtung ein.

Erkennbar stützte sie ihr Begehren auf jeden weiteren Rechtsgrund, insbesondere die Bestimmungen des WEG, wonach die Beklagten zur anteiligen Tragung von Erhaltungskosten an allgemeinen Teilen des Hauses verpflichtet seien. Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG nach Nutzflächenanteilen sei auch bürgerlich angemerkt gewesen. Erkennbar stützte sie ihr Begehren auf jeden weiteren Rechtsgrund, insbesondere die Bestimmungen des WEG, wonach die Beklagten zur anteiligen Tragung von Erhaltungskosten an allgemeinen Teilen des Hauses verpflichtet seien. Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 19, WEG nach Nutzflächenanteilen sei auch bürgerlich angemerkt gewesen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. In rechtlicher Hinsicht beurteilte es den festgestellten Sachverhalt dahin, dass allen Käufern bei Vertragsabschluss der Erwerb einer Eigentumswohnung in einem

"generalsanierten" Haus zugesagt worden sei. Der Wortlaut der Vertragsurkunden, in denen die Beklagten sich zur Tragung von Instandsetzungskosten verpflichtet hätten, weiche von den mündlichen Zusagen ab. Damit stehe fest, dass der schriftliche Vertragsinhalt die Absicht der Parteien nicht richtig wiedergebe. Die Beklagten treffe als diejenigen, die einen vom Wortlaut des schriftlichen Vertrages abweichenden, übereinstimmenden Parteiwillen behaupteten, die Beweislast hierfür. Der Nachweis sei ihnen auch gelungen. Die Zusicherung eines "generalsanierten" Hauses umfasse auch die Zusicherung, dass davon ein repariertes Dach umfasst sei, jedenfalls aber nicht eines, bei dem unmittelbar Kosten heranstünden. Davon sei auch die Klägerin ausgegangen.

Bei Auslegung eines schriftlichen Vertrages komme es überdies nicht auf den Willen einer Partei an, sondern sei die Parteiabsicht (der Geschäftszweck) am Empfängerhorizont zu messen. Der Empfängerhorizont der beklagten Käufer sei aber durch die Zusage eines "generalsanierten" Hauses bestimmt gewesen.

Einer dagegen von der Klägerin erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz teilweise Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil durch ein Zwischenurteil dahin ab, dass die Forderungen der Klägerin, die beklagten Parteien seien schuldig, die geforderten Beträge zu bezahlen, dem Grunde nach zu Recht bestehe. Die Gegenforderungen der beklagten Parteien bestünden hingegen nicht zu Recht.

