

TE OGH 1999/2/23 5Ob31/99s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.02.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Andreas B*****, 2.) Ingeborg G*****, 3.) Heidemarie G*****, 4.) Mag. Marion S*****, und 5.) Margarethe H*****, alle vertreten durch Dr. Georg Maxwald und Dr. Georg Bauer, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagten Parteien 1.) Dr. Markus K*****, 2.) Maximiliane S*****, 3.) Inge D*****, 4.) Dipl.-Ing. Dr. Edmund Z*****, erst- bis viertbeklagte Partei vertreten durch Dr. Manfred Meyndt, Dr. Christian Ransmayr, Dr. Dominikus Schweiger und Mag. Norbert Hein, Rechtsanwälte in Linz, 5.) Christa M*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Lirk, Rechtsanwalt in Salzburg, 6.) Dipl.-Ing. Kurt P*****, und 7.) Karin P*****, sechst- und siebtbeklagte Partei vertreten durch Dr. Ernst Eypeltauer und Dr. Alfred Hawel, Rechtsanwälte in Linz, wegen Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrages (Streitwert S 300.000,--), infolge Revision der sechst- und siebtbeklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 9. Oktober 1998, GZ 4 R 143/98x-37, womit das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 18. Mai 1998, GZ 4 Cg 272/95b-32, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die sechst- und siebtbeklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien binnen 14 Tagen die mit S 19.831,50 (darin enthalten S 3.305,25 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Sämtliche Streitparteien haben von der D***** Bauträger GesmbH, einem Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 23 Abs 1 WEG, Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ ***** mit den darauf errichteten Häusern R*****straße 32 und 34 gekauft und sich gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator vertraglich zur Begründung von Wohnungseigentum verpflichtet. Das Bezirksgericht Linz hat im Außerstreitverfahren 29 Msch 1/93 auf Grund eines Gutachtens des SV Prof. Dipl.-Ing. W***** die Nutzwerte der den Streitparteien zugewiesenen Objekte mit rechtskräftigem Sachbeschluß vom 3. 8. 1993, 29 Msch 1/93-10, festgesetzt. Sämtliche Streitparteien haben von der D***** Bauträger GesmbH, einem Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, WEG, Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ ***** mit den darauf errichteten Häusern R*****straße 32 und 34 gekauft und sich gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator vertraglich zur Begründung von Wohnungseigentum verpflichtet. Das Bezirksgericht Linz hat im Außerstreitverfahren 29 Msch 1/93 auf Grund eines Gutachtens des SV Prof. Dipl.-Ing. W***** die Nutzwerte der den Streitparteien zugewiesenen Objekte mit rechtskräftigem Sachbeschluß vom 3. 8. 1993, 29 Msch 1/93-10, festgesetzt.

Im streitigen Rechtsweg verlangen die Kläger von den übrigen Miteigentümern die Unterfertigung eines im einzelnen ausformulierten Wohnungseigentumsvertrages. Infolge des Anerkenntnisurteils ON 22 brauchen die Prozeßklärungen der erst- bis fünftbeklagten Parteien hier nicht mehr referiert zu werden. Die sechst- und siebtbeklagten Parteien haben gegen das Klagebegehren primär die Unrichtigkeit des von Prof. Dipl.-Ing. W***** erstatteten Nutzwertgutachtens vom 14. 12. 1992 eingewendet. Dieses Nutzwertgutachten basiere nicht auf den getroffenen Vereinbarungen, sondern auf dem weder vereinbarten noch baubehördlich genehmigten Außengestaltungsplan Nr. 131/89. Richtigerweise hätte der baubehördlich genehmigte Außenanlagenplan Nr. RO E 03 zugrunde gelegt werden müssen, der lange Zeit aus dem Bauakt verschwunden gewesen sei.

In der Sache bezieht sich dieser Einwand der sechst- und siebtbeklagten Parteien auf die Widmung von Freiflächen im Ausmaß von rund 800 m². Nach dem Standpunkt der sechst- und siebtbeklagten Parteien sei die Zuordnung dieser Freiflächen zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten (konkret zu den Wohnungen B*****, G*****, S***** und H***** (Haus 1 Top 1 und Top 2 bzw Haus 2 Top 1 und Top 2) vereinbarungswidrig erfolgt. Nach dem Vertrag müßten diese Freiflächen allgemein (als Kinderspielplatz) nutzbar und somit den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zugeordnet sein. In diesem Zusammenhang erhoben die sechst- und siebtbeklagten Parteien die Einrede der arglistigen Irreführung durch den Wohnungseigentumsorganisator.

Mit eben dieser Behauptung einer arglistigen Irreführung haben die hier sechst- und siebtbeklagten Parteien gegen den Wohnungseigentumsorganisator D***** Bauträger GmbH mittlerweile beim Bezirksgericht Döbling Klage auf Anfechtung des Kaufvertrages erhoben (5 C 31/98k). Auf Grund einer Überweisung wird dieses Verfahren derzeit beim Bezirksgericht für Handelssachen Wien geführt (9 C 348/98m). Das Klagebegehren lautet auf Vertragsanpassung, in eventu auf Aufhebung des Kaufvertrages.

Weiters wandten die sechst- und siebtbeklagten Parteien gegen das Klagebegehren mangelndes Rechtsschutzinteresse der klagenden Parteien ein, weil die von ihnen begehrte Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages durch den bevollmächtigten Vertragsverfasser, den öffentlichen Notar Dr. Alfred P*****, hätte vorgenommen werden können.

Schließlich stellten die sechst- und siebtbeklagten Parteien noch den Zwischenantrag auf Feststellung, daß die strittigen Freiflächen zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen und von ihnen jederzeit benützt werden können.

Das Erstgericht verurteilte die sechst- und siebtbeklagten Parteien zur grundbuchsfähigen Unterfertigung des ausformulierten Wohnungseigentumsvertrages im Sinne des Klagebegehrens. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:

In dem vom SV Dipl.-Ing. Manfred W***** erstellten Gutachten zur Bestimmung der Nutzwerte vom 14. 12. 1992 wurden die Nutzwerte der Freiflächen den Wohnungen top 1 und top 2 je im Haus 1 und 2 (R*****straße 32 und 34) als Zubehör zuschlagen. Der zu 29 Msch 1/93 des Bezirksgerichtes Linz ergangene Beschluß folgte diesem Vorschlag.

Die Firma D***** Bauträger GesmbH war Grundeigentümer und Bauherr der klagsgegenständlichen Anlage; mit dem Verkauf der Wohnungen wurde das Immobilienmaklerbüro G***** beauftragt. Die Verkaufsverhandlungen führte Dr. Andreas G*****, der den Kaufinteressenten und jedem späteren Käufer ein sogenanntes Verkaufsexpose mit einem Übersichtsplan und einem Lageplan im Maßstab 1:400 zur Verfügung stellte. Dieser Lageplan wies zu den Objekten Top 1 und 2 der Häuser 1 und 2 teils befestigte, teils unbefestigte Freiflächen (mit genauen Größenangaben) aus. Weiters war ein für alle Wohnungseigentümer zugänglicher und benützbarer Allgemeingarten ausgewiesen.

In der Objektsbeschreibung war unter anderem angeführt: "Die Wohnungen verfügen über funktionelle Grundrisse mit großteils zwei Bädern, Eigengarten und Terrassen. Mit dem Bau wurde im September 1988 begonnen. Die Fertigstellung ist im Winter 1989/90 geplant.

Im Expose waren außerdem Grundrißpläne im Maßstab 1:200 betreffend die Häuser 1 und 2, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß enthalten. Darüber hinaus enthielt es eine Preisliste der zum Verkauf anstehenden Wohnungen. In dieser Preisliste waren unter der Rubrik "Räume bei den Wohnungen" bei den Objekten Top 1 und 2 der Häuser 1 und 2 jeweils Gärten und Terrassen mit genauen Größenangaben angeführt.

