jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/5/16 6Ob236/00z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI Architekt Horst J*****, vertreten durch Mag. Axel Bauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. Wolfgang S*****, vertreten durch Dr. Michael Auer und Dr. Ingrid Auer, Rechtsanwälte in Wien, wegen 222.661,47 S, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 1. März 2000, GZ 17 R 10/00s-60, mit dem das Zwischenurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 22. Oktober 1999, GZ 55 Cg 8/98w-55, teilweise bestätigt wurde und die "Revision" (richtig: den Rekurs) der klagenden Partei gegen den darin enthaltenen Beschluss, mit dem das Ersturteil teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision des Beklagten wird Folge gegeben.

Das (Teil-)Zwischenurteil des Berufungsgerichtes (Entscheidung über die Klageforderung) wird aufgehoben. Die Rechtssache wird insoweit zur neuerlichen Entscheidung (über die Klageforderung) nach Verfahrensergänzung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Die "Revision" (richtig: der Rekurs) des Klägers gegen die Aufhebung der Entscheidung des Erstgerichtes über die Gegenforderungen wird zurückgewiesen.

Die Revisionsbeantwortung des Beklagten wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Bücherliche Eigentümer des Hauses 1070 Wien, K*****gasse ***** waren zunächst die CI*****gesellschaft mbH (CI*****) zu zwei Drittel und die C*****gesellschaft mbH (C*****) zu einem Drittel. Der Kläger erwarb von diesen Gesellschaften Miteigentumsanteile in der Absicht, diese als außerbücherlicher Eigentümer weiter zu veräußern. Ende 1990 beschlossen CI***** und C*****, ua die Fassade, das Stiegenhaus, die Fenster, die Steigleitungen, die Keller und den Haussockel sanieren zu lassen. Die Sanierungskosten sollten teilweise durch eine Anhebung der Hauptmietzinse hereingebracht werden. Die Fassade war auf der zur K*****gasse hingerichteten Seite glatt, auf der zur G*****straße hin gerichteten Seite dem Baustil der Gründerzeit entsprechend gegliedert und in einem schlechten Bauzustand. Der Kläger wurde von CI***** und C***** mit den Sanierungsarbeiten betraut. Er sollte die Unterlagen zur Durchführung

eines Mietzinserhöhungsverfahrens nach § 18 MRG erstellen, Leistungsverzeichnisse und Kostenvoranschläge einholen, einen Einreichplan für die Wärmeschutzfassade anfertigen, die nötigen Behördenkontakte pflegen und sich um eine Subvention durch den Stadterneuerungsfonds bemühen.Bücherliche Eigentümer des Hauses 1070 Wien, K*****gasse ***** waren zunächst die CI*****gesellschaft mbH (CI*****) zu zwei Drittel und die C*****gesellschaft mbH (C*****) zu einem Drittel. Der Kläger erwarb von diesen Gesellschaften Miteigentumsanteile in der Absicht, diese als außerbücherlicher Eigentümer weiter zu veräußern. Ende 1990 beschlossen CI***** und C*****, ua die Fassade, das Stiegenhaus, die Fenster, die Steigleitungen, die Keller und den Haussockel sanieren zu lassen. Die Sanierungskosten sollten teilweise durch eine Anhebung der Hauptmietzinse hereingebracht werden. Die Fassade war auf der zur K*****gasse hingerichteten Seite glatt, auf der zur G*****straße hin gerichteten Seite dem Baustil der Gründerzeit entsprechend gegliedert und in einem schlechten Bauzustand. Der Kläger wurde von CI***** und C***** mit den Sanierungsarbeiten betraut. Er sollte die Unterlagen zur Durchführung eines Mietzinserhöhungsverfahrens nach Paragraph 18, MRG erstellen, Leistungsverzeichnisse und Kostenvoranschläge einholen, einen Einreichplan für die Wärmeschutzfassade anfertigen, die nötigen Behördenkontakte pflegen und sich um eine Subvention durch den Stadterneuerungsfonds bemühen.

Der Beklagte erwarb vom Kläger mit Kaufvertrag vom 26. 11. 1990 zunächst 100/825 Anteile und mit Kaufvertrag vom 15. 2. 1991 weitere 50/825 Anteile. Diese Anteile sollten mit Wohnungseigentum an einer Dachbodenwohnung verbunden werden. Schließlich kaufte er mit Kaufvertrag vom 6. 2. 1992 29/825 Anteile, mit denen Wohnungseigentum an einer Garage verbunden werden sollte. Ob der Beklagte im Zeitpunkt, als CI***** und C***** die Sanierung des Hauses beschlossen, bereits (außerbücherlicher) Miteigentümer war, kann nicht festgestellt werden. Das geplante Wohnungseigentum des Beklagten wurde bislang nicht begründet.

Die Kaufverträge betreffend die Dachbodenwohnung lauten auszugsweise:

"III.

Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt einen Teil des gegenständlichen Dachbodens gemäß dem einen Bestandteil des Vertrages bildenden Plan, in dem dieser rot schraffiert eingezeichnet ist. Die Dachbodenfläche wird übernommen, wie diese liegt und steht und vom Käufer besichtigt wurde, sowie mit allen Rechten und Pflichten, wie der Verkäufer diese selbst besessen und benützt hat bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Der Verkäufer haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder ein bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes. Eine Gewährleistung für Sachmängel wird ausgeschlossen, es sei denn, diese wurden arglistig verschwiegen.

Der Verkäufer haftet für die Freiheit der verkauften Liegenschaftsanteile von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten mit Ausnahme des zu CLNr 1a verbücherten Pfandrechtes, sowie dafür, dass der verkaufsgegenständliche Teil des Dachbodens frei von Bestand- und Benützungsrechten welcher Art auch immer an den Käufer übergeht. Der Verkäufer bestätigt ausdrücklich, dass die Übernahme des Pfandrechtes CLNr 1a keinerlei Rückzahlungen beinhaltet....

VI.römisch VI.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass derzeit die Nutzwerte .... vorläufig mit insgesamt 825 Anteilen festgesetzt wurden.

Der mit diesem Dachbodenraum zu verbindende Mindestanteil steht

derzeit noch nicht fest, da das Verfahren auf Nutzwertfeststellung

zur Begründung von Wohnungseigentum nicht durchgeführt ist. Diese

Miteigentumsanteile werden daher auf Grund einer vorläufigen

Berechnung mit insgesamt 100/825 Anteilen (bzw 50/825 Anteilen)

angenommen. .....

VII.

.....

Ausgaben, insbesondere Betriebskosten für die Liegenschaft, soweit diese der gemeinsamen Benützung gewidmete Teile betreffen, werden - sowie diesbezügliche Erträgnisse - entsprechend den tatsächlichen Quadratmeternutzflächen gemäß den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unter den Miteigentümern aufgeteilt. ....."

Gleichlautende Vertragsbestimmungen mit sinngemäßen Abweichungen enthält auch der Kaufvertrag betreffend die Garage. Die Kaufverträge enthalten - im Unterschied zu den Kaufverträgen, die in der Folge zwischen C***** und zwei weiteren Käufern über Miteigentumsanteile geschlossen wurden, keine Bestimmung über die geplante Renovierung und die Verteilung der daraus resultierenden Kosten.

Mit Werkvertrag vom 16. 1. 1991 erteilte der Beklagte dem Kläger den Werkauftrag "zur schlüsselfertigen Herstellung einer Wohnung im Rahmen und als Teil des Dachgeschossausbaues". Die Gesamtfläche der Wohnung war mit ca 176 m2 vorgesehen. Die Baukosten wurden mit 2,456.400 S und das Architektenhonorar mit 420.000 S je inklusive Umsatzsteuer beziffert. Hiezu wurde festgehalten, dass die Preise Fixpauschalpreise seien und keinerlei Veränderung, auch nicht auf Grund späterer Lohn- und Materialpreiserhöhungen unterlägen. Über die Erneuerung des Daches wurde keine zusätzliche Vereinbarung getroffen. Nach Fertigstellung des Dachbodenausbaues am 30. 3. 1992 hat der Beklagte diese Wohnung bezogen und er wohnt seither dort.