Im Übrigen hob das Berufungsgericht das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück, weil noch die Frage der Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten am Dach und die Frage des Aufteilungsschlüssels zu klären sei.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes legte das Berufungsgericht seiner rechtlichen Beurteilung zugrunde, dass die in den Kaufverträgen mit den Beklagten vorgenommene Überbindung der Verpflichtung der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* (aus Beilage ./C) Vertragsbestandteil geworden sei. Die jeweiligen Kaufverträge mit den Beklagten seien in 12 kurze Punkte übersichtlich gegliedert, der Punkt IX, in dem die Verweisung vorgenommen werde, sei klar und unmissverständlich formuliert. Für die Wirksamkeit dieser Verweisung sei unmaßgeblich, ob die Beklagten den Inhalt des übernommenen Vertrags gekannt hätten. Keineswegs handle es sich um eine Bestimmung ungewöhnlichen Inhalts im Sinn des § 864a ABGB. Ob ein ungewöhnlicher Inhalt vorliege, richte sich in erster Linie nach objektiven Gesichtspunkten, sodass die Verkehrsüblichkeit am jeweiligen Geschäftstyp zu messen sei. Subjektive Erkennbarkeit sei nur dann maßgeblich, wenn eine an sich übliche Klausel im konkreten Zusammenhang für den Vertragspartner aus der Sicht eines redlichen Aufstellers überraschend sein musste. Die in Frage stehende Bestimmung aus dem Vertrag zwischen der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* habe einen doppelten Zweck verfolgt. Einerseits sollten Käufer davor geschützt werden, an den Kosten des Ausbaues des Dachgeschoßes beteiligt zu werden, der ausschließlich im Interesse der klagenden Partei erfolgte. Andererseits sollte aber auch klargestellt werden, dass Käufer von jenen Kosten, die als normale Erhaltungskosten zu qualifizieren seien, nicht befreit würden. Eine solche Regelung und Klarstellung bei Ankauf einer Eigentumswohnung in einem Althaus, bei dem der Dachbodenausbau noch bevorstehe, halte sich durchaus im geregelten Sachgebiet und gebe letztlich die Verpflichtung zur anteiligen Tragung von Erhaltungskosten nach § 19 WEG wieder. Von der gesetzlichen Regelung unterscheide sich die vertraglich getroffene nur dadurch, dass die Käufer darauf aufmerksam gemacht wurden, dass ein Teil der Erhaltungskosten erst im Zug des künftigen Dachbodenausbaus anfallen würde und zunächst von den dachbodenausbauenden Miteigentümern getragen werde. Im Übrigen stünde der Klägerin der Ersatz der von ihr aufgewendeten Kosten auch nach § 19 Abs 1 WEG zu, selbst wenn man eine Wirksamkeit der vertraglich übernommenen Verpflichtung verneine. Nach § 19 Abs 1 WEG hätten die Beklagten, soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart wurde, die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage im Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Demnach seien die Beklagten verpflichtet, Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, konkret des Daches, zu tragen, wobei lediglich noch zu klären sei, welcher Aufteilungsschlüssel hiezu anzuwenden sei. Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes legte das Berufungsgericht seiner rechtlichen Beurteilung zugrunde, dass die in den Kaufverträgen mit den Beklagten vorgenommene Überbindung der Verpflichtung der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* (aus Beilage ./C) Vertragsbestandteil geworden sei. Die jeweiligen Kaufverträge mit den Beklagten seien in 12 kurze Punkte übersichtlich gegliedert, der Punkt römisch IX, in dem die Verweisung vorgenommen werde, sei klar und unmissverständlich formuliert. Für die Wirksamkeit dieser Verweisung sei unmaßgeblich, ob die Beklagten den Inhalt des übernommenen Vertrags gekannt hätten. Keineswegs handle es sich um eine Bestimmung ungewöhnlichen Inhalts im Sinn des Paragraph 864 a, ABGB. Ob ein ungewöhnlicher Inhalt vorliege, richte sich in erster Linie nach objektiven Gesichtspunkten, sodass die Verkehrsüblichkeit am jeweiligen Geschäftstyp zu messen sei. Subjektive Erkennbarkeit sei nur dann maßgeblich,

wenn eine an sich übliche Klausel im konkreten Zusammenhang für den Vertragspartner aus der Sicht eines redlichen Aufstellers überraschend sein musste. Die in Frage stehende Bestimmung aus dem Vertrag zwischen der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* habe einen doppelten Zweck verfolgt. Einerseits sollten Käufer davor geschützt werden, an den Kosten des Ausbaues des Dachgeschoßes beteiligt zu werden, der ausschließlich im Interesse der klagenden Partei erfolgte. Andererseits sollte aber auch klargestellt werden, dass Käufer von jenen Kosten, die als normale Erhaltungskosten zu qualifizieren seien, nicht befreit würden. Eine solche Regelung und Klarstellung bei Ankauf einer Eigentumswohnung in einem Althaus, bei dem der Dachbodenausbau noch bevorstehe, halte sich durchaus im geregelten Sachgebiet und gebe letztlich die Verpflichtung zur anteiligen Tragung von Erhaltungskosten nach Paragraph 19, WEG wieder. Von der gesetzlichen Regelung unterscheide sich die vertraglich getroffene nur dadurch, dass die Käufer darauf aufmerksam gemacht wurden, dass ein Teil der Erhaltungskosten erst im Zug des künftigen Dachbodenausbaus anfallen würde und zunächst von den dachbodenausbauenden Miteigentümern getragen werde. Im Übrigen stünde der Klägerin der Ersatz der von ihr aufgewendeten Kosten auch nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG zu, selbst wenn man eine Wirksamkeit der vertraglich übernommenen Verpflichtung verneine. Nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG hätten die Beklagten, soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart wurde, die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage im Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Demnach seien die Beklagten verpflichtet, Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, konkret des Daches, zu tragen, wobei lediglich noch zu klären sei, welcher Aufteilungsschlüssel hiezu anzuwenden sei.

