jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/16 3Ob84/97t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Hella M*****, 2.) Gerlinde K*****, 3.) Marianne B*****, 4.) Leopold M***** , 5.) Dr. Josef K*****, 6.) Renate K*****, 7.) Erna W*****, 8.) Ing. Leo C*****, 9.) Herbert H*****, 10.) Dr. Eleonore L*****, 11.) Ing. Joachim L*****,

12.) Dr. Beate H*****, 13.) Dkfm. Gerhard W*****, 14.) Ing. Johann L*****, 15.) Ing. Karl S*****, 16.) Ägid P*****, 17.) Edith K*****,

1. 18.)18
   Ing. Ernst P*****, 19.) Rudolf P*****, 20.) Dr. Günter B*****,
2. 21.)21
   Ing. Ernst S*****, 22.) Erwin K*****, alle vertreten durch Zamponi, Weixelbaum & Partner, Rechtsanwälte OEG, in Linz, wider die beklagte Partei G***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Franz Hafner und Dr. Karl Bergthaler, Rechtsanwälte in Altmünster, wegen Zustimmung zur Einverleibung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Revisionsgerichtes vom 12. November 1996, GZ 4 R 91/96x-24, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Wels vom 22. Februar 1996, GZ 1 Cg 19/95d-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das Berufungsurteil, das in seiner Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster und zweiter Instanz bestätigt wird, wird dahin abgeändert, daß das Ersturteil in der Abweisung des Hauptbegehrens (Pkt 1a) wiederhergestellt wird; in Stattgebung des ersten Eventualbegehrens wird jedoch der beklagten Partei gegenüber festgestellt, daß den Klägern als Eigentümer der unten bezeichneten Anteile und den jeweiligen Eigentümern an den unten bezeichneten Anteilen die Dienstbarkeit zusteht, den Parkplatz samt Zu- und Abfahrt, der sich auf der im Eigentum der beklagten Partei stehenden Liegenschaft EZ 455, GB ***** A*****, BG Gmunden befindet und der im Lageplan des Dipl.-Ing. Herbert Ahrer, GZ 14410 mit 69/3 bezeichnet ist, zu benützen, wobei dieses Recht auch den Besuchern der jeweiligen Miteigentümer zusteht.

Die beklagte Partei ist schuldig, der grundbücherlichen Einverleibung der obgenannten Dienstbarkeit ob der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft EZ 455, GB ***** A*****, BG Gmunden als Last und der Ersichtlichmachung ob der Liegenschaft der klagenden Parteien, EZ 412, GB ***** A*****, als Recht zuzustimmen und zwar für:

B-LNR 2 M***** Hella als Eigentümer von 350/10000 Ant.

WE an W 1

B-LNR 4 K***** Gerlinde als Eigentümer von 290/10000 Ant.

E an W 3

B-LNR 10 B***** Marianne als Eigentümer von 170/10000 Ant.

WE an W 8

B-LNR 15 M***** Leopold als Eigentümer von 105/10000 Ant.

WE an W 13

B-LNR 16 Dr. Josef K***** als Eigentümer von 185/20000 Ant.

WE an W 14

B-LNR 17 K***** Renate als Eigentümer von 185/20000 Ant.

WE an W 14

B-LNR 21 W***** Erna als Eigentümer von 275/10000 Ant.

WE an W 18

B-LNR 23 Ing. C***** Leo als Eigentümer von 190/10000 Ant.

WE an W 20

B-LNR 24 H***** Herbert als Eigentümer von 185/10000 Ant.

WE an W 21

B-LNR 25 Dr. L***** Eleonore als Eigentümer von 105/10000 Ant.

WE an W 22

B-LNR 26 Ing. L***** Joachim als Eigentümer von 185/10000 Ant.

WE an W 23

B-LNR 31 Dr H***** Beate als Eigentümer von 110/10000 Ant.

WE an W 28

B-LNR 35 Dkfm. W***** Gerhard als Eigentümer von 105/10000 Ant.

WE an W 31

B-LNR 36 Dkfm W***** Gerhard als Eigentümer von 185/10000 Ant.

WE an W 32

B-LNR 38 Ing. L***** Johann als Eigentümer von 115/10000 Ant.

WE an W 34

B-LNR 42 Ing. S***** Karl als Eigentümer von 110/10000 Ant. WE an W 37

B-LNR 45 P***** Ägid als Eigentümer von 220/10000 Ant.

WE an W 40

B-LNR 46 K***** Edith als Eigentümer von 265/10000 Ant.

WE an W 41

B-LNR 48 Ing. P***** Ernst als Eigentümer von 115/10000 Ant.

WE an W 43

B-LNR 50 P***** Rudolf als Eigentümer von 190/10000 Ant.

WE an W 45

B-LNR 51 Dr. B***** Günther als Eigentümer von 110/10000 Ant.

WE an W 46

B-LNR 52 Ing. S***** Ernst als Eigentümer von 390/10000 Ant.

WE an W 47

B-LNR 55 K***** Erwin als Eigentümer von 185/10000 Ant.

WE an W 30

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 40.462,50 (darin enthalten S 3.431,25 USt und S 19.875,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahren binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 412 GB A*****; mit ihren Anteilen ist untrennbar Wohnungseigentum verbunden.