Der Kläger brachte Anfang 1991 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens nach§ 18 MRG ein. Am 25. 2. 1991 reichte er einen Antrag auf Förderung der Fassadenrenovierung durch den Altstadterhaltungsfonds ein, nachdem die zuständige Magistratsabteilung (damals MA 7) die Zurückversetzung auch der glatten Fassade des Hauses in den historischen Zustand verlangt hatte. CI***** und C***** waren mit der Wiederherstellung einer historischen Fassade einverstanden. Um die Zustimmung der anderen Miteigentümer hat sich der Kläger nicht bemüht. Die schriftlichen Vollmachten für die Stellung des Förderungsantrages wurden vom Kläger erst später, und zwar jene von C***** am 30. 4. 1991 und jene der übrigen Miteigentümer erst Anfang 1992 nachgereicht. Der Förderungsantrag wurde am 12. 3. 1992 genehmigt. Die ersten Raten des Förderungsbetrages wurden am 30. 6. 1993 ausbezahlt. Es kann nicht festgestellt werden, in wessen Sphäre es fiel, dass verschiedene Urkunden, die für die Erlangung von Förderungsgeldern erforderlich waren, erst mit Verzögerungen vorgelegt wurden.Der Kläger brachte Anfang 1991 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens nach Paragraph 18, MRG ein. Am 25. 2. 1991 reichte er einen Antrag auf Förderung der Fassadenrenovierung durch den Altstadterhaltungsfonds ein, nachdem die zuständige Magistratsabteilung (damals MA 7) die Zurückversetzung auch der glatten Fassade des Hauses in den historischen Zustand verlangt hatte. CI***** und C***** waren mit der Wiederherstellung einer historischen Fassade einverstanden. Um die Zustimmung der anderen Miteigentümer hat sich der Kläger nicht bemüht. Die schriftlichen Vollmachten für die Stellung des Förderungsantrages wurden vom Kläger erst später, und zwar jene von C***** am 30. 4. 1991 und jene der übrigen Miteigentümer erst Anfang 1992 nachgereicht. Der Förderungsantrag wurde am 12. 3. 1992 genehmigt. Die ersten Raten des Förderungsbetrages wurden am 30. 6. 1993 ausbezahlt. Es kann nicht festgestellt werden, in wessen Sphäre es fiel, dass verschiedene Urkunden, die für die Erlangung von Förderungsgeldern erforderlich waren, erst mit Verzögerungen vorgelegt wurden.

Mitte 1991 versprach der Kläger den Beklagten bei Gesprächen über die Kosten des § 18 MRG Verfahrens", er werde ihn "da heraushalten". Der Kläger hat damit dem Drängen des Beklagten, sich an die Kosten der Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses nicht beteiligen zu wollen, nachgegeben. Der Kläger war von den übrigen Miteigentümern nicht berechtigt worden, dem Beklagten zuzusichern, dass sie den auf den Beklagten entfallenden Kostenanteil übernehmen würden. Die übrigen Miteigentümer waren mit einer solchen Kostenübernahme auch niemals einverstanden. Der Beklagte selbst erteilte dem Kläger niemals Aufträge im Zusamenhang mit der Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses. Er und die anderen "neuen" Miteigentümer bevollmächtigten den Kläger allerdings am 31. 7. 1992 damit, sie "in allen Angelegenheiten betreffend MA 7-Altstadterneuerungsfonds zur Wiederherstellung der Fassade zu vertreten und notwendige Unterschriften zu leisten".

Mit den Arbeiten wurde im Winter 1991 begonnen. Die Rechnungen der Professionisten konnten teilweise nicht beglichen werden, weil die Förderungsgelder noch nicht eingelangt waren und die Miteigentümer keine Vorschüsse erlegt hatten. Zur Finanzierung der Gebäudesanierung nahmen die Miteigentümer ein Bankdarlehen über 4,638.000 S auf. Den betreffenden Schuldschein unterzeichnete auch der Beklagte, und zwar am 18. 12. 1991. Er verpfändete auch seine ihm damals gehörende 150/825 Anteile an der Liegenschaft. Der Kläger hatte dem Beklagten erklärt, dass die Unterschrift sämtlicher Miteigentümer zur Erlangung des Darlehens erforderlich sei. Der Beklagte wurde aber nicht unter Druck gesetzt; es wurde ihm auch nicht mit Schadenersatzforderungen gedroht.

Da die Professionisten auf Zahlung ihrer Rechnungen drängten und der Baumeister wegen des Zahlungsverzuges die Renovierungsarbeiten für zwei Wochen einstellte, befürchtete der Kläger, dass die Förderungsgelder gestrichen oder reduziert werden könnten. Er ersuchte deshalb die Miteigentümer um vorläufige Zahlung der

Professionistenrechnungen. Der Beklagte zeigte hiefür kein Verständnis. Der Kläger bezahlte letztlich verschiedene Professionistenrechnungen aus Kreditmitteln, die teilweise aus den Förderungsmitteln refundiert wurden. Der Beklagte war nicht bereit, sich an den Kosten der Zwischenfinanzierung beteiligen.

Am 7. 3. 1995 unterzeichnete der Beklagte das Wohnungseigentumsübereinkommen. Darin ist folgender Vertragspunkt enthalten:

"8.5. Die Miteigentümer nehmen die ergangene vorläufige und die noch ergehende § 18 MRG-Entscheidung zur Kenntnis und verpflichten sich, den auf ihre Wohnung entfallenden jeweiligen monatlichen Beitrag an die Hausverwaltung zu bezahlen.""8.5. Die Miteigentümer nehmen die ergangene vorläufige und die noch ergehende Paragraph 18, MRG-Entscheidung zur Kenntnis und verpflichten sich, den auf ihre Wohnung entfallenden jeweiligen monatlichen Beitrag an die Hausverwaltung zu bezahlen."

Nach Übermittlung des Vertragsentwurfes und vor der Unterschriftsleistung sprach sich der Beklagte bei einem Telefonat mit einem "juristischen Mitarbeiter" der Vertragserrichtungskanzlei gegen diesen Vertragspunkt aus. Er erhielt die Zusage, dass dieser Punkt "nicht im Vertrag bleiben" werde. Vor der Vertragsunterfertigung beim Notar las der Beklagte den Vertragstext nicht nochmals durch. Nachdem ihm in der Folge aufgefallen war, dass die betreffende Textpassage nicht gestrichen worden war, teilte er mit Schreiben vom 25. 4. 1995 an den Notar mit, dass er "hiemit seine Unterschrift zurückziehe". Der Inhalt des Wohnungseigentumsübereinkommens wurde aber seither nicht verändert.