Spreche sowohl die vertraglich übernommene Verpflichtung als auch der Wortlaut des WEG für eine Verpflichtung der Beklagten zur Mittragung der Erhaltungskosten, so könnten die Beklagten dem Klagebegehren nur dann entgegentreten, wenn sie eine positive Zusage der klagenden Partei nachzuweisen imstande wären, wonach sie aus einer solchen Verpflichtung entlassen worden seien. Eine solche Zusage hätten die Beklagten aber weder behauptet noch sei sie hervorgekommen. Die erwiesene Zusage, dass eine Wohnung in einem generalsanierten Gebäude verkauft werde, beinhalte nun keine solche Entlassung aus der Erhaltungspflicht nach § 19 WEG. Dies insbesondere deshalb nicht, weil Ende 1995 ein Teil der Sanierungsarbeiten noch gar nicht durchgeführt und die Dachaußenhaut erst Mitte 1997 fertiggestellt wurde. Spreche sowohl die vertraglich übernommene Verpflichtung als auch der Wortlaut des WEG für eine Verpflichtung der Beklagten zur Mittragung der Erhaltungskosten, so könnten die Beklagten dem Klagebegehren nur dann entgegentreten, wenn sie eine positive Zusage der klagenden Partei nachzuweisen imstande wären, wonach sie aus einer solchen Verpflichtung entlassen worden seien. Eine solche Zusage hätten die Beklagten aber weder behauptet noch sei sie hervorgekommen. Die erwiesene Zusage, dass eine Wohnung in einem generalsanierten Gebäude verkauft werde, beinhalte nun keine solche Entlassung aus der Erhaltungspflicht nach Paragraph 19, WEG. Dies insbesondere deshalb nicht, weil Ende 1995 ein Teil der Sanierungsarbeiten noch gar nicht durchgeführt und die Dachaußenhaut erst Mitte 1997 fertiggestellt wurde.

Acht- und Zehntbeklagte hätten nicht von der Klägerin, sondern von Zwischeneigentümern erworben, sodass sich die Frage der Zusage abweichender Regelungen durch die Klägerin gar nicht stelle. Für eine vorsätzliche Täuschung der Beklagten, wie dies für Arglist Voraussetzung sei, gebe der festgestellte Sachverhalt keinen Anhaltspunkt.

Die Möglichkeit der Irrtumsanfechtung nach § 1487 ABGB sei verjährt, weil sie mit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, nicht aber mit der Entdeckung des Irrtums beginne. Keineswegs stehe fest, dass die Klägerin mit ihrem Begehren bloß zugewartet habe, um den Ablauf der Frist für die Irrtumseinwendung abzuschneiden. Die Außenhaut des Daches sei nämlich erst Mitte 1997 fertiggestellt worden, nach dem Wortlaut der vertraglichen Verpflichtung sollten die Kosten des Ausbaus und der Sanierung des Daches zunächst durch die Klägerin getragen werden und dann erst die Beklagten zur Refundierung herangezogen werden. Von einem sittenwidrigen Zuwarten mit der Klage bis zum Ablauf der dreijährigen Frist der Irrtumsanfechtung könne daher keine Rede sein. Die Möglichkeit der Irrtumsanfechtung nach Paragraph 1487, ABGB sei verjährt, weil sie mit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, nicht aber mit der Entdeckung des Irrtums beginne. Keineswegs stehe fest, dass die Klägerin mit ihrem Begehren bloß zugewartet habe, um den Ablauf der Frist für die Irrtumseinwendung abzuschneiden. Die Außenhaut des Daches sei nämlich erst Mitte 1997 fertiggestellt worden, nach dem Wortlaut der vertraglichen Verpflichtung sollten die Kosten des Ausbaus und der Sanierung des Daches zunächst durch die Klägerin getragen werden und dann erst die Beklagten zur Refundierung herangezogen werden. Von einem sittenwidrigen Zuwarten mit der Klage bis zum Ablauf der dreijährigen Frist der Irrtumsanfechtung könne daher keine Rede sein.



Auch sei die Passivlegitimation der Beklagten zu bejahen. § 13c WEG sei nur auf Forderungen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden. Wenn einer der Miteigentümer mit der Tragung der Kosten für Erhaltungsarbeiten in Vorlage getreten sei, habe er sich an den einzelnen Miteigentümern intern zu regressieren. Auch sei die Passivlegitimation der Beklagten zu bejahen. Paragraph 13 c, WEG sei nur auf Forderungen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden. Wenn einer der Miteigentümer mit der Tragung der Kosten für Erhaltungsarbeiten in Vorlage getreten sei, habe er sich an den einzelnen Miteigentümern intern zu regressieren.