Im Jahre 1972 erwarb die Beklagte die in der EZ 412, GB ***** A*****, vorgetragenen Grundstücke Nr 81/1 und 81/3. In ihrem Bauansuchen vom 20. 6. 1972 um Errichtung von 47 Wohneinheiten in einem dreigeschoßigen Wohnobjekt (Seebadviertel I) hielt die Beklagte fest, zusammen mit den 47 Wohneinheiten 47 Autoabstellplätze errichten zu wollen. Aufgrund der am 12. 7. 1972 durchgeführten Bauverhandlung erteilte die Marktgemeinde A***** mit Bescheid vom 31. 8. 1972 dem Bauansuchen die Baubewilligung. In der Baubewilligung selbst wurde im Befund wiederum festgehalten, daß "entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten 47 Autoabstellplätze geschaffen werden".Im Jahre 1972 erwarb die Beklagte die in der EZ 412, GB ***** A*****, vorgetragenen Grundstücke Nr 81/1 und 81/3. In ihrem Bauansuchen vom 20. 6. 1972 um Errichtung von 47 Wohneinheiten in einem dreigeschoßigen Wohnobjekt (Seebadviertel römisch eins) hielt die Beklagte fest, zusammen mit den 47 Wohneinheiten 47 Autoabstellplätze errichten zu wollen. Aufgrund der am 12. 7. 1972 durchgeführten Bauverhandlung erteilte die Marktgemeinde A***** mit Bescheid vom 31. 8. 1972 dem Bauansuchen die Baubewilligung. In der Baubewilligung selbst wurde im Befund wiederum festgehalten, daß "entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten 47 Autoabstellplätze geschaffen werden".

Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Gmunden vom 24. April 1973 wurden gemäß§ 2 WEG 1948 die Jahresmietzinse zur Bestimmung der Miteigentumsanteile auf der genannten Liegenschaft entsprechend dem Sachverständigengutachten parifiziert. In dem der Parifizierung zugrundeliegenden Sachverständigengutachten Dr.Helene werden 25 PKW-Abstellplätze im Haus angeführt, die gemeinsam genützt werden sollen, das heißt die Erträge aus der Vermietung von PKW-Abstellplätzen sollen auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Anteile aufgeteilt werden.Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Gmunden vom 24. April 1973 wurden gemäß Paragraph 2, WEG 1948 die Jahresmietzinse zur Bestimmung der Miteigentumsanteile auf der genannten Liegenschaft entsprechend dem Sachverständigengutachten parifiziert. In dem der Parifizierung zugrundeliegenden Sachverständigengutachten Dr.Helene werden 25 PKW-Abstellplätze im Haus angeführt, die gemeinsam genützt werden sollen, das heißt die Erträge aus der Vermietung von PKW-Abstellplätzen sollen auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Anteile aufgeteilt werden.

Aufgrund eines weiteren SV-Gutachten Dr.Helene infolge geänderter Bauausführung erfolgte eine neuerliche Parifizierung mit Beschluß des Bezirksgerichtes Gmunden vom 18.September 1974. In Entsprechung des WEG 1948 wurden die PKW-Abstellplätze bei Parifizierung nicht einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Im Juli 1974 begann die Beklagte Anbote an Interessenten zu verschicken. Diese Anbote wiesen mit Ausnahme der Daten des Kaufinteressenten, der Kaufgegenstände und des Kaufpreises denselben vorformulierten Inhalt auf und lauten entscheidungswesentlich wie folgt:

"An die

G***** GesmbH

*****

Ich stelle zum Kauf nachstehender Wohneinheit und Abschluß der angeführten Verträge folgendes

Anbot

Gegenstand: Bauvorhaben 172-A*****/Seebadviertel EZ 412 der KG

A*****, Parzelle Nr 81/1 und 81/3 Wohnung top Nr.....,

Haus....., Geschoß....., ...Quadratmeter.

Anteile:.....

Mit dieser Wohnung ist ein Autoabstellplatz Nr.....untrennbar

verbunden.

Kaufpreis: S.....

.....

1.) Ich bestätige hiermit, daß mir die folgenden Verträge und Urkunden je in einfacher Ausfertigung übergeben worden sind und ich den Inhalt derselben zur Kenntnis genommen habe:

.1 Kaufvertrag (Beilage Nr. 1)

.2 Baubeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Kaufpreis und Zahlungsbedingungen samt

Preisliste

.3 Wohnungsplan (Beilage Nr. 2)

.4 Vereinbarung (Beilage Nr. 3)

.5 Hausordnung (Beilage Nr. 4)

.6 Vollmacht (Beilage Nr. 5)

.7 Wohnungseigentumsgesetz (Beilage Nr. 6)

.8 Hausverwaltervollmacht (Beilage Nr. 7)

.9 Wohnsitzerklärung (Beilage Nr. 8)

Mit der Unterfertigung dieses Anbotes durch mich ist der Inhalt der unter Punkt 1,1 - 1,9 angeführten Verträge zum integrierenden Bestandteil dieses Anbotes geworden.

2.) Dieses Anbot bezieht sich auf den Kauf einer Eigentumswohnung auf dem umseitig näher bezeichneten Liegenschaftsanteil. Mit dieser Wohnung ist das Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, BGBlNr 149 (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) in der jeweils geltenden Fassung untrennbar verbunden.

.....

.....

Zugleich gebe ich die verbindliche und unwiderrufliche Erklärung ab,

daß ich mich an die im Punkt 1,1 - 1,9 des Anbotschreibens

enthaltenen Bedingungen ebenfalls unwiderruflich binde.