Der Kläger begehrte seine mit insgesamt 833.613,30 S bezifferten, im Zusammenhang mit der Hausrenovierung getätigten Aufwendungen anteilig vom Beklagten entsprechend dessen Nutzwertanteil von 285/1067, somit insgesamt 222.661,47 S. Von seinem Gesamtaufwand entfielen 201.481,40 S auf Vorfinanzierungen durch den Kläger infolge verspäteter Zahlungen der Magistratsabteilung 7, 27.555,34 S auf Honorar für denkmalpflegerische Mehrarbeiten "laut GOA", 378.183,56 S auf vom Kläger aufgewendete Zinsen zufolge Fremdkapitalfinazierung und 226.393 S auf Honorar des Klägers "laut GOA" abzüglich Bauverwaltung. Der Beklagte sei Miteigentümer des Hauses. Diese hätten sich verpflichtet, die Honorare und Aufwendungen des Klägers anteilig nach ihren Nutzwerten zu zahlen. Dem Beklagten sei von Anfang an klar gewesen, dass die Kosten der Fassadensanierung des Einbaues einer Liftanlage und des Verfahrens nach § 18 MRG zu den Kaufpreisen hinzukommen würden. Der Beklagte sei auch nach Einholung einer entsprechenden Auskunft des zuständigen Referenten beim Stadterneuerungsfonds über die Kostentragungspflicht damit einverstanden gewesen, sich an den Kosten zu beteiligen. Er habe den Schuldschein zur Darlehensaufnahme unterfertigt und den Kläger zur Antragstellung für die Erlangung von Förderungsgeldern bevollmächtigt. Eine Verpflichtung zur Beteiligung an den Kosten des Verfahrens nach § 18 MRG sei zudem auch im Wohnungseigentumsübereinkommen vereinbart worden. Der Beklagte habe sich weiters verpflichtet, dem Kläger die anteiligen Kosten im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung der Professionistenrechnungen zu ersetzen. Die Klage werde hilfsweise auf Geschäftsführung ohne Auftrag gestützt. Die Aufträge seien jeweils von der Mehrheitseigentümerin erteilt worden; der Beklagte sei an deren Beschlüsse gebunden. An der Verzögerung der Auszahlung der Förderungsgelder treffe den Kläger kein Verschulden. Er habe auch keine Doppelverrechnungen durchgeführt und keine unberechtigten Professionistenrechnungen bezahlt.Der Kläger begehrte seine mit insgesamt 833.613,30 S bezifferten, im Zusammenhang mit der Hausrenovierung getätigten Aufwendungen anteilig vom Beklagten entsprechend dessen Nutzwertanteil von 285/1067, somit insgesamt 222.661,47 S. Von seinem Gesamtaufwand entfielen 201.481,40 S auf Vorfinanzierungen durch den Kläger infolge verspäteter Zahlungen der Magistratsabteilung 7, 27.555,34 S auf Honorar für denkmalpflegerische Mehrarbeiten "laut GOA", 378.183,56 S auf vom Kläger aufgewendete Zinsen zufolge Fremdkapitalfinazierung und 226.393 S auf Honorar des Klägers "laut GOA" abzüglich Bauverwaltung. Der Beklagte sei Miteigentümer des Hauses. Diese hätten sich verpflichtet, die Honorare und Aufwendungen des Klägers anteilig nach ihren Nutzwerten zu zahlen. Dem Beklagten sei von Anfang an klar gewesen, dass die Kosten der Fassadensanierung des Einbaues einer Liftanlage und des Verfahrens nach Paragraph 18, MRG zu den Kaufpreisen hinzukommen würden. Der Beklagte sei auch nach Einholung einer entsprechenden Auskunft des zuständigen Referenten beim Stadterneuerungsfonds über die Kostentragungspflicht damit einverstanden gewesen, sich an den Kosten zu beteiligen. Er habe den Schuldschein zur Darlehensaufnahme unterfertigt und den Kläger zur Antragstellung für die Erlangung von Förderungsgeldern bevollmächtigt. Eine Verpflichtung zur Beteiligung an den Kosten des Verfahrens nach Paragraph 18, MRG sei zudem auch im Wohnungseigentumsübereinkommen vereinbart worden. Der Beklagte habe sich weiters verpflichtet, dem Kläger die anteiligen Kosten im Zusammenhang mit der

Vorfinanzierung der Professionistenrechnungen zu ersetzen. Die Klage werde hilfsweise auf Geschäftsführung ohne Auftrag gestützt. Die Aufträge seien jeweils von der Mehrheitseigentümerin erteilt worden; der Beklagte sei an deren Beschlüsse gebunden. An der Verzögerung der Auszahlung der Förderungsgelder treffe den Kläger kein Verschulden. Er habe auch keine Doppelverrechnungen durchgeführt und keine unberechtigten Professionistenrechnungen bezahlt.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Er habe dem Kläger niemals Aufträge zur Durchführung eines Verfahrens nach § 18 MRG und zur Sanierung des Hauses erteilt. Der Kläger habe beim Verkauf der Liegenschaftsanteile von derartigen Belastungen nichts erwähnt. Er habe in der Folge dem Beklagten mehrmals versichert, dass dieser am Verfahren nach § 18 MRG nicht beteiligt sei und dass der Kläger ihn "da heraushalten" werde. Es seien Fixpreise für den Dachbodenausbau vereinbart worden. Im Kaufvertrag sei ausdrücklich vorgesehen worden, dass die Liegenschaftsanteile lastenfrei übergeben würden. Der Kläger habe den Beklagten "arglistig getäuscht". Der Beklagte hätte den Dachboden nicht erworben, hätte er sich am Verfahren nach § 18 MRG und an den Renovierungskosten der Fassade beteiligen müssen. Der Kläger sei nicht aktiv legitimiert, weil er Aufwendungen der C***** geltend mache. Da es sich um außerordentliche Maßnahmen gehandelt habe, wäre Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich gewesen. Im Übrigen liege auch kein Mehrheitsbeschluss vor. Die C***** habe im eigenen Namen gehandelt. Der Kläger habe widmungswidrig einen Teil seines Honorars aus Fördergeldern beglichen. Er habe die Verspätung bei der Auszahlung der Förderungsgelder verschuldet. Es werde bestritten, dass der Kläger mit eigenem Vermögen in Vorlage getreten sei. Die Höhe der Honorare werde ebenfalls bestritten. Der Kläger habe Doppelverrechnungen vorgenommen. Die Forderungen seien einerseits verjährt, weil der Zeitraum der Vorfinanzierung nicht klar dargelegt worden sei, andererseits aber auch noch nicht fällig, weil eine endgültige Abrechnung im Verfahren nach § 18 MRG noch nicht vorliege.Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Er habe dem Kläger niemals Aufträge zur Durchführung eines Verfahrens nach Paragraph 18, MRG und zur Sanierung des Hauses erteilt. Der Kläger habe beim Verkauf der Liegenschaftsanteile von derartigen Belastungen nichts erwähnt. Er habe in der Folge dem Beklagten mehrmals versichert, dass dieser am Verfahren nach Paragraph 18, MRG nicht beteiligt sei und dass der Kläger ihn "da heraushalten" werde. Es seien Fixpreise für den Dachbodenausbau vereinbart worden. Im Kaufvertrag sei ausdrücklich vorgesehen worden, dass die Liegenschaftsanteile lastenfrei übergeben würden. Der Kläger habe den Beklagten "arglistig getäuscht". Der Beklagte hätte den Dachboden nicht erworben, hätte er sich am Verfahren nach Paragraph 18, MRG und an den Renovierungskosten der Fassade beteiligen müssen. Der Kläger sei nicht aktiv legitimiert, weil er Aufwendungen der C***** geltend mache. Da es sich um außerordentliche Maßnahmen gehandelt habe, wäre Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich gewesen. Im Übrigen liege auch kein Mehrheitsbeschluss vor. Die C***** habe im eigenen Namen gehandelt. Der Kläger habe widmungswidrig einen Teil seines Honorars aus Fördergeldern beglichen. Er habe die Verspätung bei der Auszahlung der Förderungsgelder verschuldet. Es werde bestritten, dass der Kläger mit eigenem Vermögen in Vorlage getreten sei. Die Höhe der Honorare werde ebenfalls bestritten. Der Kläger habe Doppelverrechnungen vorgenommen. Die Forderungen seien einerseits verjährt, weil der Zeitraum der Vorfinanzierung nicht klar dargelegt worden sei, andererseits aber auch noch nicht fällig, weil eine endgültige Abrechnung im Verfahren nach Paragraph 18, MRG noch nicht vorliege.

Weiters wendete der Beklagte Gegenforderungen von 281.152,24 S aufrechnungsweise ein, weil insoweit Doppelverrechnung zu seinen Lasten vorgenommen worden seien. Die Kosten der Dachreparatur seien im Verfahren nach § 18 MRG geltend gemacht worden, obwohl sie im Fixpreis für den Dachbodenausbau bereits enthalten gewesen seien. Im Verfahren nach § 18 MRG seien Instandsetzungskosten für Fenster abgerechnet worden, die aber durch neue Fenster ersetzt worden seien. Dazu kämen noch zu Unrecht verrechnete Baumeisterarbeiten für das Erneuern von Fenstern.Weiters wendete der Beklagte Gegenforderungen von 281.152,24 S aufrechnungsweise ein, weil insoweit Doppelverrechnung zu seinen Lasten vorgenommen worden seien. Die Kosten der Dachreparatur seien im Verfahren nach Paragraph 18, MRG geltend gemacht worden, obwohl sie im Fixpreis für den Dachbodenausbau bereits enthalten gewesen seien. Im Verfahren nach Paragraph 18, MRG seien Instandsetzungskosten für Fenster abgerechnet worden, die aber durch neue Fenster ersetzt worden seien. Dazu kämen noch zu Unrecht verrechnete Baumeisterarbeiten für das Erneuern von Fenstern.