Die geltend gemachten Ansprüche gegen die Miteigentümer bestünden daher dem Grunde nach zu Recht.

Allerdings stehe derzeit weder die Notwendigkeit der Dachsanierung noch der Umfang der diesbezüglichen Kosten fest. Diesbezüglich werde das Erstgericht sein Verfahren zu ergänzen haben.

Beurteilen lasse sich jedoch bereits, dass die von den Beklagten erhobene Gegenforderung jeweils in Höhe des geltend gemachten Klagsbetrags nicht zu Recht bestehe. In Hinblick darauf, dass das Verhalten der Klägerin als rechtlich einwandfrei zu qualifizieren sei, könne daraus kein Schadenersatzanspruch abgeleitet werden. Das Berufungsgericht sprach im Weiteren aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei und setzte hinsichtlich der Aufhebung einen Rechtskraftvorbehalt mit der Begründung, dass eine Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO vorliege. Erhebliche Bedeutung komme der Frage zu, ob es zulässig sei, im Zuge eines Dachbodenausbaus allgemeine Erhaltungskosten zu bevorschussen und die Verpflichtung zur Refundierung hierfür den Miteigentümern aufzuerlegen. Wegen der unterschiedlich hohen Streitwerte sei auch, um der Gefahr divergierender Entscheidungen zu begegnen, allen Beklagten der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof zu eröffnen. Beurteilen lasse sich jedoch bereits, dass die von den Beklagten erhobene Gegenforderung jeweils in Höhe des geltend gemachten Klagsbetrags nicht zu Recht bestehe. In Hinblick darauf, dass das Verhalten der Klägerin als rechtlich einwandfrei zu qualifizieren sei, könne daraus kein Schadenersatzanspruch abgeleitet werden. Das Berufungsgericht sprach im Weiteren aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei und setzte hinsichtlich der Aufhebung einen Rechtskraftvorbehalt mit der Begründung, dass eine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vorliege. Erhebliche Bedeutung komme der Frage zu, ob es zulässig sei, im Zuge eines Dachbodenausbaus allgemeine Erhaltungskosten zu bevorschussen und die Verpflichtung zur Refundierung hierfür den Miteigentümern aufzuerlegen. Wegen der unterschiedlich hohen Streitwerte sei auch, um der Gefahr divergierender Entscheidungen zu begegnen, allen Beklagten der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof zu eröffnen.

Gegen das Zwischenurteil und den Beschluss des Berufungsgerichtes richtet sich das Rechtsmittel der beklagten Parteien mit dem Antrag auf Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragt, das Rechtsmittel der beklagten Parteien zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Rechtsmittel der beklagten Parteien sind zulässig, weil dem Berufungsgericht bei Ermittlung der Bedeutung der Willenserklärungen der vertragschließenden Teile eine erhebliche rechtliche Fehlbeurteilung unterlaufen ist, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedarf, und auch die Voraussetzungen einer Überbindung einer Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG noch nicht geklärt sind. Die Rechtsmittel der beklagten Parteien sind zulässig, weil dem Berufungsgericht bei Ermittlung der Bedeutung der Willenserklärungen der vertragschließenden Teile eine erhebliche rechtliche Fehlbeurteilung unterlaufen ist, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedarf, und auch die Voraussetzungen einer Überbindung einer Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz 2, WEG noch nicht geklärt sind.

Die Rechtsmittel der Beklagten sind im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Bei der Beurteilung der Bedeutung von Erklärungen kommt es auf den objektiven Erklärungswert an, also darauf, wie ein redlicher Empfänger einer Erklärung diese unter Berücksichtigung aller Umstände verstehen musste (ÖBA 1992, 745; ÖBA 1990, 843; MietSig 47.060/20, 42.110, 40.107 mwN; Koziol/Welser<sup>11</sup> I, 95 mwN). Unter diesem Gesichtspunkt wird der Inhalt einer Urkunde durch deren Unterfertigung nur dann zum Inhalt der Willenserklärung des Unterfertigenden, wenn der andere Teil aus den Umständen nicht etwas anderes entnehmen musste. Geht man von den Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes (S 30 bis 39 des Ersturteils) aus, so kann keineswegs zugrunde gelegt