Schließlich verwies das Expose auf Möglichkeiten der Inanspruchnahme einer Bausparfinanzierung und eines Förderungsdarlehens.

Mit der Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung der Kaufverträge und des Wohnungseigentumsvertrages

sowie der Durchführung der Treuhandschaften wurden Notar Dr. Alfred P***** beauftragt.

Allen Streitteilen einschließlich der sechst- und siebtbeklagten Partei wurde vom Immobilienbüro G***** ein solches Verkaufsexpose ausgefolgt und mit ihnen auch der Inhalt dieses Pospktes erörtert. Den sechst- und siebtbeklagten Parteien wurden in der Kanzlei des Immobilienbüros in Anwesenheit des Herrn G***** sen., des Mag. S***** (seitens der Fa. D*****) und des Notars Dr. P***** auch die Kaufverträge vom 21. 12. 1988 vorgelesen und mit ihnen deren Inhalt durchbesprochen. Mag. S***** ist hiezu eigens von Wien zugereist.

Zur Bevollmächtigung Dris. P***** ist in den gegenständlichen Kaufverträgen folgendes festgehalten:

"VI. Grundbuchseintragung, Vollmachten

(1) Im eigenen sowie im Interesse aller übrigen Käufer bestellt der Käufer ausdrücklich und unwiderruflich bis zur Herstellung der bedungenen Grundbuchsordnung Herrn Notar Dr. Alfred P*****, zu seinem Treuhänder, Vertreter und Rechtsbeistand.

(2) Mit Unterzeichnung dieses Vertrages wird der vorbezeichnete bevollmächtigte Vertragsserrichter insbesondere unwiderruflich bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, alles zur Verbücherung des Kaufvertrages samt Wohnungseigentum Erforderliche vorzukehren, alle nötigen behördlichen Genehmigungen einzuholen, Pfandrechte, Servituten und Reallasten etc., dies vor allem hinsichtlich Artikel V einzuverleiben, zu löschen und teilzulöschen, ebenso ist er beauftragt und bevollmächtigt, Nachträge aller Art (wie z. B. Aufsandungserklärungen etc.), Abänderungen, den Wohnungseigentumsvertrag aufgrund des noch zu erwirkenden Nutzwertfestsetzungsbescheides, Dienstbarkeitsverträge ..., wie Rangordnungsgesuche udgl. in grundbuchsfähiger Form zu verfassen, abzuschließen und zu unterfertigen, insbesondere auch in beglaubigter Form zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was der gesamten Durchführung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages dienlich ist. Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, Schriftstücke und Zustellungen aller Art (Bescheide, Beschlüsse udgl.) in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben und für den Käufer Erklärungen abzugeben, insbesondere auch vor Gericht, vor Ämtern und Verwaltungsbehörden, und alles vorzukehren, was der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und der entsprechenden Begründung von Wohnungseigentum dienlich ist. Als Treuhänder der Vertragsparteien übernimmt er dem Käufer gegenüber die persönliche Haftung für geldlastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes ob den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen.

(2) Mit Unterzeichnung dieses Vertrages wird der vorbezeichnete bevollmächtigte Vertragsserrichter insbesondere unwiderruflich bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, alles zur Verbücherung des Kaufvertrages samt Wohnungseigentum Erforderliche vorzukehren, alle nötigen behördlichen Genehmigungen einzuholen, Pfandrechte, Servituten und Reallasten etc., dies vor allem hinsichtlich Artikel römisch fünf einzuverleiben, zu löschen und teilzulöschen, ebenso ist er beauftragt und bevollmächtigt, Nachträge aller Art (wie z. B. Aufsandungserklärungen etc.), Abänderungen, den Wohnungseigentumsvertrag aufgrund des noch zu erwirkenden Nutzwertfestsetzungsbescheides, Dienstbarkeitsverträge ..., wie Rangordnungsgesuche udgl. in grundbuchsfähiger Form zu verfassen, abzuschließen und zu unterfertigen, insbesondere auch in beglaubigter Form zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was der gesamten Durchführung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages dienlich ist. Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, Schriftstücke und Zustellungen aller Art (Bescheide, Beschlüsse udgl.) in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben und für den Käufer Erklärungen abzugeben, insbesondere auch vor Gericht, vor Ämtern und Verwaltungsbehörden, und alles vorzukehren, was der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und der entsprechenden Begründung von Wohnungseigentum dienlich ist. Als Treuhänder der Vertragsparteien übernimmt er dem Käufer gegenüber die persönliche Haftung für geldlastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes ob den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen.

(3) Der Käufer verpflichtet sich sohin, den oben genannten Vertreter auf Verlangen - auch wiederholt - nach dem Erfordernis des Bauvorhabens und zur Vorbereitung der notwendigen Verträge, vor allem der Wohnungseigentumsverträge, gleichzeitig mit Vertragsunterzeichnung oder, falls erforderlich, auch später, entsprechende Vollmachten (eingeschränkt auf das Kaufobjekt), auch in öffentlich beglaubigter Form, zur Vertretung vor Gerichten, Ämtern und Verwaltungsbehörden zu erteilen."

Außer den in den gegenständlichen Kaufverträgen festgelegten Vollmachten bestand für Dr. Alfred P***** keine weitere Bevollmächtigung. Über eine Spezialvollmacht zur Übertragung von Liegenschaftsanteilen im Rahmen der Berichtigung der Wohnungseigentumsanteile hat Dr. P***** nicht verfügt.

Die sechst- und siebtbeklagten Parteien hatten das von Dipl.-Ing. W***** erstellte Nutzwertgutachten nicht akzeptiert. Dr. Alfred P***** ist in diesem Zusammenhang für die sechst- und siebtbeklagte Partei im Mietzinsschlichtungsverfahren beim Magistrat Linz eingeschritten.

Die von Dr. P***** erstellten Wohnungseigentumsverträge wurden trotz mehrmaliger Aufforderung durch Dr. P***** von der sechst- und siebtbeklagten Partei nicht unterfertigt. Dr. P***** selbst hat eine Unterfertigung der Verträge mit der Begründung abgelehnt, daß eine solche Unterfertigung dem erklärten Willen der sechst- und siebtbeklagten Partei widersprechen würde. Dr. Alfred P***** hat deshalb auch das Vollmachtsverhältnis mit der sechst- und siebtbeklagten Partei ausgelöst. Es bestanden massive Differenzen zwischen der sechst- und siebtbeklagten Partei und Notar Dr. Alfred P***** in Bezug auf dessen Vertretung im Nutzwertfestsetzungsverfahren.

Anläßlich der Kaufvertragsunterfertigung sind auch die zu den Kaufverträgen gehörenden Baubeschreibungen sowie die Lagepläne vorgelegen und von der sechst- und siebtbeklagten Partei in der Kanzlei G***** unterfertigt worden. Die Lagepläne enthielten den Stampiglienvermerk "... Ausstattung gemäß Baubeschreibung, Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind unverbindlich, Plan-, Ausmaß- und Kostenänderungen vorbehalten. Diese gemäß Artikel V des KV (Kaufvertrages) allein maßgeblichen Unterlagen beziehen sich auf den KV vom 16. 12. 1988; alle vorherigen allenfalls vor KV-Abschluß überreichten Unterlagen sind ungültig!". Anläßlich der Kaufvertragsunterfertigung sind auch die zu den Kaufverträgen gehörenden Baubeschreibungen sowie die Lagepläne vorgelegen und von der sechst- und siebtbeklagten Partei in der Kanzlei G***** unterfertigt worden. Die Lagepläne enthielten den Stampiglienvermerk "... Ausstattung gemäß Baubeschreibung, Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind unverbindlich, Plan-, Ausmaß- und Kostenänderungen vorbehalten. Diese gemäß Artikel römisch fünf des KV (Kaufvertrages) allein maßgeblichen Unterlagen beziehen sich auf den KV vom 16. 12. 1988; alle vorherigen allenfalls vor KV-Abschluß überreichten Unterlagen sind ungültig!".