.....

4.) Da vom Anbot bis zur bücherlichen Eintragung der Eigentumswohnung ua bis zu 80 Tätigkeiten anfallen, ist es zweckmäßig, diese durch einen örtlichen Bevollmächtigten durchführen zu lassen.

Ich erteile daher dem Rechtsanwalt, Herrn Dr. August Lahnsteiner, Schulgasse 3, 4802 Ebensee, Vollmacht zur Errichtung und Durchführung der mit dem Erwerb meines Wohnungseigentums an der auf Seite 1 bezeichneten Wohnung in der auf der Liegenschaft EZ 412 KG A***** zu errichtenden Wohnhausanlage, notwendigen Maßnahmen sowie zur Aufnahme und grundbücherlichen Eintragung eines etwa erforderlichen Bausparlehens, mit der Maßgabe, daß diese Vollmacht nur mit Ihrer Zustimmung widerrufen werden kann.

.....

8.) Miteigentumsanteil:

.1 Gegenstand des unter 1.1 dieses Anbotes bezeichneten Kaufvertrages ist der in dem beiliegenden Kaufvertrag genau bezeichnete Anteil an der Liegenschaft EZ 412 KG A***** des Grundbuches des Bezirksgerichtes Gmunden, dessen Größe nach den Bestimmungen des § 2 des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, BGBlNr 149, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) in der jeweils geltenden Fassung zu errechnen ist und das damit untrennbar verbundene Eigentum an der auf Seite 1 bezeichneten Wohnung..1 Gegenstand des unter 1.1 dieses Anbotes bezeichneten Kaufvertrages ist der in dem beiliegenden Kaufvertrag genau bezeichnete Anteil an der Liegenschaft EZ 412 KG A***** des Grundbuches des Bezirksgerichtes Gmunden, dessen Größe nach den Bestimmungen des Paragraph 2, des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, BGBlNr 149, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) in der jeweils geltenden Fassung zu errechnen ist und das damit untrennbar verbundene Eigentum an der auf Seite 1 bezeichneten Wohnung.

.2 Diesbezüglich anerkenne ich die Entscheidung der zuständigen Mietzinsfestsetzungsstelle und verzichte darauf, diese Entscheidung durch Anrufung des Gerichtes bzw durch Rekurs gegen einen Gerichtsbeschluß zu bekämpfen.

.3 Ich erteile schon jetzt meine Einwilligung zu einer allenfalls erforderlich werdenden Neufestsetzung der Jahresfriedensmietzinse 1914 durch die zuständige Behörde und damit zu einer entsprechenden Berichtigung des von mir gekauften Miteigentumsanteils.

.....

....."

Die an die Kaufinteressenten verschickten Anbote waren mit den Daten

der Kaufinteressenten, den Daten des Kaufgegenstandes und dem

entsprechenden Kaufpreis ausgefüllt. Die in Punkt 1) der Anbote

aufgezählten Urkunden waren beigeschlossen. In der beigeschlossenen

Baubeschreibung hieß es unter anderem:

".....

Jeder Wohnung ist ein eigener Autoabstellplatz zugewiesen und ist im

Wohnpreis mitinbegriffen.

....."

Angeschlossen waren folgende Vollmacht und Kaufvertrag:

"Vollmacht

mit welcher ich Herrn Dr. August Lahnsteiner, Rechtsanwalt, 4802 Ebensee, Schulgasse 3, zur Errichtung und Durchführung der mit dem Erwerb meines Wohnungseigentums an der Wohnung top Nr....., in der auf der Liegenschaft vorgetragenen in der Einlagezahl 412 des Grundbuches der KG A***** zu errichtenden Wohnhausanlage, sowie zur Aufnahme und grundbücherlichen Eintragung eines etwa erforderlichen Bauspardarlehens bevollmächtige, insbesondere Grundbuchsbescheide anzunehmen, Gesuche um Bewilligung zur grundbücherlichen Eintragung und Rangordnungsanmerkungen jeder Art zu unterfertigen.

Ich erteilte Herrn Dr. August Lahnsteiner, insbesondere ausdrücklich

und unwiderruflich die Vollmacht Wohnungseigentumsvertrag zwischen

mir als Käufer und der G***** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

in A*****, als Verkäufer, für mich als Käufer rechtsgültig beglaubigt

zu unterfertigen,....."

"Kaufvertrag

welcher am unten angesetzten Tage zwischen der G***** Gesellschaft

mit beschränkter Haftung ..... als Verkäufer

einerseits und ..... als Käufer andererseits,

vertreten durch den mittels der diesem Vertrage angeschlossenen

Vollmacht vom ..... ausgewiesenen Herrn Dr.

August Lahnsteiner, Rechtsanwalt, Schulgasse 3, 4802 Ebensee, errichtet und abgeschlossen wurde wie folgt:

I.)

Im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 412, KG A***** des Grundbuches

des Bezirksgerichtes Gmunden, bestehend aus Parzelle Nr 81/1 und

81/3, ist das Miteigentum hinsichtlich der ..... Anteile (top

Nr.....) für die G***** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

einverleibt. Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der

Wohnung top Nr..... untrennbar verbunden und zugleich sind diese

Miteigentumsanteile durch das zugunsten der übrigen Miteigentümer eingeräumte Wohnungsrecht begründet.

II.)