werden, die Klägerin hätte redlicherweise annehmen können, die Beklagten hätten sich verpflichten wollen, ihr die Kosten fiktiver Instandsetzung des Daches, die bei einem Dachbodenausbau entstehen würden, nach Nutzflächenanteilen zu ersetzen, insoweit hierfür keine Deckung in der Instandhaltungsrücklage gegeben sei. Das trifft nicht nur auf jene Beklagten zu, die, wie der Klägerin bekannt sein musste, den Inhalt des Vertrages Beilage ./C gar nicht kannten, sondern auch auf jene Beklagten, denen Beilage ./C zwar ausgefolgt, mündlich aber zugesagt wurde, dass sie keine Sanierungskosten, insbesondere nicht solche das Dach betreffend, zu tragen hätten bzw jenen, denen zugesagt wurde, Instandsetzungskosten stünden nicht an. Das betrifft nach den Feststellungen jedenfalls die Erst- bis Siebt- und Neuntbeklagten, wobei hinsichtlich der Achtbeklagten ohnedies keine Überbindung der behaupteten Verpflichtung auf sie von ihrem Rechtsvorgänger erwiesen ist. Was den Zehntbeklagten betrifft, war auch dessen Rechtsvorgänger zugesagt worden, dass ihn (unbeschadet der Übernahme der Verpflichtungen aus Beilage ./C) nur unwesentliche Kosten von etwa S 10.000 treffen würden. Inwiefern der Voreigentümer M\*\*\*\*\* auf den Zehntbeklagten nun weitergehende Verpflichtungen, als sie ihn getroffen hätten, überwälzen konnte, ist nicht erkennbar. Ausgehend von seiner unrichtigen rechtlichen Ansicht, bereits durch eine bekannt unrichtige Wissenserklärung und ein Zitat der Beilage ./C in den Kaufverträgen der Beklagten sei auf diese dieselbe Verpflichtung übergegangen, wie sie die R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* im Vertrag Beilage ./C übernommen hatte, hat sich das Berufungsgericht nicht mit den Ausführungen zur Beweistrübe in der Berufung der klagenden Partei auseinandergesetzt. Dies wird nachzuholen sein, zumal es für die Bedeutung der Vertragserklärungen der Beklagten wesentlich darauf ankommt, wie sie unter Berücksichtigung aller Umstände objektiv verstanden werden mussten. Bei der Beurteilung der Bedeutung von Erklärungen kommt es auf den objektiven Erklärungswert an, also darauf, wie ein redlicher Empfänger einer Erklärung diese unter Berücksichtigung aller Umstände verstehen musste (ÖBA 1992, 745; ÖBA 1990, 843; MietSlg 47.060/20, 42.110, 40.107 mwN; Koziol/Welser 11 römisch eins, 95 mwN). Unter diesem Gesichtspunkt wird der Inhalt einer Urkunde durch deren Unterfertigung nur dann zum Inhalt der Willenserklärung des Unterfertigenden, wenn der andere Teil aus den Umständen nicht etwas anderes entnehmen musste. Geht man von den Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes (S 30 bis 39 des Ersturteils) aus, so kann keineswegs zugrunde gelegt werden, die Klägerin hätte redlicherweise annehmen können, die Beklagten hätten sich verpflichten wollen, ihr die Kosten fiktiver Instandsetzung des Daches, die bei einem Dachbodenausbau entstehen würden, nach Nutzflächenanteilen zu ersetzen, insoweit hierfür keine Deckung in der Instandhaltungsrücklage gegeben sei. Das trifft nicht nur auf jene Beklagten zu, die, wie der Klägerin bekannt sein musste, den Inhalt des Vertrages Beilage ./C gar nicht kannten, sondern auch auf jene Beklagten, denen Beilage ./C zwar ausgefolgt, mündlich aber zugesagt wurde, dass sie keine Sanierungskosten, insbesondere nicht solche das Dach betreffend, zu tragen hätten bzw jenen, denen zugesagt wurde, Instandsetzungskosten stünden nicht an. Das betrifft nach den Feststellungen jedenfalls die Erst- bis Siebt- und Neuntbeklagten, wobei hinsichtlich der Achtbeklagten ohnedies keine Überbindung der behaupteten Verpflichtung auf sie von ihrem Rechtsvorgänger erwiesen ist. Was den Zehntbeklagten betrifft, war auch dessen Rechtsvorgänger zugesagt worden, dass ihn (unbeschadet der Übernahme der Verpflichtungen aus Beilage ./C) nur unwesentliche Kosten von etwa S 10.000 treffen würden. Inwiefern der Voreigentümer M\*\*\*\*\* auf den Zehntbeklagten nun weitergehende Verpflichtungen, als sie ihn getroffen hätten, überwälzen konnte, ist nicht erkennbar. Ausgehend von seiner unrichtigen rechtlichen Ansicht, bereits durch eine bekannt unrichtige Wissenserklärung und ein Zitat der Beilage ./C in den Kaufverträgen der Beklagten sei auf diese dieselbe Verpflichtung übergegangen, wie sie die R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* im Vertrag Beilage ./C übernommen hatte, hat sich das Berufungsgericht nicht mit den Ausführungen zur Beweistrübe in der Berufung der klagenden Partei auseinandergesetzt. Dies wird nachzuholen sein, zumal es für die Bedeutung der Vertragserklärungen der Beklagten wesentlich darauf ankommt, wie sie unter Berücksichtigung aller Umstände objektiv verstanden werden mussten.