In den von der sechst- und siebtbeklagten Partei unterfertigten Kaufverträge ist unter anderem folgendes festgehalten:

"II. Vertragsgegenstand (Vertragsobjekt), Betriebskosten etc

Mit diesen Liegenschaftsanteilen erhält der Käufer nach Fertigstellung der gegenständlichen Wohnhausanlage und nach Erfüllung sämtlicher Vertragsbedingungen das alleinige Verfügungs- und ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnung top Nr. 5 B/Haus 2 bzw. top Nr. 5A/Haus 2 samt Parteienkeller Nr. 6 laut Plan (als Zubehör) bzw. samt Tiefgaragenabstellplatz Nr. 7 und Parteienkeller Nr. 7 laut Plan (als Zubehör) ..."

In den der sechst- und siebtbeklagten Partei ausgefolgten und von ihnen unterfertigten Baubeschreibungen zu den gekauften Wohnungen war unter anderem folgendes festgehalten:

"Die Wohnungen top 1 und 2 im Haus 1 und 2 erhalten Freiflächen, die im Wohnungseigentum zugeordnet werden, laut gesondertem Plan. Die Restfläche ist Allgemeingarten."

Diese Freiflächen waren im Zeitpunkt vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages nicht abgegrenzt.

Im Punkt V der gegenständlichen Kaufverträge ist unter anderem enthalten Im Punkt römisch fünf der gegenständlichen Kaufverträge ist unter anderem enthalten:

"Vertragsbestandteile, Haftungen und Verpflichtungen

(1) Gleichzeitig mit diesem Vertrag werden die auf den Vertragsgegenstand sich beziehenden Baubeschreibung sowie die dazugehörigen Pläne und Unterlagen unterfertigt und gelten ausschließlich diese als Bestandteile des Vertrages, ohne diesen beigeheftet sein zu müssen; sofern zwischen Baubeschreibung und Plänen Unterschiede bestehen, ist in jedem Fall die Baubeschreibung maßgebend. Freiflächen- und Wohnungspläne sind nur für die Situierung des Kaufobjektes maßgeblich, nicht jedoch für das Ausmaß".

Rechtlich folgte das Erstgericht aus diesem Sachverhalt, daß die von den sechst- und siebtbeklagten Parteien bekämpfte Freiflächenzuordnung gemäß den Lageplänen und gemäß den Baubeschreibungen als integrierender Bestandteil der Kaufverträge erfolgt sei und daß die sechst- und siebtbeklagten Parteien dieser Zuordnung zugestimmt hätten. Demgegenüber hätten die im Baubewilligungsverfahren beim Magistrat Linz aufliegende Pläne keinen Einfluß auf die Vereinbarungen der Streitteile gehabt. Der Einwand der Arglist sei daher verfehlt.

Eine Entscheidung über den von den sechst- und siebtbeklagten Parteien gestellten Zwischenfeststellungsantrag unterblieb.

Das Berufungsgericht holte in Wahrnehmung einer diesbezüglichen Mängelrüge die Entscheidung über den Zwischenfeststellungsantrag nach (indem es ihn - jetzt nicht weiter bekämpft - abwies) und bestätigte in der Hauptsache das klagsweisende Ersturteil. Es ging dabei von folgenden Erwägungen aus:

Gemäß § 2 Abs 2 Z 1 WEG könne das Wohnungseigentum neu eingeräumt werden durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer. Da das Wohnungseigentumsgesetz nicht regle, unter welchen Voraussetzungen ein Miteigentümer zur Unterfertigung der im § 2 Abs 2 Z 1 WEG genannten Vereinbarung verpflichtet ist, sei diese Rechtsfrage nach allgemeinem bürgerlichem Recht zu lösen. Unproblematisch sei dabei der Ausgangspunkt, nämlich die von den Wohnungseigentumsbewerbern in den Kaufverträgen mit dem Wohnungseigentumsorganisator übernommene Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum. Da die Wohnungseigentumsbewerber die Begründung von Wohnungseigentum nicht einander, sondern im jeweiligen Kaufvertrag dem Wohnungseigentumsorganisator D***** Bauträger GesmbH versprochen haben, liege insoweit ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 881 Abs 1 ABGB vor und sei das Klagerecht einzelner Miteigentümer auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages aus § 881 Abs 2 ABGB abzuleiten. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, WEG könne das Wohnungseigentum neu eingeräumt werden durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer. Da das Wohnungseigentumsgesetz nicht regle, unter welchen Voraussetzungen ein Miteigentümer zur Unterfertigung der im Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, WEG genannten Vereinbarung verpflichtet ist, sei diese Rechtsfrage nach allgemeinem bürgerlichem Recht zu lösen. Unproblematisch sei dabei der Ausgangspunkt, nämlich die von den Wohnungseigentumsbewerbern in den Kaufverträgen mit dem Wohnungseigentumsorganisator übernommene Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum. Da die Wohnungseigentumsbewerber die Begründung von Wohnungseigentum nicht einander, sondern im jeweiligen Kaufvertrag dem Wohnungseigentumsorganisator D***** Bauträger GesmbH versprochen haben, liege insoweit ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des Paragraph 881, Absatz eins, ABGB vor und sei das Klagerecht einzelner Miteigentümer auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages aus Paragraph 881, Absatz 2, ABGB abzuleiten.

Nun bestimme zwar § 882 Abs 2 ABGB, daß Einwendungen aus dem Vertrag dem Versprechenden auch gegen den Dritten zustehen, doch bestehe in Lehre und Judikatur Einigkeit darüber, daß Rücktritt, Wandlung und Anfechtung der Versprechende den Versprechensempfänger und nicht dem Dritten erklären muß, denn diese Erklärungen bewirkten eine Rechtsgestaltung (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 243; Rummel in Rummel2 Rz 2 zu § 882 ABGB). Nun bestimme zwar Paragraph 882, Absatz 2, ABGB, daß Einwendungen aus dem Vertrag dem Versprechenden auch gegen den Dritten zustehen, doch bestehe in Lehre und Judikatur Einigkeit darüber, daß Rücktritt, Wandlung und Anfechtung der Versprechende den Versprechensempfänger und nicht dem Dritten erklären muß, denn diese Erklärungen bewirkten eine Rechtsgestaltung (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 243; Rummel in Rummel2 Rz 2 zu Paragraph 882, ABGB).

Daraus ergebe sich für den hier zu beurteilenden Sachverhalt, daß die sechst- und siebtbeklagten Parteien ihre Erklärung, den Kaufvertrag über ihre Miteigentumsanteile wegen listiger Irreführung durch den Wohnungseigentumsorganisator anfechten zu wollen, an diesen und nicht an die übrigen Miteigentümer zu richten haben. Dies hätten die sechst- und siebtbeklagten Parteien durch Erhebung der Klage gegen die D***** Bauträger GesmbH beim Bezirksgericht Döbling auch getan, allerdings lasse sich weder dem Vorbringen der Parteien noch dem übrigen Akteninhalt entnehmen, daß diese Klagsführung zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt 29. 4. 1998 (Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz) bereits zu einem Erfolg geführt hätte.

Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung 4 Ob 193/82 (in JBl 1986, 131) zu einem vergleichbaren dreipersonalen Schuldverhältnis ausgesprochen, daß der Übernehmer einen bei Abschluß des Übernahmevertrages unterlaufenen Irrtum dem Kläger (dem begünstigten Dritten) erst nach erfolgreicher Irrtumsanfechtung gegen den Veräußerer entgegenhalten kann. Die zitierte, ausdrücklich zu § 882 Abs 2 ABGB ergangene oberstgerichtliche Entscheidung habe zwar kein Wohnungseigentum, sondern eine Arbeitsrechtssache betroffen, doch mache dies für das dreipersonale Schuldverhältnis und speziell für die Auslegung des § 882 Abs 2 ABGB keinen relevanten Unterschied. Das Berufungsgericht gewinne daher aus 4 Ob 193/82 den Rechtssatz, daß § 882 Abs 2 ABGB generell und auch im Bereich des Wohnungseigentums in dem Sinne auszulegen ist, daß der Miteigentümer einen bei Abschluß des Kaufvertrages unterlaufenen Irrtum den auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages klagenden übrigen Miteigentümern erst nach erfolgreicher Irrtumsanfechtung gegen den Wohnungseigentumsorganisator

entgegenhalten kann. Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung 4 Ob 193/82 (in JBl 1986, 131) zu einem vergleichbaren dreipersonalen Schuldverhältnis ausgesprochen, daß der Übernehmer einen bei Abschluß des Übernahmevertrages unterlaufenen Irrtum dem Kläger (dem begünstigten Dritten) erst nach erfolgreicher Irrtumsanfechtung gegen den Veräußerer entgegenhalten kann. Die zitierte, ausdrücklich zu Paragraph 882, Absatz 2, ABGB ergangene oberstgerichtliche Entscheidung habe zwar kein Wohnungseigentum, sondern eine Arbeitsrechtssache betroffen, doch mache dies für das dreipersonale Schuldverhältnis und speziell für die Auslegung des Paragraph 882, Absatz 2, ABGB keinen relevanten Unterschied. Das Berufungsgericht gewinne daher aus 4 Ob 193/82 den Rechtssatz, daß Paragraph 882, Absatz 2, ABGB generell und auch im Bereich des Wohnungseigentums in dem Sinne auszulegen ist, daß der Miteigentümer einen bei Abschluß des Kaufvertrages unterlaufenen Irrtum den auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages klagenden übrigen Miteigentümern erst nach erfolgreicher Irrtumsanfechtung gegen den Wohnungseigentumsorganisator entgegenhalten kann.

Im vorliegenden Fall hätten die Berufungswerber wohl dem Wohnungseigentumsorganisator durch Klagsführung beim Bezirksgericht Döbling die Vertragsanfechtung wegen arglistiger Täuschung erklärt, jedoch nur in bezug auf 58/1130stel Liegenschaftsanteile (Wohnung Top Nr. 5 B/Haus 2 laut Beilage 9). Hinsichtlich der vom Sechstbeklagten darüber hinaus allein gekauften 92/1130stel Anteile (Wohnung Top Nr. 5 A/Haus 2 laut Beilage EE) sei keine gegen den Wohnungseigentumsorganisator gerichtete Anfechtungserklärung geschweige denn eine Klagsführung aktenkundig oder vorgebracht worden. Hat der Sechstbeklagte hinsichtlich der von ihm allein gekauften 92/1130stel Liegenschaftsanteile keine Vertragsaufhebung vom Wohnungseigentumsorganisator verlangt, so sei die Fragestellung nach dem Erfolg einer Vertragsanfechtung in diesem Umfang bloß von theoretischer Bedeutung und vom Gericht auch nicht als Vorfrage zu lösen. Hinsichtlich der vom Sechstbeklagten allein gekauften 92/1130stel Liegenschaftsanteile (im Verfahren 29 Msch 1/93 des Bezirksgerichtes Linz geringfügig abgeändert auf 1 74/2000stel Liegenschaftsanteile) müsse die Einrede der Arglist schon mangels Erklärung gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator erfolglos bleiben.

Hinsichtlich der von den Sechst- und Siebtbeklagten gemeinsam gekauften 58/1130stel Liegenschaftsanteile (im Verfahren 29 Msch 1/93 des Bezirksgerichtes Linz geringfügig geändert auf 112/2000stel Anteile) wäre höchstens zu diskutieren, ob schon allein die gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator abgegebene Anfechtungserklärung zu einer Vorfragenprüfung in diesem Prozeß führen soll. Der erkennende Senat verneine dies im Hinblick auf den in JBl 1986, 131 veröffentlichten Leitsatz der höchstgerichtlichen Entscheidung 4 Ob 193/82, wonach der Einwendungsdurchgriff gemäß § 882 Abs 2 ABGB die erfolgreiche Irrtumsanfechtung gegen den Veräußerer voraussetzt. Hingegen lasse sich aus der von den Berufungswerbern erwähnten Judikatur zum Einwendungsdurchgriff gemäß § 18 KSchG hier nichts gewinnen, weil das dreipersonale Schuldverhältnis von Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator und anderem Wohnungseigentumsbewerber einem drittfinanzierten Geschäft kaum in irgend einer Weise ähnlich sei und es offenkundig an der wirtschaftlichen Einheit im Sinne des § 18 KSchG mangle. Hinsichtlich der von den Sechst- und Siebtbeklagten gemeinsam gekauften 58/1130stel Liegenschaftsanteile (im Verfahren 29 Msch 1/93 des Bezirksgerichtes Linz geringfügig geändert auf 112/2000stel Anteile) wäre höchstens zu diskutieren, ob schon allein die gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator abgegebene Anfechtungserklärung zu einer Vorfragenprüfung in diesem Prozeß führen soll. Der erkennende Senat verneine dies im Hinblick auf den in JBl 1986, 131 veröffentlichten Leitsatz der höchstgerichtlichen Entscheidung 4 Ob 193/82, wonach der Einwendungsdurchgriff gemäß Paragraph 882, Absatz 2, ABGB die erfolgreiche Irrtumsanfechtung gegen den Veräußerer voraussetzt. Hingegen lasse sich aus der von den Berufungswerbern erwähnten Judikatur zum Einwendungsdurchgriff gemäß Paragraph 18, KSchG hier nichts gewinnen, weil das dreipersonale Schuldverhältnis von Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator und anderem Wohnungseigentumsbewerber einem drittfinanzierten Geschäft kaum in irgend einer Weise ähnlich sei und es offenkundig an der wirtschaftlichen Einheit im Sinne des Paragraph 18, KSchG mangle.

Somit gelange der erkennende Senat zum Teilergebnis, daß der von den übrigen Wohnungseigentumsbewerbern auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages in Anspruch genommene Wohnungseigentumsbewerber vorerst den mit dem Wohnungseigentumsorganisator geschlossenen Kaufvertrag erfolgreich wegen Irrtums angefochten haben muß, um die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages verweigern zu können. Daß nach den Beklagten auch die klagenden Parteien dem Wohnungseigentumsorganisator den Streit verkündet haben, sollte an dieser Rechtslage nichts zu ihren Lasten ändern.

Abgesehen davon träte durch Klagsabweisung ein unverträglicher vertragswidriger Zustand ein: Sämtlichen Wohnungseigentümern würde eine Rechtslage aufgezwungen, der sie nie zugestimmt haben, nämlich schlichtes Miteigentum statt Wohnungseigentum.

Damit sei die Berufung großteils aus rechtlichen Gründen erledigt, ohne daß die von den Berufungswerbern ausgeführte Beweistrüge eine Stellungnahme erfordere.