Das Erstgericht erkannte mit Zwischenurteil, dass die Klageforderung dem Grunde nach zu Recht und die Gegenforderungen nicht zu Recht bestünden. Es traf zusätzlich zum eingangs wiedergegebenen Sachverhalt folgende Feststellungen:

Ob der Beklagte zum Zeitpunkt des Beschlusses von C***** und CI***** betreffend die Sanierung des Hauses bereits

Miteigentümer des Hauses war, könne nicht festgestellt werden. Die Auftragserteilung an den Kläger seitens C***** und CI***** sei "im Namen sämtlicher anteiliger Miteigentümer" erfolgt. Dies sei zwar möglicherweise nicht ausdrücklich erklärt worden, aber "allen Beteiligten" klar gewesen. Vor der Unterfertigung der beiden Kaufverträge betreffend den Dachboden sei zwischen den Streitteilen über die Fassadenerneuerung und die Verteilung der daraus resultierenden Kosten nicht gesprochen worden. Dem Beklagten sei auch nicht klar gewesen, dass Sanierungskosten von ihm zu tragen sein würden. Er habe hiezu auch zu keinem Zeitpunkt sein Einverständnis erklärt. Andererseits habe der Kläger dem Beklagten zu keinem Zeitpunkt zugesagt, dass sich dieser an derartigen Kosten nicht beteiligen müsse.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass vor allem die Frage entscheidend sei, ob die von C***** und CI***** gefassten Beschlüsse die vom Kläger durchgeführten Maßnahmen deckten und für den Beklagten bindend seien. Die Sanierungsmaßnahmen einschließlich deren Finanzierung und die Antragstellung nach § 18 MRG seien Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB und könnten daher von der einfachen Mehrheit der Miteigentümer für die anderen Miteigentümer bindend beschlossen werden. Eine formelle Abstimmung sei nicht erforderlich. Die Minderheit müsse zwar von den geplanten Verbesserungsmaßnahmen verständigt und ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Die Verletzung der Pflicht bleibe aber sanktionslos, wenn die Abstimmung bei Anhörung der Teilhaber zum selben Ergebnis geführt hätte. Der Beklagte sei deshalb als Teilhaber der gesamten Sache an die Beschlüsse auf Durchführung der Sanierungsarbeiten gebunden. Auf die Bestimmung in den Kaufverträgen über die Lastenfreiheit der Liegenschaftsanteile könne sich der Beklagte nicht berufen, weil darunter nach dem herkömmlichen Sprachgebrauch nur bestehende und nicht künftige Belastungen gemeint seien. Vielmehr lege Punkt VII des Kaufvertrages die anteilige Beteiligung des Beklagten an diesen Auslagen nahe. Auf den Einwand der listigen Irreführung sei nicht näher einzugehen, weil der Beklagte keine Rechtsfolge an diese Behauptung knüpfe, insbesondere die Kaufverträge nicht anfechte. Für die Fälligkeit der Klageforderungen sei die Abrechnung im Verfahren nach § 18 MRG ohne Bedeutung. Der Verjährungseinwand sei vom Beklagten nicht hinreichend durch Tatsachenbehauptungen konkretisiert. Der Beklagte habe nicht erwiesen, dass der Kläger Forderungen der C***** geltend mache. Es bestehe kein Zweifel, dass er mit eigenem Vermögen in Vorlage getreten sei, sodass die Aktivlegitimation des Klägers zu bejahen sei. Die Klageforderung bestehe daher dem Grunde nach zu Recht. Die Gegenforderungen seien jedoch nicht berechtigt. Eine Doppelverrechnung beim Dachboden sei nicht erfolgt, weil die Herstellung der Außenhaut des Hauses von dem zwischen den Streitteilen geschlossenen Werkvertrag nicht umfasst gewesen sei, wie die Vertragsauslegung ergebe. Die verzeichneten Leistungen seien von den Professionisten tatsächlich erbracht worden. Darauf, ob die verrechneten Beträge von der Schlichtungsstelle gekürzt worden seien, komme es im Verhältnis zwischen den Streitteilen nicht an.In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass vor allem die Frage entscheidend sei, ob die von C***** und CI***** gefassten Beschlüsse die vom Kläger durchgeführten Maßnahmen deckten und für den Beklagten bindend seien. Die Sanierungsmaßnahmen einschließlich deren Finanzierung und die Antragstellung nach Paragraph 18, MRG seien Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach Paragraph 833, ABGB und könnten daher von der einfachen Mehrheit der Miteigentümer für die anderen Miteigentümer bindend beschlossen werden. Eine formelle Abstimmung sei nicht erforderlich. Die Minderheit müsse zwar von den geplanten Verbesserungsmaßnahmen verständigt und ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Die Verletzung der Pflicht bleibe aber sanktionslos, wenn die Abstimmung bei Anhörung der Teilhaber zum selben Ergebnis geführt hätte. Der Beklagte sei deshalb als Teilhaber der gesamten Sache an die Beschlüsse auf Durchführung der Sanierungsarbeiten gebunden. Auf die Bestimmung in den Kaufverträgen über die Lastenfreiheit der Liegenschaftsanteile könne sich der Beklagte nicht berufen, weil darunter nach dem herkömmlichen Sprachgebrauch nur bestehende und nicht künftige Belastungen gemeint seien. Vielmehr lege Punkt römisch VII des Kaufvertrages die anteilige Beteiligung des Beklagten an diesen Auslagen nahe. Auf den Einwand der listigen Irreführung sei nicht näher einzugehen, weil der Beklagte keine Rechtsfolge an diese Behauptung knüpfe, insbesondere die Kaufverträge nicht anfechte. Für die Fälligkeit der Klageforderungen sei die Abrechnung im Verfahren nach Paragraph 18, MRG ohne Bedeutung. Der Verjährungseinwand sei vom Beklagten nicht hinreichend durch Tatsachenbehauptungen konkretisiert. Der Beklagte habe nicht erwiesen, dass der Kläger Forderungen der C***** geltend mache. Es bestehe kein Zweifel, dass er mit eigenem Vermögen in Vorlage getreten sei, sodass die Aktivlegitimation des Klägers zu bejahen sei. Die Klageforderung bestehe daher dem Grunde nach zu Recht. Die Gegenforderungen seien jedoch nicht berechtigt. Eine Doppelverrechnung beim Dachboden sei nicht erfolgt, weil die Herstellung der Außenhaut des Hauses von dem zwischen den Streitteilen geschlossenen Werkvertrag nicht umfasst gewesen sei, wie die Vertragsauslegung

ergebe. Die verzeichneten Leistungen seien von den Professionisten tatsächlich erbracht worden. Darauf, ob die verrechneten Beträge von der Schlichtungsstelle gekürzt worden seien, komme es im Verhältnis zwischen den Streitteilen nicht an.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten teilweise Folge, indem es das Urteil dahin "abänderte", dass die Klageforderung dem Grunde nach zu Recht bestehe. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der Ausspruch des Erstgerichtes, die Gegenforderungen bestünden nicht zu Recht, sei aus dem Zwischenurteil "zu beseitigen" gewesen, weil über diese erst im Endurteil abzusprechen sein werde. Über Gegenforderungen sei nicht im Grundurteil zu entscheiden. Die Frage ob eine Doppelverrechnung vorgenommen worden sei oder nicht, betreffe die Höhe der Forderung.