Wenn auch die Bestimmung des § 23 Abs 3 Z 4 WEG erst 1997 in Kraft getreten ist, lässt sich der Grundgedanke dieser Regelung auch bei Zusage des Verkaufs einer Eigentumswohnung in einem "generalsanierten" Haus zur Ermittlung der Bedeutung einer Willenserklärung heranziehen. Nicht ohne Bedeutung kann dabei auch bleiben, dass offenkundig auch die klagende Partei von einem "generalsanierten Haus" ausgegangen ist und damit eines verstanden hat, in dem derzeit keine Erhaltungsarbeiten am Dach anstehen, was sich aus ihren mündlichen Zusagen, die sie den Käufern erteilte oder erteilen ließ, ergibt. Wenn auch die Bestimmung des Paragraph 23, Absatz 3, Ziffer 4, WEG erst 1997 in Kraft getreten ist, lässt sich der Grundgedanke dieser Regelung auch bei Zusage des Verkaufs einer Eigentumswohnung in einem "generalsanierten" Haus zur Ermittlung der Bedeutung einer Willenserklärung

heranziehen. Nicht ohne Bedeutung kann dabei auch bleiben, dass offenkundig auch die klagende Partei von einem "generalsanierten Haus" ausgegangen ist und damit eines verstanden hat, in dem derzeit keine Erhaltungsarbeiten am Dach anstehen, was sich aus ihren mündlichen Zusagen, die sie den Käufern erteilte oder erteilen ließ, ergibt.

Im ergänzenden Verfahren wird daher zunächst die bisher unterlassene Erledigung der Beweistrüge nachzutragen sein.

Es steht nämlich keineswegs fest, dass der klägerische Anspruch aus einer wirksam auf die Beklagten überbundenen Vereinbarung über die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten und deren Aufteilung zwischen den Wohnungseigentümern gemäß § 19 Abs 2 WEG abgeleitet werden kann. Es steht nämlich keineswegs fest, dass der klägerische Anspruch aus einer wirksam auf die Beklagten überbundenen Vereinbarung über die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten und deren Aufteilung zwischen den Wohnungseigentümern gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WEG abgeleitet werden kann.