Einer gesonderten Stellungnahme bedürfe aber noch der in der Berufungsschrift aufrecht erhaltene Einwand eines aufrechten Vollmachtsverhältnisses zum öffentlichen Notar Dr. Alfred P****. Diesbezüglich laute die Argumentation der Berufungswerber in ihrem Kernbereich, daß es keiner Klagsführung bedürfe, weil Dr. P**** aufgrund der ihm unwiderruflich von den Wohnungseigentumsbewerbern erteilten Vollmacht den Wohnungseigentumsvertrag für die Berufungswerber unterfertigen könne.

Dieser Argumentation sei nicht beizupflichten, weil ungeachtet der Streitfrage, ob das Vollmachtsverhältnis beendet oder aufrecht ist, jedenfalls der Standpunkt der Berufungswerber evident und unstrittig sei, eine Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages aus inhaltlich Gründen abzulehnen. Wenn der Bevollmächtigte diesen erklärten Willen der Berufungswerber respektierte und von einer Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages Abstand nahm, könnten sich die Berufungswerber nicht beschwert erachten. Ob der Bevollmächtigte Dr. Alfred P**** von den klagenden Wohnungseigentumsbewerbern zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages im Vollmachtsnamen der Berufungswerber gezwungen werden könnte, brauche nicht geprüft zu werden, weil selbst bei Bejahung dieser Frage keine Enthebung der Berufungswerber von ihren vertraglichen Verpflichtungen eintreten könnte. Die Bestellung eines Bevollmächtigten sollte den Gläubiger doch nicht in die nachteilige Lage versetzen, seine Ansprüche nur noch gegen den Bevollmächtigten des Schuldners und nicht mehr gegen den Schuldner selbst geltend machen zu können.

Soweit die Berufungswerber in mehreren Punkten eine Unvollständigkeit der erstgerichtlichen Sachverhaltsfeststellungen wegen unvollständiger Zitierung der Kaufverträge erblickten, bestehe kein Einwand, die vollständigen Vertragstexte der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen, da die betreffenden Verträge ohnedies als Beilagen im Akt liegen. Da die Urkundenauslegung grundsätzlich rechtliche Beurteilung und nur im Falle abweichender Parteienabsicht auch Beweismäßigkeit darstelle (Kodek in Rechberger ZPO Rz 2 zu § 498), seien Feststellungen über den ohnedies unstrittigen (nur in bezug auf die Rechtsfolgen strittigen) Wortlaut der Verträge entbehrlich. Soweit die Berufungswerber in mehreren Punkten eine Unvollständigkeit der erstgerichtlichen Sachverhaltsfeststellungen wegen unvollständiger Zitierung der Kaufverträge erblickten, bestehe kein Einwand, die vollständigen Vertragstexte der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen, da die betreffenden Verträge ohnedies als Beilagen im Akt liegen. Da die Urkundenauslegung grundsätzlich rechtliche Beurteilung und nur im Falle abweichender Parteienabsicht auch Beweismäßigkeit darstelle (Kodek in Rechberger ZPO Rz 2 zu Paragraph 498,), seien Feststellungen über den ohnedies unstrittigen (nur in bezug auf die Rechtsfolgen strittigen) Wortlaut der Verträge entbehrlich.

Das Berufungsurteil enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt und die ordentliche Revision gemäß § 502 Abs 1 ZPO zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Lösung der entscheidungsrelevanten Rechtsfragen nicht unmittelbar auf eine gefestigte oberstgerichtliche Judikatur habe zurückgegriffen werden können. Die Entscheidung 4 Ob 193/82, auf deren in JBl 1986, 131 veröffentlichten Leitsatz das Berufungsgericht seine Entscheidung hauptsächlich gründete, sei nicht zum Wohnungseigentumsgesetz ergangen. Dreipersonale Schuldverhältnisse bildeten, soweit nicht unmittelbar eine gefestigte oberstgerichtliche Judikatur herangezogen werden kann, eine rechtlich schwierige Situation und begründeten die Qualifikation des § 502 Abs 1 ZPO. Dazu komme, daß zu Doppelveräußerungsfällen im Sinne des § 440 ABGB im Zusammenhang mit strittigen Widmungen von Teilflächen im Anwendungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes keine höchstgerichtliche Judikatur zu vergleichbaren Sachverhalten bekannt sei. Das Berufungsurteil enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt und die ordentliche Revision gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur Lösung der entscheidungsrelevanten Rechtsfragen nicht unmittelbar auf eine gefestigte oberstgerichtliche Judikatur habe zurückgegriffen werden können. Die Entscheidung 4 Ob 193/82, auf deren in JBl 1986, 131 veröffentlichten Leitsatz das Berufungsgericht seine Entscheidung hauptsächlich gründete, sei nicht zum Wohnungseigentumsgesetz ergangen. Dreipersonale Schuldverhältnisse bildeten, soweit nicht unmittelbar eine gefestigte oberstgerichtliche Judikatur herangezogen werden kann, eine rechtlich schwierige Situation und begründeten die Qualifikation des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO. Dazu komme, daß zu

Doppelveräußerungsfällen im Sinne des Paragraph 440, ABGB im Zusammenhang mit strittigen Widmungen von Teilflächen im Anwendungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes keine höchstgerichtliche Judikatur zu vergleichbaren Sachverhalten bekannt sei.

Gegen das Urteil der zweiten Instanz haben die sechst- und siebtbeklagte Partei fristgerecht Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhoben. Ihre Argumente richten sich allerdings nur gegen die vom Berufungsgericht zur Begründung der Abweisung des Klagebegehrens angeführten Entscheidungsgründe (die Abweisung des Zwischenfeststellungsantrages wird nicht weiter erwähnt), sodaß die Anfechtungserklärung in diesem einschränkenden Sinn zu deuten ist. Der Revisionsantrag geht dahin, das berufungsgerichtliche Urteil entweder so abzuändern, daß das Klagebegehren kostenpflichtig abgewiesen wird, oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die zweite Instanz zurückzuverweisen.

Von den klagenden Parteien liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsbeantwortung mit dem Antrag vor, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Aus dem in den erstgerichtlichen Feststellungen nicht wiedergegebenen, gleichwohl vom Berufungsgericht behandelten Punkt V. Abs 2 des Kaufvertrages ziehen die Revisionswerber den Schluß, daß es sich bei den strittigen Grundflächen um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft handle, ihre Weigerung, den von dieser Widmungsvereinbarung abweichenden Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen, daher gerechtfertigt sei. Diese Vertragsbestimmung lautet wie folgt: Aus dem in den erstgerichtlichen Feststellungen nicht wiedergegebenen, gleichwohl vom Berufungsgericht behandelten Punkt römisch fünf. Absatz 2, des Kaufvertrages ziehen die Revisionswerber den Schluß, daß es sich bei den strittigen Grundflächen um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft handle, ihre Weigerung, den von dieser Widmungsvereinbarung abweichenden Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen, daher gerechtfertigt sei. Diese Vertragsbestimmung lautet wie folgt:

"Der Kläger bestätigt, durch Einsichtnahme in die Baupläne, in den Baubewilligungsbescheid etc. und in die Baubeschreibung sowie durch deren Unterfertigung bzw. durch eingehende Besichtigung und durch Augenschein an Ort und Stelle über Lage, Zufahrtsmöglichkeit, Größe, Grundriß, baubehördliche Widmung bzw. widmungsgemäße Verwendung der Räume gemäß Bauordnung, über Gelände, Ausgestaltung (Ausstattung) des Kaufgegenstandes vollständig informiert zu sein."