Das Berufungsgericht stellte ergänzend fest: Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. 4. 1998 sei für die Zeit vom 1. 6. 1998 bis 31. 5. 2002 die Einhebung erhöhter Hauptmietzinse für zulässig erklärt worden. Antragsteller seien die C*****, der Kläger, der Beklagte und zwei weitere Miteigentümer. Die Antragsgegner seien die Mieter des Hauses. Beide Streitteile seien daher am Verfahren nach § 18 MRG beteiligt gewesen, "weshalb jedenfalls ein Beschluss der jeweiligen Miteigentümer über die Einleitung des Verfahrens und die Sanierung des Hauses zustandegekommen sein müsse".Das Berufungsgericht stellte ergänzend fest: Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. 4. 1998 sei für die Zeit vom 1. 6. 1998 bis 31. 5. 2002 die Einhebung erhöhter Hauptmietzinse für zulässig erklärt worden. Antragsteller seien die C*****, der Kläger, der Beklagte und zwei weitere Miteigentümer. Die Antragsgegner seien die Mieter des Hauses. Beide Streitteile seien daher am Verfahren nach Paragraph 18, MRG beteiligt gewesen, "weshalb jedenfalls ein Beschluss der jeweiligen Miteigentümer über die Einleitung des Verfahrens und die Sanierung des Hauses zustandegekommen sein müsse".

Das Berufungsgericht führte aus, dass die Zusicherung des Klägers, er werde den Beklagten "da heraushalten", als Verwendungszusage im Zusammenhang damit zu sehen sei, dass beide Streitteile annahmen, der Beklagte müsse sich vor Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die Dachbodenwohnung am Verfahren nach § 18 MRG nicht beteiligen. Dabei übersehe der Beklagte, dass er sich an diesem Verfahren schon auf Grund seiner Position als Miteigentümer zu beteiligen gehabt habe. Für die Verpflichtung des Beklagten, die Kosten der Generalsanierung mitzutragen, spreche nicht zuletzt das Wohnungseigentumsübereinkommen, in dem ausdrücklich auf das Verfahren nach § 18 MRG Bezug genommen werde. Dem Beklagten sei zuzumuten gewesen, das Übereinkommen vor der Unterfertigung vor dem Notar zu lesen. Weiters spreche für die Zahlungsverpflichtung, dass der Beklagte für die neu geschaffene Wohnung samt Dachbodenausbau den relativ geringen Kaufpreis von bloß 20.320 S pro m2 bezahlt habe, weshalb er nicht habe annehmen könne, dass er für die Sanierungskosten nicht anteilig aufzukommen habe. Andernfalls müsste ja der Kläger die Kosten des Beklagten mittragen. Der Beklagte sei an die Beschlüsse der Eigentümer C***** und CI***** gebunden. Dies habe ihm als Erwerber von Minderheitsanteilen klar sein müssen. Er habe auch im Kaufvertrag die Verpflichtung zur anteiligen Tragung der Auslagen, die der gemeinsamen Benützung gewidmeten Teile betreffen, übernommen. Zur Frage der Fälligkeit sei auf die unbekämpfte Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. 4. 1998 zu verweisen. Damit gehe auch der Verjährungseinwand ins Leere. Die behaupteten Doppelverrechnungen beträfen die im fortgesetzten Verfahren zu klärende Höhe der Klageforderungen und der Gegenforderungen. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil § 23 Abs 3 Z 4 WEG die hier zu lösenden Probleme erst für nach dem 1. 1. 1997 geschlossenen Verträge regle.Das Berufungsgericht führte aus, dass die Zusicherung des Klägers, er werde den Beklagten "da heraushalten", als Verwendungszusage im Zusammenhang damit zu sehen sei, dass beide Streitteile annahmen, der Beklagte müsse sich vor Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die Dachbodenwohnung am Verfahren nach Paragraph 18, MRG nicht beteiligen. Dabei übersehe der Beklagte, dass er sich an diesem Verfahren schon auf Grund seiner Position als Miteigentümer zu beteiligen gehabt habe. Für die Verpflichtung des Beklagten, die Kosten der Generalsanierung mitzutragen, spreche nicht zuletzt das Wohnungseigentumsübereinkommen, in dem ausdrücklich auf das Verfahren nach Paragraph 18, MRG Bezug genommen werde. Dem Beklagten sei zuzumuten gewesen, das Übereinkommen vor der Unterfertigung vor dem Notar zu lesen. Weiters spreche für die Zahlungsverpflichtung, dass der Beklagte für die neu geschaffene Wohnung samt Dachbodenausbau den relativ geringen Kaufpreis von bloß 20.320 S pro m2 bezahlt habe, weshalb er nicht habe annehmen könne, dass er für die Sanierungskosten nicht anteilig aufzukommen habe. Andernfalls müsste ja der Kläger die Kosten des Beklagten mittragen. Der Beklagte sei an die Beschlüsse der Eigentümer C***** und CI***** gebunden. Dies habe ihm als Erwerber von Minderheitsanteilen klar sein müssen. Er habe auch im Kaufvertrag die

Verpflichtung zur anteiligen Tragung der Auslagen, die der gemeinsamen Benützung gewidmeten Teile betreffen, übernommen. Zur Frage der Fälligkeit sei auf die unbekämpfte Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. 4. 1998 zu verweisen. Damit gehe auch der Verjährungseinwand ins Leere. Die behaupteten Doppelverrechnungen beträfen die im fortgesetzten Verfahren zu klärende Höhe der Klageforderungen und der Gegenforderungen. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil Paragraph 23, Absatz 3, Ziffer 4, WEG die hier zu lösenden Probleme erst für nach dem 1. 1. 1997 geschlossenen Verträge regle.

Der Kläger bekämpft dieses Urteil insoweit mit "Revision", als der Ausspruch des Erstgerichtes, dass die Gegenforderungen nicht zu Recht bestünden, aus dem Spruch beseitigt wurde.

Die Revision des Beklagten bekämpft das Urteil in seinem die Entscheidung des Erstgerichtes bestätigenden Teil.

Beide Parteien erstatteten Revisionsbeantwortungen.

Zur "Revision" des Klägers:

Rechtliche Beurteilung

Das Berufungsgericht hat über die Gegenforderungen nicht sachlich entschieden. Es hat vielmehr, wie aus dem Spruch im Zusammenhang mit den Entscheidungsgründen hervorgeht, die Entscheidung des Erstgerichtes über die Gegenforderungen aufgehoben und diese der Endentscheidung vorbehalten, weil es die Ansicht vertrat, dass es unzulässig sei, Gegenforderungen in einem Zwischenurteil zu erledigen. Der betreffende Teil der Entscheidung des Berufungsgerichtes, dass der Ausspruch über die Gegenforderungen aus dem Zwischenurteil zu entfernen sei, stellt daher in Wahrheit einen Aufhebungsbeschluss wegen eines - nach Ansicht des Berufungsgerichtes - dem Erstgericht unterlaufenen Verfahrensmangels dar. Der Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision bezieht sich sowohl seinem Wortlaut als auch seiner Begründung nach auf den bestätigenden, nicht aber auf den aufhebenden Teil der Entscheidung. Dieser ist daher gemäß § 519 Abs 1 Z 2 ZPO unanfechtbar. Daher waren die "Revision" (richtig: der Rekurs) des Klägers und die "Revisionsbeantwortung", die zu einem absolut unzulässigen Rekurs erstattet wurde, zurückzuweisen.Das Berufungsgericht hat über die Gegenforderungen nicht sachlich entschieden. Es hat vielmehr, wie aus dem Spruch im Zusammenhang mit den Entscheidungsgründen hervorgeht, die Entscheidung des Erstgerichtes über die Gegenforderungen aufgehoben und diese der Endentscheidung vorbehalten, weil es die Ansicht vertrat, dass es unzulässig sei, Gegenforderungen in einem Zwischenurteil zu erledigen. Der betreffende Teil der Entscheidung des Berufungsgerichtes, dass der Ausspruch über die Gegenforderungen aus dem Zwischenurteil zu entfernen sei, stellt daher in Wahrheit einen Aufhebungsbeschluss wegen eines - nach Ansicht des Berufungsgerichtes - dem Erstgericht unterlaufenen Verfahrensmangels dar. Der Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision bezieht sich sowohl seinem Wortlaut als auch seiner Begründung nach auf den bestätigenden, nicht aber auf den aufhebenden Teil der Entscheidung. Dieser ist daher gemäß Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO unanfechtbar. Daher waren die "Revision" (richtig: der Rekurs) des Klägers und die "Revisionsbeantwortung", die zu einem absolut unzulässigen Rekurs erstattet wurde, zurückzuweisen.