Die G***** Gesellschaft mit beschränkter Haftung, im folgenden kurz

Verkäufer genannt, verkauft und übergibt an

.....im folgenden kurz Käufer genannt und dieser

kauft und übernimmt vom Verkäufer diese .....Anteile der

Liegenschaft EZ 412, KG A***** des Grundbuches des Bezirksgerichtes

Gmunden, mit welchem das Wohnungseigentum an der Wohnung top

Nr..... untrennbar verbunden ist, mit allen Rechten, Befugnissen

und Pflichten, mit denen der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw zu benützen und zu besitzen berechtigt war, um den einvernehmlich vereinbarten und angemessenen Kaufpreis von

.....

III.)

Der Käufer erwirbt die gegenständlichen .....Anteile der

Liegenschaft EZ 412, KG A***** mit der Wohnung top Nr.....,

welche er im Sinne des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBlNr

149.....als sein Eigentum benützen wird.

.....".

Die standardisierten vorformulierten Vollmachten und Kaufverträge waren dabei - wiederum wie bei den Anboten - mit den persönlichen Daten der Kaufinteressenten und den Daten des Kaufgegenstandes ausgefüllt. Die Kaufinteressenten wurden ersucht, unter anderem das Anbot und die Vollmacht (letztere gerichtlich oder notariell beglaubigt) zu unterfertigen und die Urkunden der Beklagten zurückzustellen. Alle Ersterwerber der Wohnungseigentumsanteile haben auf diese Art und Weise (Unterfertigung der Anbote bzw Vollmachten bzw über den Bevollmächtigten in weiterer Folge der Kaufverträge) Wohnungseigentum erworben.

Vor Unterfertigung der Anbote bzw der Vollmachten haben (zumindestens) einige der Kaufinteressenten die Örtlichkeiten vor Ort besichtigt. Ihr Anspruchpartner bei der Beklagten war entweder der Geschäftsführer der Beklagten Baumeister S***** (vornehmlich am Wochenende) bzw der (damals) bei der Beklagten für die Kundenwerbung und den Verkauf zuständige Angestellte Bernhard O*****.

Am 17. 12. 1974 erfolgte die Kollaudierung des Bauvorhabens, am 21. 12. 1974 die feierliche "Übergabe" an die zu diesem Zeitpunkt bereits feststehenden Wohnungseigentümer, wobei noch nicht sämtliche Einheiten an Interessenten veräußert waren.

Ende 1974/Anfang 1975 hat die Beklagte die entsprechenden Arbeiten zur Errichtung der überdachten Parkplatzbereiche auf der Liegenschaft EZ 455, Grundstücksnummer 69/2 durchgeführt. Die Beklagte hat Flugdächer errichtet, asphaltiert, liniert und die entsprechenden Parkbereiche auch numeriert, wobei sie einzelne Abstellflächen mit den Wohnungsnummern der Wohnungseigentümer entsprechend numerierte, die keinen Abstellplatz im Keller des Hauses erhalten hatten. Die entsprechende Markierung von Parkflächen mit den Wohnungsnummern war noch beim Lokalaugenschein 21.Juli 1995 für alle Kläger (mit Ausnahme der 12. Klägerin) am Asphalt ersichtlich.

In der Folge haben die Kläger entsprechend der erfolgten Numerierung die PKW-Abstellflächen auf der Liegenschaft EZ 455 Grundstücksnummer 69/2 benützt, wobei sie davon ausgegangen sind, daß es sich bei diesen PKW-Abstellflächen um die ihnen in den Anboten zugesagten PKW-Abstellplätze handle. Die Beklagte selbst hat 22 Autoabstellplätze im Bereich der Auffahrt/Hauszufahrt vorgesehen gehabt. Eine derartige Anzahl von Autoabstellplätzen war auch im (eingereichten) Bauplan eingezeichnet. Tatsächlich wurden diese Autoabstellplätze im Freien entlang der Auffahrt/Hausfahrt jedoch nie markiert. Die Beklagte hat stattdessen einen 1,5 m breiten, durch eine Randsteinkante von etwa 7 cm von der Fahrbahn abgehobenen Gehsteig errichtet, der lediglich im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage abgeschrägt ist. Die infolge der Gehsteigerrichtung verbleibende Fahrbahnbreite der Zufahrt zur Wohnhausanlage beträgt (nur noch) 6,05 m. Werden demnach PKW's in einem rechten Winkel zur Fahrbahnlängsachse (ohne Inanspruchnahme des Gehsteiges) geparkt, verbleibt (ausgehend von einer durchschnittlichen Fahrzeuglänge von ca 4 m) ein freier Zufahrtsbereich zur Wohnhausanlage von ca 2 m. Entgegen der ursprünglichen Absicht wurden in der Tiefgarage auch nur 22 Autoabstellplätze errichtet.