Gemäß § 19 Abs 1 Z 2 WEG idF vor dem 3. WÄG konnte von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage ein von § 19 Abs 1 abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart werden, wobei diese Vereinbarung zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedurfte. Eine solche Vereinbarung war gemäß § 19 Abs 3 WEG idF vor dem 3. WÄG - sofern die Unterschriften der betreffenden Miteigentümer öffentlich beglaubigt waren - auf Antrag im Grundbuch anzumerken. Für den Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen den der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* (27. 1. 1993) war diese Rechtslage maßgeblich. Nach den diesbezüglich unbekämpft gebliebenen Feststellungen war also im Zeitpunkt der Vereinbarung Beilage ./C Stimmeneinheit nach § 834 ABGB gegeben. Nach der damals geltenden Rechtslage wirkten jedoch einstimmige schriftliche Vereinbarungen nach § 19 Abs 1 Z 2 WEG bloß schuldrechtlich zwischen den Vertragspartnern. Damit eine solche Vereinbarung aber Rechtsnachfolger binde, war erforderlich, dass sie vertraglich überbunden wurde oder durch schriftlichen Beitritt übernommen wurde, um das Schriftformgebot des § 19 Abs 1 Z 2 WEG aF zu erfüllen (WoBI 1990/64 mit Anm Call). Gemäß Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in der Fassung vor dem 3. WÄG konnte von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage ein von Paragraph 19, Absatz eins, abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart werden, wobei diese Vereinbarung zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedurfte. Eine solche Vereinbarung war gemäß Paragraph 19, Absatz 3, WEG in der Fassung vor dem 3. WÄG - sofern die Unterschriften der betreffenden Miteigentümer öffentlich beglaubigt waren - auf Antrag im Grundbuch anzumerken. Für den Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen den der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der R\*\*\*\*\*bank \*\*\*\*\* (27. 1. 1993) war diese Rechtslage maßgeblich. Nach den diesbezüglich unbekämpft gebliebenen Feststellungen war also im Zeitpunkt der Vereinbarung Beilage ./C Stimmeneinheit nach Paragraph 834, ABGB gegeben. Nach der damals geltenden Rechtslage wirkten jedoch einstimmige schriftliche Vereinbarungen nach Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG bloß schuldrechtlich zwischen den Vertragspartnern. Damit eine solche Vereinbarung aber Rechtsnachfolger binde, war erforderlich, dass sie vertraglich überbunden wurde oder durch schriftlichen Beitritt übernommen wurde, um das Schriftformgebot des Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG aF zu erfüllen (WoBI 1990/64 mit Anmerkung Call).

Nach Lehre und Rechtsprechung konnte ein nach § 19 Abs 1 Z 2 WEG 1975 vereinbarter abweichender Aufteilungsschlüssel nicht bloß in Prozentsatzverschiebungen bestehen, sondern auch in einer den Wohnungseigentümer unmittelbar treffenden Aufwandstragungspflicht (MietSlg 36.654, 38.659; Meinhart in ImmZ 1988, 95). Gesamtrechtsnachfolger und Einzelrechtsnachfolger, die diese Pflichten durch Überbindungsklauseln übernommen haben, bleiben an diese Vereinbarungen gebunden. Ein Einzelrechtsnachfolger konnte jedoch den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehnen, womit die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht wurde und die Vereinbarung hinfällig war (WoBI 1990/64 mit Anm Call; Würth in Rummel<sup>2</sup> Rz 6 zu § 19 WEG; Spruzina in Schwimann<sup>3</sup> Rz 24 und 35 zu § 19 WEG). Nach Lehre und Rechtsprechung konnte ein nach Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 vereinbarter abweichender Aufteilungsschlüssel nicht bloß in Prozentsatzverschiebungen bestehen, sondern auch in einer den Wohnungseigentümer unmittelbar treffenden Aufwandstragungspflicht (MietSlg 36.654, 38.659; Meinhart in ImmZ 1988, 95). Gesamtrechtsnachfolger und Einzelrechtsnachfolger, die diese Pflichten durch Überbindungsklauseln übernommen haben, bleiben an diese Vereinbarungen gebunden. Ein Einzelrechtsnachfolger konnte jedoch den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung

ablehnen, womit die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht wurde und die Vereinbarung hinfällig war (WoBI 1990/64 mit Anmerkung Call; Würth in Rummel<sup>2</sup> Rz 6 zu Paragraph 19, WEG; Spruzina in Schwimann<sup>3</sup> Rz 24 und 35 zu Paragraph 19, WEG).