Der Umstand, dass nunmehr das Berufungsgericht ein (Teil-)Zwischenurteil ohne gleichzeitige Entscheidung über die eingewendeten Gegenforderungen aufrechterhalten hat, macht seine Entscheidung noch nicht unzulässig, weil auf Grund des § 393 Abs 1 ZPO in der Fassung der Wertgrenzennovelle 1989 ein Zwischenurteil auch dann erlassen werden kann, wenn noch strittig ist, ob der Anspruch überhaupt mit irgendeinem Betrag zu Recht besteht, also auch dann, wenn er möglicherweise bereits durch eine aufrechnungsweise eingewendete Gegenforderung getilgt worden ist.Der Umstand, dass nunmehr das Berufungsgericht ein (Teil-)Zwischenurteil ohne gleichzeitige Entscheidung über die eingewendeten Gegenforderungen aufrechterhalten hat, macht seine Entscheidung noch nicht unzulässig, weil auf Grund des Paragraph 393, Absatz eins, ZPO in der Fassung der Wertgrenzennovelle 1989 ein Zwischenurteil auch dann erlassen werden kann, wenn noch strittig ist, ob der Anspruch überhaupt mit irgendeinem Betrag zu Recht besteht, also auch dann, wenn er möglicherweise bereits durch eine aufrechnungsweise eingewendete Gegenforderung getilgt worden ist.

Zur Revision des Beklagten:

Die durch das BGBl I 1997/7 eingeführte Bestimmung des § 23 Abs 3 Z 4 WEG, wonach vor oder mit der Zusage des Wohnungseigentums an einem Gebäude, dessen Baubewilligung vor mehr als 20 Jahren erteilt wurde, dem Wohnungseigentumsbewerber ein Gutachten über den Bauzustand des Hauses vorzulegen ist, kommt erst auf

Verträge, die ab 1. 1. 1997 geschlossen wurden, zur Anwendung (§ 28 Abs 2 WEG). Abgesehen davon, dass hier sämtliche Verträge vor diesem Datum geschlossen wurden, wurden die Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG für Wohnungseigentumsbewerber, die bis dahin nur für ein Bauvorhaben, also für ein Bauprojekt galten, auf den Erwerb des Wohnungseigentums an schon bestehenden Gebäuden (die vor Entstehung eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden), erst durch die entsprechende Neufassung des § 23 Abs 1 WEG durch das 3. WÄG (BGBl 1993/800), das am 1. 1. 1994 in Kraft trat, ausgedehnt (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 1 zu § 23 WEG). Die Kaufverträge zwischen den Streitteilen und die darin enthaltene Zusage der Begründung von Wohnungseigentum wurden auch vor diesem Zeitpunkt geschlossen, die Sanierung davor beschlossen und die Anträge auf Einleitung des Verfahrens nach § 18 MRG und auf Auszahlung von Förderungsgeldern davor eingebracht. Eine Ausdehnung dieser Schutzbestimmungen auf vorliegende Verträge kommt daher nicht in Betracht. Da das Wohnungseigentum des Beklagten offenbar bislang nicht verbüchert wurde, kommt ihm nach wie vor nicht die Stellung eines Wohnungseigentümers zu (§ 12 WEG).Die durch das BGBl römisch eins 1997/7 eingeführte Bestimmung des Paragraph 23, Absatz 3, Ziffer 4, WEG, wonach vor oder mit der Zusage des Wohnungseigentums an einem Gebäude, dessen Baubewilligung vor mehr als 20 Jahren erteilt wurde, dem Wohnungseigentumsbewerber ein Gutachten über den Bauzustand des Hauses vorzulegen ist, kommt erst auf Verträge, die ab 1. 1. 1997 geschlossen wurden, zur Anwendung (Paragraph 28, Absatz 2, WEG). Abgesehen davon, dass hier sämtliche Verträge vor diesem Datum geschlossen wurden, wurden die Schutzbestimmungen der Paragraphen 23 bis 25 WEG für Wohnungseigentumsbewerber, die bis dahin nur für ein Bauvorhaben, also für ein Bauprojekt galten, auf den Erwerb des Wohnungseigentums an schon bestehenden Gebäuden (die vor Entstehung eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden), erst durch die entsprechende Neufassung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG durch das 3. WÄG (BGBl 1993/800), das am 1. 1. 1994 in Kraft trat, ausgedehnt (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 1 zu Paragraph 23, WEG). Die Kaufverträge zwischen den Streitteilen und die darin enthaltene Zusage der Begründung von Wohnungseigentum wurden auch vor diesem Zeitpunkt geschlossen, die Sanierung davor beschlossen und die Anträge auf Einleitung des Verfahrens nach Paragraph 18, MRG und auf Auszahlung von Förderungsgeldern davor eingebracht. Eine Ausdehnung dieser Schutzbestimmungen auf vorliegende Verträge kommt daher nicht in Betracht. Da das Wohnungseigentum des Beklagten offenbar bislang nicht verbüchert wurde, kommt ihm nach wie vor nicht die Stellung eines Wohnungseigentümers zu (Paragraph 12, WEG).

Der Beklagte hat an der Beschlussfassung der Mehrheitseigentümer auf Sanierung des Hauses und Betrauung des Klägers mit der Organisation der Sanierung nicht teilgenommen. Er hätte auch nicht wirksam mitstimmen können, weil er Ende 1990 jedenfalls noch nicht bücherlicher Eigentümer der Miteigentumsanteile war. Die Stellung eines Miteigentümers kam ihm erst ab der Verbücherung der Kaufverträge zu (§ 431 ABGB). Eine Bindung des Beklagten an die Beschlüsse der vormaligen bücherlichen Miteigentümer kommt daher nur in Betracht, wenn ihm diese Beschlüsse überbunden worden wären oder wenn er zumindest in der Folge in den Vertrag eingetreten wäre. Da der Beklagte nach den bisherigen Feststellungen des Erstgerichtes zunächst überhaupt nichts von diesen Beschlüssen und der Beauftragung des Klägers wusste, ist eine Überbindung der Beschlüsse und ein Vertragsbeitritt schon im Zeitpunkt der Kaufverträge betreffend den Dachboden, die keinerlei Hinweise auf die geplanten oder auch bereits beschlossenen Sanierungsarbeiten enthalten, auszuschließen.

Abgesehen davon handelte sich bei der beschlossenen Sanierung im Gegensatz zur Ansicht des Erstgerichtes nicht um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 833 ABGB, sondern um eine wichtige Veränderung nach§

834 ABGB. Die vorgesehenen Maßnahmen gingen weit über den bloßen Erhaltungszweck des Gebäudes hinaus. Sie führten nicht nur eine Instandhaltung, sondern eine wesentliche Änderung des bestehenden Zustandes herbei, wurde doch, wie sich aus dem Vorbringen ergibt, ua eine Liftanlage eingebaut; insbesondere steht unstrittig fest, dass die Fassade nicht bloß renoviert, sondern zumindest auf der einen Hausseite nach Originalvorgaben neu gestaltet wurde, worin eine Maßnahme nach § 834 ABGB zu erblicken ist (vgl5 Ob 94/89 = WoBl 1990/87). Auch sonst geht aus den Feststellungen des Erstgerichtes hervor, dass eine umfangreiche Generalsanierung vorgenommen wurde (Fenstererneuerung, Trockenlegung usw), die mit laufenden Erhaltungsarbeiten nicht vergleichbar ist. Bei einer Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung ist unstrittig, dass der Minderheit (dem "Überstimmten") Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden muss. Der Mehrheitsbeschluss bindet die Minderheit, wenn diese nicht aus der Gemeinschaft austreten will, in einem solchen Fall nur dann, wenn die Zustimmung des Richters im außerstreitigen Verfahren erwirkt wird. Auch die Vertretungsmacht der Mehrheit erstreckt sich nicht auf wichtige Veränderungen. Der Dritte bleibt bis zur Entscheidung des Gerichtes gegenüber der Minderheit titellos (Gamerith in Rummel ABGB I3, Rz 8 zu § 834 mwN).Abgesehen davon handelte sich bei der beschlossenen Sanierung im Gegensatz zur Ansicht des Erstgerichtes nicht um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 833, ABGB, sondern um eine wichtige Veränderung nach Paragraph 834, ABGB. Die vorgesehenen Maßnahmen gingen weit über den bloßen Erhaltungszweck des Gebäudes hinaus. Sie führten nicht nur eine Instandhaltung, sondern eine wesentliche Änderung des bestehenden Zustandes herbei, wurde doch, wie sich aus dem Vorbringen ergibt, ua eine Liftanlage eingebaut; insbesondere steht unstrittig fest, dass die Fassade nicht bloß renoviert, sondern zumindest auf der einen Hausseite nach Originalvorgaben neu gestaltet wurde, worin eine Maßnahme nach Paragraph 834, ABGB zu erblicken ist vergleiche 5 Ob 94/89 = WoBl 1990/87). Auch sonst geht aus den Feststellungen des Erstgerichtes hervor, dass eine umfangreiche Generalsanierung vorgenommen wurde (Fenstererneuerung, Trockenlegung usw), die mit laufenden Erhaltungsarbeiten nicht vergleichbar ist. Bei einer Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung ist unstrittig, dass der Minderheit (dem "Überstimmten") Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden muss. Der Mehrheitsbeschluss bindet die Minderheit, wenn diese nicht aus der Gemeinschaft austreten will, in einem solchen Fall nur dann, wenn die Zustimmung des Richters im außerstreitigen Verfahren erwirkt wird. Auch die Vertretungsmacht der Mehrheit erstreckt sich nicht auf wichtige Veränderungen. Der Dritte bleibt bis zur Entscheidung des Gerichtes gegenüber der Minderheit titellos (Gamerith in Rummel ABGB I3, Rz 8 zu Paragraph 834, mwN).