Die Kläger brachten vor, die Beklagte habe in ihrer Eigenschaft als Wohnungseigentumsorganisator in den seinerzeit den nunmehrigen Eigentümern der EZ 412 GB A***** bzw deren Rechtsvorgängern unterbreiteten Anboten, die Grundlage für den späteren Eigentumserwerb gewesen seien, einen PKW-Abstellplatz in der Form zugesichert, daß mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil auch untrennbar Wohnungseigentum einschließlich eines PKW-Abstellplatzes verbunden ist. Auf diejenigen Kläger, die mit der Beklagten in keinem Vertragsverhältnis gestanden seien, seien die Ansprüche aus der seinerzeitigen Vereinbarung zwischen der beklagten Partei und dem Rechtsvorgänger des jeweiligen Klägers übergegangen. Abgesehen von 25 PKW-Abstellplätzen im Untergeschoß des Hauses, die im Miteigentum aller Wohnungseigentümer stünden, seien die anderen Abstellplätze im Freien auf dem benachbarten Grundstück 69/2 der EZ 455 GB A*****; Liegenschaftseigentümerin sei die beklagte Partei. Diese Grundstücksfläche sei den Klägern, denen dort Parkplätze zugewiesen worden seien, anläßlich der Übereignung der gesamten Wohnanlage ins Eigentum übergeben worden, ohne bücherliches Eigentum zu begründen.

Die Kläger begehren gestützt auf die vertragliche Zusicherung das Urteil, die beklagte Partei sei schuldig, einzuwilligen, daß die im Vermessungsplan des DI Herbert Ahrer, GZ 144010 in rot dargestellte Fläche im Ausmaß von 466 m2, mit der Grundstücksbezeichnung 69/3 aus der EZ 455 GB ***** A***** BG Gmunden, abgeschrieben werde, eine eigene Einlagezahl für diese dargelegte Fläche eröffnet und das Eigentum der Kläger zu bestimmten, in der Klage einzelnen angegebenen Anteilen einverleibt werde.

Weiters stellten die Kläger, gestützt auf eine vertragliche Zusicherung des Rechtes, den Parkplatz auf der EZ 455 samt Zu- und Abfahrt im Rahmen einer Dienstbarkeit zum Abstellen von PKWs zugunsten der EZ 412 zu benützen, das Eventualbegehren, es werde der beklagten Partei gegenüber festgestellt, den Klägern stünde eine - im einzelnen konkretisierte - Dienstbarkeit zu; weiters wurde das Begehren auf Zustimmung zur Einverleibung dieser Dienstbarkeit gestellt.

Schließlich stellten die Kläger in der Tagsatzung am 24. 11. 1995 das weitere Eventualbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, den Klägern das Recht auf ausschließliche Benützung eines Parkplatzes auf der EZ 412, GB A*****, Parzellen 81/1 und 81/3, zu verschaffen. Hiezu erstatteten die Kläger das Vorbringen, derzeit sei auf dieser Liegenschaft aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine PKW-Abstellmöglichkeit vorhanden.

Die beklagte Partei wendete ein, sie habe nur mit den 3., 4., 8., 11., 13., 14., 15., 16. und 19. Klägern Kaufverträge abgeschlossen; die anderen Kläger hätten die Anteile offensichtlich von einem Voreigentümer erworben. Hinsichtlich dieser Kläger sei das Klagebegehren von vornherein unschlüssig, weil sie ihre Eigentumswohnung nicht von der beklagten Partei erworben hätten. Nach der damaligen Rechtslage sei die Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich der KFZ-Abstellplätze nicht möglich gewesen; sie sei auch nicht zur Diskussion gestanden. Mit ihrem Bauansuchen habe die beklagte Partei entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten 47 Autoabstellplätze, davon 25 im

Kellergeschoß und der Rest im Freien bei der Baubehörde zur Bewilligung eingereicht. Im Anbot habe die beklagte Partei irrtümlich auf mit den Anteilen untrennbar verbundene Autoabstellplätze hingewiesen. Eine Wohnungseigentumsbegründung für diese Abstellplätze sei nicht beabsichtigt und im übrigen rechtlich nicht zulässig gewesen. Obwohl in den Kaufverträgen nicht ausdrücklich enthalten, leiste die beklagte Partei Gewähr, daß allen Miteigentümern der EZ 412 GB A***** ein KFZ-Abstellplatz auf der Liegenschaft zur Verfügung steht. Die Schaffung der Abstellplätze auf der Parzelle 69/2 sei als Vorbereitung für das Projekt "Seebadviertel II" erfolgt, für das Abstellplätze in diesem Bereich vorgesehen waren. Die beklagte Partei habe das gelegentliche Abstellen auf den Abstellflächen auf dem benachbarten Grundstück 69/2 im Rahmen eines Prekariums gegen jederzeitigen Widerruf geduldet; eine Rechtseinräumung sei nie erfolgt.

Dem ersten Eventualbegehren sei nicht klar zu entnehmen, ob die Einräumung einer persönlichen Dienstbarkeit oder einer Dienstbarkeit zugunsten von Wohnungseigentumsanteilen, deren rechtliche Zulässigkeit im übrigen zu prüfen sei, begehrt werde.

Die Klagsführung eines Teils der Wohnungseigentümer bedürfte als außerordentliche Maßnahme der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer, die weder vorliege noch nachgewiesen worden sei.

Zum zweiten Eventualbegehren brachte die beklagte Partei vor, sie habe eine Abstellmöglichkeit aller Kläger auf der Liegenschaft EZ 412 nie bestritten und in der Klagebeantwortung ausdrücklich anerkannt; bei Stattgebung dieses Eventualbegehrens werde daher Kostenzuspruch nach § 45 ZPO beantragt.Zum zweiten Eventualbegehren brachte die beklagte Partei vor, sie habe eine Abstellmöglichkeit aller Kläger auf der Liegenschaft EZ 412 nie bestritten und in der Klagebeantwortung ausdrücklich anerkannt; bei Stattgebung dieses Eventualbegehrens werde daher Kostenzuspruch nach Paragraph 45, ZPO beantragt.