§ 19 Abs 3 WEG idF vor dem 3. WÄG, der die bücherliche Anmerkung einer Vereinbarung nach § 19 Abs 1 Z 2 WEG regelte, traf keine Aussage über die Wirkung einer solchen Anmerkung (vgl hiezu und zum Meinungsstand Faistenberger/Barta/Call Rz 88 zu § 19 WEG). Durch das mit 1. 3. 1994 in Kraft getretene 3. WÄG hat der Gesetzgeber mit § 19 Abs 5 WEG geregelt, dass durch den Wechsel eines (oder auch aller) Miteigentümers ein vereinbarter oder durch den Richter festgelegter Aufteilungsschlüssel und die Abrechnungseinheit/die Abstimmungseinheit nicht berührt werden. Damit erlangt die entsprechende Vereinbarung oder richterliche Festsetzung sachenrechtliche Wirkung (vgl Spruzina aaO). Seither gilt, dass ein Rechtsnachfolger an bestehende Kostenregelungen gebunden ist, auch an bestehende, wirksam zustande gekommene Beschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten samt deren finanziellen Auswirkungen. Solche Verpflichtungen zur anteiligen Tragung von Aufwendungen ab Eigentumserwerb stellen auch keine Lasten der Liegenschaft dar (5 Ob 21/00z). Paragraph 19, Absatz 3, WEG in der Fassung vor dem 3. WÄG, der die bücherliche Anmerkung einer Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG regelte, traf keine Aussage über die Wirkung einer solchen Anmerkung vergleiche hiezu und zum Meinungsstand Faistenberger/Barta/Call Rz 88 zu Paragraph 19, WEG). Durch das mit 1. 3. 1994 in Kraft getretene 3. WÄG hat der Gesetzgeber mit Paragraph 19, Absatz 5, WEG geregelt, dass durch den Wechsel eines (oder auch aller) Miteigentümers ein vereinbarter oder durch den Richter festgelegter Aufteilungsschlüssel und die Abrechnungseinheit/die Abstimmungseinheit nicht berührt werden. Damit erlangt die entsprechende Vereinbarung oder richterliche Festsetzung sachenrechtliche Wirkung vergleiche Spruzina aaO). Seither gilt, dass ein Rechtsnachfolger an bestehende Kostenregelungen gebunden ist, auch an bestehende, wirksam zustande gekommene Beschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten samt deren finanziellen Auswirkungen. Solche Verpflichtungen zur anteiligen Tragung von Aufwendungen ab Eigentumserwerb stellen auch keine Lasten der Liegenschaft dar (5 Ob 21/00z).

Vor dem Inkrafttreten der neuen Rechtslage liegen aber die Vertragsabschlüsse des Erst-, Zweit-, Fünft- und Neuntbeklagten. Für diese Beklagten kommt es also im Sinne der obigen Ausführungen zur Frage der Wirksamkeit der vertraglichen Überbindung entscheidend auf dieselben Fragen an, die oben dargestellt wurden. Lässt sich eine rechtsgeschäftliche Überbindung einer Vereinbarung nach § 19 Abs 1 Z 2 WEG idF vor dem 3. WÄG aufgrund der oben dargestellten Bedenken nicht bejahen, fehlt es an der schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer. Mangels der vom Gesetz geforderten Einstimmigkeit wäre sie somit nicht zustande gekommen und die entsprechende Anmerkung im Grundbuch nach Feststellung einer solchen Unwirksamkeit sogar zu löschen (5 Ob 8/98g). Im vorliegenden Verfahren stellt allerdings die Frage der Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung nur eine Vorfrage dar, die selbständig nicht in Rechtskraft zu erwachsen vermag. Auch in diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung des zweitinstanzlichen Verfahrens durch eine Erledigung der Beweistrüge im Berufungsverfahren daher unumgänglich. Vor dem Inkrafttreten der neuen Rechtslage liegen aber die Vertragsabschlüsse des Erst-, Zweit-, Fünft- und Neuntbeklagten. Für diese Beklagten kommt es also im Sinne der obigen Ausführungen zur Frage der Wirksamkeit der vertraglichen Überbindung entscheidend auf dieselben Fragen an, die oben dargestellt wurden. Lässt sich eine rechtsgeschäftliche Überbindung einer Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG in der Fassung vor dem 3. WÄG aufgrund der oben dargestellten Bedenken nicht bejahen, fehlt es an der schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer. Mangels der vom Gesetz geforderten Einstimmigkeit wäre sie somit nicht zustande gekommen und die entsprechende Anmerkung im Grundbuch nach Feststellung einer solchen Unwirksamkeit sogar zu löschen (5 Ob 8/98g). Im vorliegenden Verfahren stellt allerdings die Frage der Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung nur eine Vorfrage dar, die selbständig nicht in Rechtskraft zu erwachsen vermag. Auch in diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung des zweitinstanzlichen Verfahrens durch eine Erledigung der Beweistrüge im Berufungsverfahren daher unumgänglich.

Sollte sich in der Folge ergeben, dass mangels vertraglicher Überbindung an jene Beklagten, die vor Inkrafttreten des 3. WÄG die entsprechenden Verträge abgeschlossen haben, keine Einstimmigkeit einer abweichenden Vereinbarung vorliegt, können die später erwerbenden Beklagten auch an eine solche nicht zufolge § 19 Abs 5 WEG gebunden sein. Sollte sich in der Folge ergeben, dass mangels vertraglicher Überbindung

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)