Aus all dem folgt, dass der Beklagte im Gegensatz zur Ansicht der Vorinstanzen keineswegs von vorne herein an die Beschlüsse von CI***** und C*****, das Haus sanieren zu lassen, gebunden war und die entsprechende Auftragserteilung an den Kläger nicht auch für ihn galt, sollte der Beklagte entsprechend den Feststellungen des Erstgerichtes zunächst von diesen Sanierungsmaßnahmen überhaupt nichts gewusst haben. Er war auch keineswegs schon allein auf Grund der betreffenden Beschlüsse der vormaligen Allein- und späteren Mehrheitseigentümer verpflichtet, das Honorar des Klägers sowie überhaupt Kosten im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten mitzutragen. Das Problem des Vertrauensschadens des Klägers als "Dritten" stellt sich hier schon deshalb nicht, weil er nach den Feststellungen selbst davon ausgehen musste, dass der Beklagte von den Entscheidungen von CI***** und C***** zur Sanierung des Hauses nichts wusste und am Willensbildungsprozess nicht beteiligt war. Der Beklagte war allerdings in der Folge mit einer Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Sanierungsarbeiten, mit der Belastung seines Miteigentumsanteiles mit einem entsprechenden Pfandrecht, mit der Antragstellung nach § 18 MRG und dem Förderungsansuchen einverstanden; er erteilte dem Kläger die entsprechenden Vollmachten und leistete die erforderlichen Unterschriften. Daraus ist eine schlüssige Zustimmung zur Durchführung der gefasssten Beschlüsse der vormaligen Miteigentümer abzuleiten.Aus all dem folgt, dass der Beklagte im Gegensatz zur Ansicht der Vorinstanzen keineswegs von vorne herein an die Beschlüsse von CI***** und C*****, das Haus sanieren zu lassen, gebunden war und die entsprechende Auftragserteilung an den Kläger nicht auch für ihn galt, sollte der Beklagte entsprechend den Feststellungen des Erstgerichtes zunächst von diesen Sanierungsmaßnahmen überhaupt nichts gewusst haben. Er war auch keineswegs schon allein auf Grund der betreffenden Beschlüsse der vormaligen Allein- und späteren Mehrheitseigentümer verpflichtet, das Honorar des Klägers sowie überhaupt Kosten im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten mitzutragen. Das Problem des Vertrauensschadens des Klägers als "Dritten" stellt sich hier schon deshalb nicht, weil er nach den Feststellungen selbst davon ausgehen musste, dass der Beklagte von den Entscheidungen von CI***** und C***** zur Sanierung des Hauses nichts wusste und am Willensbildungsprozess nicht beteiligt war. Der Beklagte war allerdings in der Folge mit einer Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Sanierungsarbeiten, mit der Belastung seines Miteigentumsanteiles mit einem entsprechenden Pfandrecht, mit der

Antragstellung nach Paragraph 18, MRG und dem Förderungsansuchen einverstanden; er erteilte dem Kläger die entsprechenden Vollmachten und leistete die erforderlichen Unterschriften. Daraus ist eine schlüssige Zustimmung zur Durchführung der gefasssten Beschlüsse der vormaligen Miteigentümer abzuleiten.

Es kommt daher wesentlich auf die Gründe an, warum sich der Beklagte letztlich nicht weiter dagegen stellte, die Entscheidung, das Haus zu sanieren, mitzutragen und dem Kläger die Organisation der Sanierung zu überlassen. Deshalb ist entscheidend, welcher Bedeutungsinhalt der im Zusammenhang mit der Frage der Sanierungskosten getätigten Äußerung des Klägers gegenüber dem Beklagten zukommt, er werde den Beklagten "da heraushalten". Das Erstgericht meinte, darin sei bloß eine Verwendungszusage dahin zu erblicken, der Kläger werde sich bei den anderen Miteigentümern dafür einsetzen, den auf den Beklagten entfallenden Teil der Ersatzansprüche des Klägers mitzutragen. Das Berufungsgericht erblickte in dieser Äußerung ebenfalls eine Verwendungszusage und stellte insoweit offenbar einen Bezug zur Frage der Überwälzung der Sanierungskosten auf die Bewohner des Hauses, darunter auch den Beklagten her. Diesen Ansichten liegt die - wie oben dargestellt - unrichtige Rechtsauffassung zugrunde, der Beklagte hätte jedenfalls, insbesondere auch ohne Kenntnis und Billigung der Beschlüsse über die Haussanierung und Beauftragung des Klägers mit deren Durchführung alle damit zusammenhängenden, nicht auf die Mieter überwälzbaren Kosten mitzutragen. Die Auslegung der Vorinstanzen findet aber in den bisherigen Feststellungen keine Deckung. Hatte der Beklagte, wie vom Erstgericht festgestellt, bis unmittelbar vor dieser Zusicherung keinerlei Ahnung vom Sanierungsvorhaben, war seine gegenüber dem Kläger bekundete Weigerung, irgendwelche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung zu übernehmen, durchaus berechtigt. Da zudem der Kläger der unmittelbare Vertragspartner des Beklagten war, der dem Beklagten die geplante Sanierung bislang verschwiegen hatte, musste der Kläger befürchten, dass der Beklagte, sollten ihn zusätzlich zu den Kaufpreisen und zum vereinbarten Werklohn weitere Zahlungsverpflichtungen treffen, Vertragsanfechtungstatbestände (Irrtum, List) geltend machen und (oder) Schadenersatzansprüche aus der Verletzung vertraglicher Aufklärungspflichten gegenüber dem Kläger erheben werde. Die - mehrfache - Äußerung des Klägers, den Beklagten "da herauszuhalten", konnte im Zusammenhang mit der Ablehnung des Beklagten, sich an derartigen Kosten zu beteiligen, nur dahin verstanden werden, dass der Kläger alles veranlassen werde, damit der Beklagte nicht mit derartigen Kosten belastet werde. Der Beklagte, auf dessen Verständnis als Erklärungsempfänger primär abzustellen ist (vgl Rummel in Rummel, ABGB I3, Rz 4 zu § 914 ABGB mwN), konnte diese Äußerungen insbesondere dahin aufzufassen, dass der Kläger vor allem keine eigenen Honoraransprüche und ihm selbst aus der Durchführung des Projektes resultierende Kosten gegenüber dem Beklagten geltend machen werde. Es musste aber auch dem Kläger klar sein, dass der Beklagte seine diesbezüglichen Äußerungen nur in diesem Sinne auffassen konnte, sollte er tatsächlich erst nach Abschluss der Kaufverträge über den Dachboden vom geplanten Bauprojekt erfahren und hievon überrascht worden sein. Die durch die Leistung der betreffenden Unterschriften dokumentierte Zustimmung des Beklagten zu den zunächst ohne sein Wissen und ohne seinen Willen beschlossenen Maßnahmen war unter diesen Umständen keineswegs mit dem Eintritt in die daraus resultierenden Kostentragungspflichten verbunden. Der Beklagte hatte auf Grund der Zusagen des Klägers keine Veranlassung mehr, die erforderlichen Unterschriften zur Durchführung des Projektes zu verweigern und damit letztlich eine Sanierung in Frage zu stellen, die ihm selbst als Miteigentümer zugutekam. Es ging dem Beklagten ja nur um die Kostenfrage, die ihm durch die Zusicherungen des Klägers geklärt schien. Da nach den bisherigen Feststellungen der Beklagte die Äußerungen des Klägers nur in dem Sinne, dass er keine zusätzlichen Zahlungen an den Kläger zu leisten haben werde, verstehen konnte, kann sich der Kläger auch nicht auf nützliche Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 1037 ABGB) berufen.Es kommt daher wesentlich auf die Gründe an, warum sich der Beklagte letztlich nicht weiter dagegen stellte, die Entscheidung, das Haus zu sanieren, mitzutragen und dem Kläger die Organisation der Sanierung zu überlassen. Deshalb ist entscheidend, welcher Bedeutungsinhalt der im Zusammenhang mit der Frage der Sanierungskosten getätigten Äußerung des Klägers gegenüber dem Beklagten zukommt, er werde den Beklagten "da heraushalten". Das Erstgericht meinte, darin sei bloß eine Verwendungszusage dahin zu erblicken, der Kläger werde sich bei den anderen Miteigentümern dafür einsetzen, den auf den Beklagten entfallenden Teil der Ersatzansprüche des Klägers mitzutragen. Das Berufungsgericht erblickte in dieser Äußerung ebenfalls eine Verwendungszusage und stellte insoweit offenbar einen Bezug zur Frage der Überwälzung der Sanierungskosten auf die Bewohner des Hauses, darunter auch den Beklagten her. Diesen Ansichten liegt die - wie oben dargestellt - unrichtige Rechtsauffassung zugrunde, der Beklagte hätte jedenfalls, insbesondere auch ohne Kenntnis und Billigung der Beschlüsse über die Haussanierung und Beauftragung des Klägers mit deren Durchführung alle damit zusammenhängenden, nicht auf die Mieter überwälzbaren Kosten mitzutragen. Die Auslegung der Vorinstanzen findet