Das Erstgericht wies alle Begehren ab; neben dem bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt stellte es fest, der bei der beklagten Partei für die Kundenwerbung und den Verkauf zuständige Angestellte Bernhard O***** habe insbesondere mit dem 16. Kläger im Dezember 1974 (noch vor Unterfertigung seines mit 9. 12. 1974 datierten Anbots) die Örtlichkeiten besichtigt; er habe dem 16. Kläger mitgeteilt, daß PKW-Abstellplätze im Freien errichtet werden, wobei die Wohnungseigentümer ihren PKW dort abstellen könnten. O***** habe dabei auf den Bereich der Zufahrt zum Haus (Auffahrt) bzw auf den (nunmehr) mit Flugdächern überdachten Bereich der Liegenschaft Grundstück Nr 69/2 EZ 455 gewiesen. Das Erstgericht konnte nicht feststellen, daß bezüglich der Benützung der (überdachten Park-)Flächen durch die Wohnungseigentümer zwischen der beklagten Partei und den Klägern nähere Abreden getroffen worden wären, daß also (etwa) nur von einer vorübergehenden Benützung dieser Flächen bis zur Fertigstellung des Bauprojekts Seebadviertel II gesprochen worden wäre.Das Erstgericht wies alle Begehren ab; neben dem bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt stellte es fest, der bei der beklagten Partei für die Kundenwerbung und den Verkauf zuständige Angestellte Bernhard O***** habe insbesondere mit dem 16. Kläger im Dezember 1974 (noch vor Unterfertigung seines mit 9. 12. 1974 datierten Anbots) die Örtlichkeiten besichtigt; er habe dem 16. Kläger mitgeteilt, daß PKW-Abstellplätze im Freien errichtet werden, wobei die Wohnungseigentümer ihren PKW dort abstellen könnten. O***** habe dabei auf den Bereich der Zufahrt zum Haus (Auffahrt) bzw auf den (nunmehr) mit Flugdächern überdachten Bereich der Liegenschaft Grundstück Nr 69/2 EZ 455 gewiesen. Das Erstgericht konnte nicht feststellen, daß bezüglich der Benützung der (überdachten Park-)Flächen durch die Wohnungseigentümer zwischen der beklagten Partei und den Klägern nähere Abreden getroffen worden wären, daß also (etwa) nur von einer vorübergehenden Benützung dieser Flächen bis zur Fertigstellung des Bauprojekts Seebadviertel römisch II gesprochen worden wäre.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, ohne Titel und rechtliche Erwerbungsart könne kein Eigentum erlangt werden (§ 380 ABGB). Titel der mittelbaren Erwerbung könne dabei unter anderem ein Vertrag oder eine Anordnung des Gesetzes sein (§ 424 ABGB). Auch der Titel zu einer Servitut sei unter anderem auf einem Vertrag gegründet (§ 480 ABGB). Für diese vertragliche Grundlage hätten sich die Kläger auf die unterfertigten Anbote berufen, in denen ihnen ein "mit dieser untrennbar verbundener Autoabstellplatz" zugesagt worden sei. Gegenstand des Anbots sei aber die EZ 412 KG A***** und nicht die (nunmehr beanspruchte) EZ 455. Aus der Formulierung des Anbots lasse sich nur ein vertraglicher Anspruch auf einen Autoabstellplatz auf der EZ 412 begründen. Das Anbot als Grundlage eines vertraglichen Eigentums- bzw Servitutsanspruchs scheide demnach aus. Gegen einen Erwerb von Rechten aus der tatsächlichen, langjährigen Benützung der PKW-Abstellplätze spreche der Umstand, daß sich die Kläger nicht auf Ersitzung berufen hätten, die auch nicht vorliegen würde. Ebensowenig hätten sich die Kläger auf eine stillschweigende/konkludente Erwerbung des Eigentums bzw Servitutsrechtes berufen.In rechtlicher Hinsicht führte

das Erstgericht aus, ohne Titel und rechtliche Erwerbungsart könne kein Eigentum erlangt werden (Paragraph 380, ABGB). Titel der mittelbaren Erwerbung könne dabei unter anderem ein Vertrag oder eine Anordnung des Gesetzes sein (Paragraph 424, ABGB). Auch der Titel zu einer Servitut sei unter anderem auf einem Vertrag gegründet (Paragraph 480, ABGB). Für diese vertragliche Grundlage hätten sich die Kläger auf die unterfertigten Anbote berufen, in denen ihnen ein "mit dieser untrennbar verbundener Autoabstellplatz" zugesagt worden sei. Gegenstand des Anbots sei aber die EZ 412 KG A***** und nicht die (nunmehr beanspruchte) EZ 455. Aus der Formulierung des Anbots lasse sich nur ein vertraglicher Anspruch auf einen Autoabstellplatz auf der EZ 412 begründen. Das Anbot als Grundlage eines vertraglichen Eigentums- bzw Servitutsanspruchs scheide demnach aus. Gegen einen Erwerb von Rechten aus der tatsächlichen, langjährigen Benützung der PKW-Abstellplätze spreche der Umstand, daß sich die Kläger nicht auf Ersitzung berufen hätten, die auch nicht vorliegen würde. Ebensowenig hätten sich die Kläger auf eine stillschweigende/konkludente Erwerbung des Eigentums bzw Servitutsrechtes berufen.