Damit werde, so meinen die Revisionswerber, die Maßgeblichkeit des baubehördlich genehmigten Außengestaltungsplans RO E 03, der zwischen den beiden Häusern einen Spielplatz ausweise, bestätigt; es müsse zumindest nach der Auslegungsregel des § 915 zweiter Halbsatz ABGB davon ausgegangen werden, daß keine Zuordnung der strittigen Grundfläche zu den Erdgeschoßwohnungen erfolgte, zumal für die Berechnung der Nutzfläche und damit der Nutzwerte allein auf die baubehördlich genehmigten Pläne abzustellen sei. Dem ist jedoch nicht zu folgen. Damit werde, so meinen die Revisionswerber, die Maßgeblichkeit des baubehördlich genehmigten Außengestaltungsplans RO E 03, der zwischen den beiden Häusern einen Spielplatz ausweise, bestätigt; es müsse zumindest nach der Auslegungsregel des Paragraph 915, zweiter Halbsatz ABGB davon ausgegangen werden, daß keine Zuordnung der strittigen Grundfläche zu den Erdgeschoßwohnungen erfolgte, zumal für die Berechnung der Nutzfläche und damit der Nutzwerte allein auf die baubehördlich genehmigten Pläne abzustellen sei. Dem ist jedoch nicht zu folgen.

Die festgestellte Willenseinigung der Streitteile, "ausschließlich" die bei der Unterfertigung des Kaufvertrages vorliegende Baubeschreibung sowie die dazugehörigen Pläne und Unterlagen als Vertragsbestandteil zu akzeptieren, läßt das von den Revisionswerbern angestrebte Auslegungsergebnis nicht zu. Wortlaut und Umstände der Willenseinigung (die maßgeblichen Pläne wurden von den Revisionswerbern unterfertigt) belegen so eindeutig die Absicht der Parteien, andere als die vorliegenden Pläne nicht in den Vertrag zu integrieren, daß für die nur im Zweifel, also bloß subsidiär anwendbare Auslegungsregel des § 915 ABGB kein Raum bleibt (vgl SZ 40/57; SZ 45/20; MietSlg 44.094 ua; zuletzt 2 Ob 36/98b). Es trifft auch nicht zu, daß bei der Festsetzung der Nutzwerte allein auf die baubehördlich genehmigten Pläne abzustellen ist. Die Widmung von Teilen der Liegenschaft, die nicht zwangsläufig der gemeinsamen Benützung vorbehalten sind, andererseits aber auch kein selbständiges Objekt von Wohnungseigentum sein können (um genau dieses Problem geht es im konkreten Fall), ist nämlich ein

privatrechtlicher Akt. Der behördlich bewilligte Bauplan spielt in diesem Zusammenhang nur insofern eine Rolle, als er - widerlegbar - die Ausgestaltung und Zweckwidmung der einzelnen Objekte indiziert und sein Fehlen indirekt (da er für die Berechnung der Nutzflächen nach § 6 Abs 2 WEG 1975 sowie für die Bescheinigung der Baubehörde nach § 12 Abs 2 Z 2 WEG 1975 vorliegen muß) ein Hindernis für die Einverleibung des Wohnungseigentums darstellt (WoBl 1998, 279/175 mit Anm von Call). Daß der den Revisionswerbern zur Unterfertigung vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag von der Widmungsvereinbarung abweiche oder gar zwingenden Bestimmungen des WEG über die Nutzwertfestsetzung widerspreche, ist daher nicht zu erkennen. Unabhängig davon wird noch auszuführen sein, daß die gegen die Widmung der strittigen Grundflächen vorgebrachten Einwendungen nur zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte führen könnten, im gegenständlichen Verfahren jedoch unbeachtlich sind. Die festgestellte Willenseinigung der Streitteile, "ausschließlich" die bei der Unterfertigung des Kaufvertrages vorliegende Baubeschreibung sowie die dazugehörigen Pläne und Unterlagen als Vertragsbestandteil zu akzeptieren, läßt das von den Revisionswerbern angestrebte Auslegungsergebnis nicht zu. Wortlaut und Umstände der Willenseinigung (die maßgeblichen Pläne wurden von den Revisionswerbern unterfertigt) belegen so eindeutig die Absicht der Parteien, andere als die vorliegenden Pläne nicht in den Vertrag zu integrieren, daß für die nur im Zweifel, also bloß subsidiär anwendbare Auslegungsregel des Paragraph 915, ABGB kein Raum bleibt vergleiche SZ 40/57; SZ 45/20; MietSlg 44.094 ua; zuletzt 2 Ob 36/98b). Es trifft auch nicht zu, daß bei der Festsetzung der Nutzwerte allein auf die baubehördlich genehmigten Pläne abzustellen ist. Die Widmung von Teilen der Liegenschaft, die nicht zwangsläufig der gemeinsamen Benützung vorbehalten sind, andererseits aber auch kein selbständiges Objekt von Wohnungseigentum sein können (um genau dieses Problem geht es im konkreten Fall), ist nämlich ein privatrechtlicher Akt. Der behördlich bewilligte Bauplan spielt in diesem Zusammenhang nur insofern eine Rolle, als er - widerlegbar - die Ausgestaltung und Zweckwidmung der einzelnen Objekte indiziert und sein Fehlen indirekt (da er für die Berechnung der Nutzflächen nach Paragraph 6, Absatz 2, WEG 1975 sowie für die Bescheinigung der Baubehörde nach Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975 vorliegen muß) ein Hindernis für die Einverleibung des Wohnungseigentums darstellt (WoBl 1998, 279/175 mit Anmerkung von Call). Daß der den Revisionswerbern zur Unterfertigung vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag von der Widmungsvereinbarung abweiche oder gar zwingenden Bestimmungen des WEG über die Nutzwertfestsetzung widerspreche, ist daher nicht zu erkennen. Unabhängig davon wird noch auszuführen sein, daß die gegen die Widmung der strittigen Grundflächen vorgebrachten Einwendungen nur zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte führen könnten, im gegenständlichen Verfahren jedoch unbeachtlich sind.

Unzutreffend ist auch die Rechtsansicht der Revisionswerber, den Klägern fehle das Rechtsschutzinteresse, sie zu Unterfertigung des streitgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages zu zwingen, weil eine den formellen Gültigkeitserfordernissen entsprechende Unterschrift ebensogut vom dazu unwiderruflich bevollmächtigten Vertragsverfasser, Notar Dr. P*****, erlangt werden könnte. Selbst wenn man der Argumentation eines insoweit aufrechten Vollmachtsverhältnisses folgen würde, obwohl auch eine "unwiderruflich" erteilte Vollmacht aus wichtigen Gründen jederzeit widerrufen werden kann (HS 26/1 mwN), ist Dr. P***** von den Revisionswerbern zumindest intern die Ermächtigung entzogen worden, für sie den streitgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen. Das ist insofern von Bedeutung, als der dem § 1009 ABGB entnehmbare Grundsatz, das Geschäft nach der erklärten Absicht des Geschäftsherrn zu besorgen, Bedeutung für die Gehorsams- und Treuepflicht des Geschäftsbesorgers hat (Strasser in Rummel2, Rz 7 zu § 1009 ABGB). Dr. P***** müßte sich den Vorwurf der Treulosigkeit gefallen lassen, würde er den unmißverständlich erklärten Willen der Revisionswerber mißachten, den streitgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag nicht zu unterfertigen. Damit läuft das Ansinnen der Revisionswerber, die Kläger sollen sich nicht an sie, die eigentlichen Anspruchsgegner, sondern an ihren Bevollmächtigten halten, auf die Aufforderung hinaus, sich ein treuloses Verhalten des Geschäftsbesorgers zunutze zu machen, um dem Geschäftsherrn einen Prozeß (genauer gesagt die wegen der Bestreitung des Anspruchs bereits aufgelaufenen Prozeßkosten) zu ersparen. Eine solche Prozeßbzw Kostenvermeidungstaktik hat mit dem Rechtsschutzinteresse nichts zu tun. Fehlt ein Anlaß für die Klage, so kann dies nur unter den - hier nicht vorliegenden - Voraussetzungen des § 45 ZPO zur Kostenersatzpflicht des Klägers, aber nicht dazu führen, daß ihm der Rechtsschutzanspruch an sich verwehrt wird. Unzutreffend ist auch die Rechtsansicht der Revisionswerber, den Klägern fehle das Rechtsschutzinteresse, sie zu Unterfertigung des streitgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages zu zwingen, weil eine den formellen Gültigkeitserfordernissen entsprechende Unterschrift ebensogut vom dazu unwiderruflich bevollmächtigten Vertragsverfasser, Notar Dr. P*****, erlangt werden könnte. Selbst wenn man der Argumentation eines insoweit aufrechten Vollmachtsverhältnisses folgen würde, obwohl auch eine "unwiderruflich" erteilte Vollmacht aus wichtigen Gründen