aber in den bisherigen Feststellungen keine Deckung. Hatte der Beklagte, wie vom Erstgericht festgestellt, bis unmittelbar vor dieser Zusicherung keinerlei Ahnung vom Sanierungsvorhaben, war seine gegenüber dem Kläger bekundete Weigerung, irgendwelche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung zu übernehmen, durchaus berechtigt. Da zudem der Kläger der unmittelbare Vertragspartner des Beklagten war, der dem Beklagten die geplante Sanierung bislang verschwiegen hatte, musste der Kläger befürchten, dass der Beklagte, sollten ihn zusätzlich zu den Kaufpreisen und zum vereinbarten Werklohn weitere Zahlungsverpflichtungen treffen, Vertragsanfechtungstatbestände (Irrtum, List) geltend machen und (oder) Schadenersatzansprüche aus der Verletzung vertraglicher Aufklärungspflichten gegenüber dem Kläger erheben werde. Die - mehrfache - Äußerung des Klägers, den Beklagten "da herauszuhalten", konnte im Zusammenhang mit der Ablehnung des Beklagten, sich an derartigen Kosten zu beteiligen, nur dahin verstanden werden, dass der Kläger alles veranlassen werde, damit der Beklagte nicht mit derartigen Kosten belastet werde. Der Beklagte, auf dessen Verständnis als Erklärungsempfänger primär abzustellen ist vergleiche Rummel in Rummel, ABGB I3, Rz 4 zu Paragraph 914, ABGB mwN), konnte diese Äußerungen insbesondere dahin aufzufassen, dass der Kläger vor allem keine eigenen Honoraransprüche und ihm selbst aus der Durchführung des Projektes resultierende Kosten gegenüber dem Beklagten geltend machen werde. Es musste aber auch dem Kläger klar sein, dass der Beklagte seine diesbezüglichen Äußerungen nur in diesem Sinne auffassen konnte, sollte er tatsächlich erst nach Abschluss der Kaufverträge über den Dachboden vom geplanten Bauprojekt erfahren und hievon überrascht worden sein. Die durch die Leistung der betreffenden Unterschriften dokumentierte Zustimmung des Beklagten zu den zunächst ohne sein Wissen und ohne seinen Willen beschlossenen Maßnahmen war unter diesen Umständen keineswegs mit dem Eintritt in die daraus resultierenden Kostentragungspflichten verbunden. Der Beklagte hatte auf Grund der Zusagen des Klägers keine Veranlassung mehr, die erforderlichen Unterschriften zur Durchführung des Projektes zu verweigern und damit letztlich eine Sanierung in Frage zu stellen, die ihm selbst als Miteigentümer zugutekam. Es ging dem Beklagten ja nur um die Kostenfrage, die ihm durch die Zusicherungen des Klägers geklärt schien. Da nach den bisherigen Feststellungen der Beklagte die Äußerungen des Klägers nur in dem Sinne, dass er keine zusätzlichen Zahlungen an den Kläger zu leisten haben werde, verstehen konnte, kann sich der Kläger auch nicht auf nützliche Geschäftsführung ohne Auftrag (Paragraph 1037, ABGB) berufen.

Selbst die Unterfertigung des Wohnungsübereinkommens einschließlich des Punktes 8.5. vermag die Annahme, der Beklagte habe zumindest jetzt entsprechende Zahlungspflichten gegenüber dem Kläger übernommen, nicht zu rechtfertigen. Der Vertragspunkt lässt die Frage des Honoraranspruches des Klägers und die von ihm im Zusammenhang mit der Sanierung aufgewendeten Kosten unberührt, betrifft sie doch das Verhältnis der Kostentragung der Miteigentümer zueinander. Insbesondere aber geht aus den Feststellungen des Erstgerichtes unzweifelhaft hervor, dass sich der Beklagte ohnehin weigerte, diese dort normierte Verpflichtung zu übernehmen und offenbar nur irrtümlich das Wohnungseigentumsübereinkommen in dieser Form unterfertigte. Ein Einverständnis des Beklagten, die hier geforderten Zahlungen an den Kläger zu leisten, kann daher aus der Unterfertigung dieser Urkunde nicht abgeleitet werden.

Die in den Kaufverträgen der Streitteile enthaltene Regelung über die anteilige Tragung der Ausgaben, soweit diese gemeinsam benützte Teile des Hauses betreffen, konnte der Beklagte schon deshalb nicht in der Richtung verstehen, dass er sich an den Kosten einer damals schon geplanten Generalsanierung zu beteiligen haben werde, weil er hievon nach den Feststellungen des Erstgerichtes überhaupt keine Kenntnis hatte.

Auf Grund dieser Erwägungen wäre das Klagebegehren nach den bisher getroffenen Feststellungen nicht berechtigt.

Der Kläger hat allerdings in seiner Berufungsbeantwortung (ON 58) die für diese Beurteilung wesentlichen Feststellungen des Erstgerichtes bekämpft. Nach der Darstellung des Klägers war dem Beklagten von vorn herein klar, dass er die Sanierungskosten mitzutragen habe. Der Kläger verweist auf seine Aussage, dass er schon zu Beginn der Planungsarbeiten mit dem Beklagten über die durchzuführende Sanierung gesprochen habe und der Beklagte damit einverstanden gewesen sei, hiefür mitzuzahlen. Es sei dem Beklagten bereits vor Beginn der Planungsarbeiten für den Dachbodenausbau klar gewesen, dass die mit der Gebäudesanierung zusammenhängenden Kosten vom Beklagten anteilig mitgetragen werden müssten. Der Kläger bekämpfte insbesondere die Feststellungen des Erstgerichtes, dass vor der Unt

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