Das zuletzt gestellte Eventualbegehren sei zu unbestimmt; weiters wäre der beklagten Partei die begehrte Durchführung auch unmöglich, weil nicht die Beklagte, sondern die Kläger Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 412 seien. Es sei nicht ersichtlich, was die Beklagte als Nichteigentümerin den Klägern als Miteigentümer verschaffen könnte, was die Kläger nicht ohnedies aufgrund ihrer Eigentümerstellung bewirken könnte.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, daß dem Hauptbegehren stattgegeben wurde; es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes pro Kläger S 50.000,-- übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil sich die Lösung der hier relevanten Rechtsfragen nicht unmittelbar aus der veröffentlichten Judikatur des Obersten Gerichtshofes ergebe. Wenngleich Fragen der Vertragsauslegung in ihrer Bedeutung vielfach nicht über den Einzelfall hinausreichen, so liege hier bei 22 betroffenen Wohnungseigentümern schon aufgrund der Anzahl der Verträge kein bloßer Einzelfall vor. Von grundsätzlicher Bedeutung sei auch die Rechtsfrage, inwieweit die aus dem Wohnungseigentumsgesetz resultierenden Besonderheiten bei der Vertragsauslegung nach §§ 914 f ABGB zu berücksichtigen sind. Der Schwierigkeitsgrad all dieser Rechtsfragen werde in den Fällen einer Titelkette (das betreffe jene Kläger, die nicht Ersterwerber sind) noch gesteigert; hinsichtlich des in bezug auf die Titelkette ähnlichen Streckengeschäftes habe sich die Praxis bisher, soweit ersichtlich, noch nicht festgelegt.Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, daß dem Hauptbegehren stattgegeben wurde; es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes pro Kläger S 50.000,-- übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil sich die Lösung der hier relevanten Rechtsfragen nicht unmittelbar aus der veröffentlichten Judikatur des Obersten Gerichtshofes ergebe. Wenngleich Fragen der Vertragsauslegung in ihrer Bedeutung vielfach nicht über den Einzelfall hinausreichen, so liege hier bei 22 betroffenen Wohnungseigentümern schon aufgrund der Anzahl der Verträge kein bloßer Einzelfall vor. Von grundsätzlicher Bedeutung sei auch die Rechtsfrage, inwieweit die aus dem Wohnungseigentumsgesetz resultierenden Besonderheiten bei der Vertragsauslegung nach Paragraphen 914, f ABGB zu berücksichtigen sind. Der Schwierigkeitsgrad all dieser Rechtsfragen werde in den Fällen einer Titelkette (das betreffe jene Kläger, die nicht Ersterwerber sind) noch gesteigert; hinsichtlich des in bezug auf die Titelkette ähnlichen Streckengeschäftes habe sich die Praxis bisher, soweit ersichtlich, noch nicht festgelegt.

Das Berufungsgericht erachtete die Berufung bereits aus rechtlichen Gründen berechtigt, ohne daß die Tatsachen- und Beweisrüge sowie die Verfahrensrüge der Berufungswerber eine Stellungnahme des Berufungsgerichtes erfordere. Auch die in der Berufungsbeantwortung erklärte Anfechtung einer Sachverhaltsfeststellung erfordere keine Überprüfung der erstgerichtlichen Beweiswürdigung durch das Berufungsgericht, weil die bekämpfte Feststellung für die rechtliche Beurteilung unerheblich sei.

In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Verneinung eines auf die EZ 455 bezogenen Titelgeschäftes mit der Begründung, daß Vertragsgegenstand nur die EZ 412 und nicht die EZ 455 gewesen sei, lasse die aus § 863 iVm § 870 ff, § 914 ABGB abgeleitete Vertrauenstheorie und insbesondere die Auslegungsregeln des§ 914 ABGB außer Betracht. Für die Bedeutung einer Willenserklärung komme es nicht primär auf den Willen der Erklärenden, sondern vielmehr auf das Verständnis an, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewonnen durfte und gewonnen hat. Bei der Interpretation von Verträgen sei also maßgeblich, welche Umstände aus der Sicht des Erklärungsempfängers auf welche Erklärungsbedeutung schließen lassen, die Regel "falsa demonstratio non nocet" sei Ausdruck der Vertrauenstheorie und besage, daß bei natürlichem Konsens das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt gelte. Soweit die beklagte Partei Anbote von Wohnungseigentumsbewerbern ausdrücklich angenommen habe, könne kein Zweifel daran bestehen, daß die Käufer der Eigentumswohnungen mit