jederzeit widerrufen werden kann (HS 26/1 mwN), ist Dr. P***** von den Revisionswerbern zumindest intern die Ermächtigung entzogen worden, für sie den streitgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen. Das ist insofern von Bedeutung, als der dem Paragraph 1009, ABGB entnehmbare Grundsatz, das Geschäft nach der erklärten Absicht des Geschäftsherrn zu besorgen, Bedeutung für die Gehorsams- und Treuepflicht des Geschäftsbesorgers hat (Strasser in Rummel², Rz 7 zu Paragraph 1009, ABGB). Dr. P***** müßte sich den Vorwurf der Treulosigkeit gefallen lassen, würde er den unmißverständlich erklärten Willen der Revisionswerber mißachten, den streitgegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag nicht zu unterfertigen. Damit läuft das Ansinnen der Revisionswerber, die Kläger sollen sich nicht an sie, die eigentlichen Anspruchsgegner, sondern an ihren Bevollmächtigten halten, auf die Aufforderung hinaus, sich ein treuloses Verhalten des Geschäftsbesorgers zunutze zu machen, um dem Geschäftsherrn einen Prozeß (genauer gesagt die wegen der Bestreitung des Anspruchs bereits aufgelaufenen Prozeßkosten) zu ersparen. Eine solche Prozeßbzw Kostenvermeidungstaktik hat mit dem Rechtsschutzinteresse nichts zu tun. Fehlt ein Anlaß für die Klage, so kann dies nur unter den - hier nicht vorliegenden - Voraussetzungen des Paragraph 45, ZPO zur Kostenersatzpflicht des Klägers, aber nicht dazu führen, daß ihm der Rechtsschutzanspruch an sich verwehrt wird.

Das Schwergewicht ihrer Rechtsausführungen legen die Revisionswerber auf die Bekämpfung der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, der Einwand der arglistigen Irreführung (also der Ungültigkeit der Widmung des strittigen Areals als Zubehör der Erdgeschoßwohnungen) könne nur gegen die D***** Bauträger GesmbH (die Wohnungseigentumsorganisatorin und Partnerin des Kaufvertrages) geltend gemacht werden und sei unbeachtlich, solange die diesbezüglich anhängige Anfechtungsklage zu keinem Erfolg geführt hat. Die Revisionswerber meinen, eine solche Einwendungsmöglichkeit aus § 882 Abs 2 ABGB herauslesen und dies mit analog anwendbaren Grundsätzen des Zessionsrechtes sowie mit einer demnächst erscheinenden Monographie von Lukas (Zession und Synallagma) auch belegen zu können, doch erweisen sich diese Argumente als nicht zielführend. Das Schwergewicht ihrer Rechtsausführungen legen die Revisionswerber auf die Bekämpfung der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, der Einwand der arglistigen Irreführung (also der Ungültigkeit der Widmung des strittigen Areals als Zubehör der Erdgeschoßwohnungen) könne nur gegen die D***** Bauträger GesmbH (die Wohnungseigentumsorganisatorin und Partnerin des Kaufvertrages) geltend gemacht werden und sei unbeachtlich, solange die diesbezüglich anhängige Anfechtungsklage zu keinem Erfolg geführt hat. Die Revisionswerber meinen, eine solche Einwendungsmöglichkeit aus Paragraph 882, Absatz 2, ABGB herauslesen und dies mit analog anwendbaren Grundsätzen des Zessionsrechtes sowie mit einer demnächst erscheinenden Monographie von Lukas (Zession und Synallagma) auch belegen zu können, doch erweisen sich diese Argumente als nicht zielführend.

Es kann dahingestellt bleiben, ob bei einem Vertrag zugunsten Dritter Gestaltungsrechte, etwa das Recht auf Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums, nur von den Parteien des Deckungsverhältnisses oder auch vom begünstigten Dritten geltend gemacht werden können (für den Standpunkt des Berufungsgerichtes ließen sich neben der Entscheidung JBl 1986, 131 und Rummel in Rummel², Rz 2 zu § 882 ABGB auch noch Gschnitzer in Klang² IV/1, 227, Apathy in Schwimann², Rz 4 zu § 882 ABGB sowie die Entscheidungen EvBl 1969/253, SZ 59/220 und HS 24.042 anführen; dagegen Koziol/Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts¹⁰, 308). Durch das dem Wohnungseigentumsorganisator anläßlich der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum abgegebene Versprechen, selbst der Begründung von Wohnungseigentum zuzustimmen, übernimmt nämlich der Käufer eines Liegenschaftsanteils besondere Treupflichten gegenüber jenen, die ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Liegenschaftsanteile kaufen. Sie alle sind Wohnungseigentumsbewerber geworden (§ 23 Abs 1 WEG), die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an den von ihnen gekauften Objekten zu erhalten. Darum sind sie nicht nur Begünstigte des jeweils vom anderen dem Wohnungseigentumsorganisator abgegebenen Versprechens, Wohnungseigentum zu begründen; sie stehen vielmehr in einem besonderen Gemeinschaftsverhältnis. Es kann dahingestellt bleiben, ob bei einem Vertrag zugunsten Dritter Gestaltungsrechte, etwa das Recht auf Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums, nur von den Parteien des Deckungsverhältnisses oder auch vom begünstigten Dritten geltend gemacht werden können (für den Standpunkt des Berufungsgerichtes ließen sich neben der Entscheidung JBl 1986, 131 und Rummel in Rummel², Rz 2 zu Paragraph 882, ABGB auch noch Gschnitzer in Klang² IV/1, 227, Apathy in Schwimann², Rz 4 zu Paragraph 882, ABGB sowie die Entscheidungen EvBl 1969/253, SZ 59/220 und HS 24.042 anführen; dagegen Koziol/Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts¹⁰, 308). Durch das dem Wohnungseigentumsorganisator anläßlich der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum abgegebene Versprechen, selbst der Begründung von Wohnungseigentum zuzustimmen,

übernimmt nämlich der Käufer eines Liegenschaftsanteils besondere Treupflichten gegenüber jenen, die ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Liegenschaftsanteile kaufen. Sie alle sind Wohnungseigentumsbewerber geworden (Paragraph 23, Absatz eins, WEG), die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an den von ihnen gekauften Objekten zu erhalten. Darum sind sie nicht nur Begünstigte des jeweils vom anderen dem Wohnungseigentumsorganisator abgegebenen Versprechens, Wohnungseigentum zu begründen; sie stehen vielmehr in einem besonderen Gemeinschaftsverhältnis.

Eine gesetzliche Regelung für dieses Gemeinschaftsverhältnis fehlt. Aus Bestimmungen, die sich mit der Vorbereitung der Wohnungseigentumsbegründung befassen (§ 23 ff WEG), wird jedoch das Anliegen des Gesetzgebers erkennbar, zum Schutz der Wohnungseigentumsbewerber die rechtlichen Hindernisse möglichst klein zu halten, die der Erreichung des angestrebten Ziels - der Verbücherung des Wohnungseigentums - entgegenstehen könnten. Daran sind auch die Einwendungen zu messen, die der einzelne Wohnungseigentumsbewerber, hat er sich erst einmal in einem schriftlichen Vorvertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator den anderen Wohnungseigentumsbewerbern gegenüber zur Einräumung von Wohnungseigentum verpflichtet (vgl MietSlg 17.709 ua), dem Anspruch auf Unterfertigung einer nach §§ 2 Abs 2 Z 1, 12 WEG verbücherungsfähigen Urkunde entgegensetzen kann. Eine gesetzliche Regelung für dieses Gemeinschaftsverhältnis fehlt. Aus Bestimmungen, die sich mit der Vorbereitung der Wohnungseigentumsbegründung befassen (Paragraph 23, ff WEG), wird jedoch das Anliegen des Gesetzgebers erkennbar, zum Schutz der Wohnungseigentumsbewerber die rechtlichen Hindernisse möglichst klein zu halten, die der Erreichung des angestrebten Ziels - der Verbücherung des Wohnungseigentums - entgegenstehen könnten. Daran sind auch die Einwendungen zu messen, die der einzelne Wohnungseigentumsbewerber, hat er sich erst einmal in einem schriftlichen Vorvertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator den anderen Wohnungseigentumsbewerbern gegenüber zur Einräumung von Wohnungseigentum verpflichtet (vergleiche MietSlg 17.709 ua), dem Anspruch auf Unterfertigung einer nach Paragraphen 2, Absatz 2, Ziffer eins,, 12 WEG verbücherungsfähigen Urkunde entgegensetzen kann.

Nach § 25 Abs 1 WEG kann der Wohnungseigentumsbewerber den Eigentümer bzw die Miteigentümer (EvBl 1997/669 der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit klagen, wenn der Wohnungseigentumsorganisator mit der Stellung der diesbezüglichen Anträge oder mit der Errichtung der für die Verbücherung notwendigen Urkunden säumig ist. Er kann sich dabei sogar die Bestimmung des Mindestanteils bis zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte vorbehalten (§ 25 Abs 2 WEG), woraus wiederum zu schließen ist, daß für die Bestimmung der Anteile der Nachweis der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung jedenfalls genügt. Übertragen auf den gegenständlichen Rechtsstreit, in dem es ebenfalls um die Durchsetzung des Anspruchs von Wohnungseigentumsbewerbern auf Einverleibung des Wohnungseigentums geht, mag auch der Klagsanspruch nicht in einer Säumnis des Wohnungseigentumsorganisations, sondern in einer vorvertraglichen Verpflichtung der Miteigentümer begründet sein, bedeutet dies, daß bei der Bestimmung der Mindestanteile wiederum allein auf die rechtskräftige Nutzwertfestsetzung abzustellen ist. Deren Bindungswirkung, die sich auch auf die Frage erstreckt, welche Teile der Liegenschaft gemäß § 1 Abs 2 WEG mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten verbunden sind, schneidet Einwendungen gegen die Rechtsgültigkeit der zugrundeliegenden Widmungsakte ab. Derartige Einwendungen, etwa wie hier die Anfechtung einer rechtsgeschäftlichen Widmung von Freiflächen wegen listiger Irreführung, können zum Gegenstand eines eigenen Rechtsstreites gemacht werden (MietSlg 41/25), dessen Ausgang dann wiederum zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte führen kann, weil die Herstellung der materiellen Rechtslage als Grund für die Einleitung eines Verfahrens nach §§ 3 Abs 2, 26 Abs 1 Z 1 WEG anerkannt ist (MietSlg 39/14 ua, zuletzt WoBl 1998, 279/175 und 5 Ob 156/98x; Call zu WoBl 1992, 158/114; derselbe in WoBl 1993, 174; Palten, Wohnungseigentumsrecht2, Rz 46 mwN), doch würde es den dargelegten Intentionen des Gesetzgebers widersprechen, im Rechtsstreit zur Durchsetzung des Wohnungseigentumsverschaffungsanspruchs von Wohnungseigentumsbewerbern die Überprüfung einer rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung zuzulassen. Eine solche Nutzwertfestsetzung bleibt bindend, bis sie durch ein neue, nur in einem Verfahren nach §§ 3 Abs 2, 26 Abs 1 Z 1 WEG zu erwirkende Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt ist (vgl MietSlg 21/48; WoBl 1993, 173/119 ua). Nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG kann der Wohnungseigentumsbewerber den Eigentümer bzw die Miteigentümer (EvBl 1997/669 der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit klagen, wenn der Wohnungseigentumsorganisator mit der Stellung der diesbezüglichen Anträge oder mit der Errichtung der für die

Verbücherung notwendigen Urkunden säumig ist. Er kann sich dabei sogar die Bestimmung des Mindestanteils bis zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte vorbehalten (Paragraph 25, Absatz 2, WEG), woraus wiederum zu schließen ist, daß für die Bestimmung der Anteile der Nachweis der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung jedenfalls genügt. Übertragen auf den gegenständlichen Rechtsstreit, in dem es ebenfalls um die Durchsetzung des Anspruchs von Wohnungseigentumsbewerbern auf Einverleibung des Wohnungseigentums geht, mag auch der Klagsanspruch nicht in einer Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators, sondern in einer vorvertraglichen Verpflichtung der Miteigentümer begründet sein, bedeutet dies, daß bei der Bestimmung der Mindestanteile wiederum allein auf die rechtskräftige Nutzwertfestsetzung abzustellen ist. Deren Bindungswirkung, die sich auch auf die Frage erstreckt, welche Teile der Liegenschaft gemäß Paragraph eins, Absatz 2, WEG mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten verbunden sind, schneidet Einwendungen gegen die Rechtsgültigkeit der zugrundeliegenden Widmungsakte ab. Derartige Einwendungen, etwa wie hier die Anfechtung einer rechtsgeschäftlichen Widmung von Freiflächen wegen listiger Irreführung, können zum Gegenstand eines eigenen Rechtsstreites gemacht werden (MietSlg 41/25), dessen Ausgang dann wiederum zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte führen kann, weil die Herstellung der materiellen Rechtslage als Grund für die Einleitung eines Verfahrens nach Paragraphen 3, Absatz 2,, 26 Absatz eins, Ziffer eins, WEG anerkannt ist (MietSlg 39/14 ua, zuletzt WoBl 1998, 279/175 und 5 Ob 156/98x; Call zu WoBl 1992, 158/114; derselbe in WoBl 1993, 174; Palten, Wohnungseigentumsrecht², Rz 46 mwN), doch würde es den dargelegten Intentionen des Gesetzgebers widersprechen, im Rechtsstreit zur Durchsetzung des Wohnungseigentumsverschaffungsanspruchs von Wohnungseigentumsbewerbern die Überprüfung einer rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung zuzulassen. Eine solche Nutzwertfestsetzung bleibt bindend, bis sie durch eine neue, nur in einem Verfahren nach Paragraphen 3, Absatz 2,, 26 Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu erwirkende Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzt ist (vergleiche MietSlg 21/48; WoBl 1993, 173/119 ua).

Schon aus diesem Grund war das Berufungsgericht im Recht, als es der Irrtumsanfechtung der Revisionswerber, über die das Bezirksgericht für Handelssachen Wien zu befinden haben wird, die Bedeutung einer Vorfrage für die gegenständliche Entscheidung absprach.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E53024 05A00319

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at