der jeweiligen Eigentumswohnung auch einen Parkplatz mitgekauft haben. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sei der Individualabrede der Vorrang zu geben. Demgegenüber träten die übrigen Vertragsbestandteile, die offenbar auf standardisierten Vertragsmustern beruhen, und insbesondere die für sich allein und ohne näheres Studium wenig aussagekräftigen Grundbuchsdaten und Parifizierungsergebnisse in den Hintergrund. Freilich sei damit der jeweils vertraglich von der beklagten Partei geschuldete Autoabstellplatz noch nicht individualisiert. Dies sei dadurch erfolgt, daß die beklagte Partei um die Jahreswende 1974/75 in der Natur Parkplätze asphaltiert, liniert mit den Wohnungsnummern jener Wohnungseigentümer versehen habe, die im Keller des Hauses F*****straße 39 keinen Abstellplatz erhalten haben. Folgerichtig hätten die Kläger darauf vertraut, daß diese numerierten PKW-Abstellflächen genau jene sind, die ihnen vertraglich zugesagt worden waren. Diese Vorgangsweise, ohne daß die Wohnungseigentümer jemals darauf hingewiesen worden wären, daß diese Überlassung von Parkplätzen bloß als unverbindliches Prekarium gemeint sei, habe von redlichen und vernünftigen Wohnungseigentümern so verstanden werden dürfen, wie dies tatsächlich getan hätten. Bei der Individualisierung des Kaufgegenstandes sei nämlich die tatsächliche Situation in der Natur primär wichtig und nicht, welche Zahl der Grundbuchseinlage dem Kaufgegenstand zugeordnet ist. Die Anführung einer falschen Grundbuchseinlagezahl sei bedeutungslos. Im übrigen müßten alle aus den Vertragstexten resultierenden Ungenauigkeiten und Irrtümer gemäß der Unklarheitenregel des § 915 ABGB zu Lasten der beklagten Partei gehen, deren Sphäre die vorliegenden Textierungen zuzurechnen seien.In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Verneinung eines auf die EZ 455 bezogenen Titelgeschäftes mit der Begründung, daß Vertragsgegenstand nur die EZ 412 und nicht die EZ 455 gewesen sei, lasse die aus Paragraph 863, in Verbindung mit Paragraph 870, ff, Paragraph 914, ABGB abgeleitete Vertrauenstheorie und insbesondere die Auslegungsregeln des Paragraph 914, ABGB außer Betracht. Für die Bedeutung einer Willenserklärung komme es nicht primär auf den Willen der Erklärenden, sondern vielmehr auf das Verständnis an, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewonnen durfte und gewonnen hat. Bei der Interpretation von Verträgen sei also maßgeblich, welche Umstände aus der Sicht des Erklärungsempfängers auf welche Erklärungsbedeutung schließen lassen, die Regel "falsa demonstratio non nocet" sei Ausdruck der Vertrauenstheorie und besage, daß bei natürlichem Konsens das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen als Vertragsinhalt gelte. Soweit die beklagte Partei Anbote von Wohnungseigentumsbewerbern ausdrücklich angenommen habe, könne kein Zweifel daran bestehen, daß die Käufer der Eigentumswohnungen mit der jeweiligen Eigentumswohnung auch einen Parkplatz mitgekauft haben. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sei der Individualabrede der Vorrang zu geben. Demgegenüber träten die übrigen Vertragsbestandteile, die offenbar auf standardisierten Vertragsmustern beruhen, und insbesondere die für sich allein und ohne näheres Studium wenig aussagekräftigen Grundbuchsdaten und Parifizierungsergebnisse in den Hintergrund. Freilich sei damit der jeweils vertraglich von der beklagten Partei geschuldete Autoabstellplatz noch nicht individualisiert. Dies sei dadurch erfolgt, daß die beklagte Partei um die Jahreswende 1974/75 in der Natur Parkplätze asphaltiert, liniert mit den Wohnungsnummern jener Wohnungseigentümer versehen habe, die im Keller des Hauses F*****straße 39 keinen Abstellplatz erhalten haben. Folgerichtig hätten die Kläger darauf vertraut, daß diese numerierten PKW-Abstellflächen genau jene sind, die ihnen vertraglich zugesagt worden waren. Diese Vorgangsweise, ohne daß die Wohnungseigentümer jemals darauf hingewiesen worden wären, daß diese Überlassung von Parkplätzen bloß als unverbindliches Prekarium gemeint sei, habe von redlichen und vernünftigen Wohnungseigentümern so verstanden werden dürfen, wie dies tatsächlich getan hätten. Bei der Individualisierung des Kaufgegenstandes sei nämlich die tatsächliche Situation in der Natur primär wichtig und nicht, welche Zahl der Grundbuchseinlage dem Kaufgegenstand zugeordnet ist. Die Anführung einer falschen Grundbuchseinlagezahl sei bedeutungslos. Im übrigen müßten alle aus den Vertragstexten resultierenden Ungenauigkeiten und Irrtümer gemäß der Unklarheitenregel des Paragraph 915, ABGB zu Lasten der beklagten Partei gehen, deren Sphäre die vorliegenden Textierungen zuzurechnen seien.

Es werde nicht übersehen, daß jene Vertragsbestimmung, wonach der Autoabstellplatz mit der Eigentumswohnung "untrennbar verbunden" sein soll, nicht verwirklicht werden könne, weil schlichtes Miteigentum der Kläger an einer von der "Stammliegenschaft" EZ 412 KG A***** verschiedenen Liegenschaft keine untrennbare Verbindung mit einem Mindestanteil im Sinn des WEG bewirken könne. Es würde den im Sinn der Vertrauenstheorie ermittelten Parteiwillen geradezu in sein Gegenteil verkehren, aus der rechtlichen Unmöglichkeit der untrennbaren Verbindung des Parkplatzes mit der Eigentumswohnung abzuleiten, daß aus diesem Grunde gar kein Parkplatz geschuldet sei. Der Vertragspunkt "Autoabstellplatz" könne vom Vertragspunkt der untrennbaren Verbindung im Sinn des § 878 Satz 2 ABGB abgesondert werden, sodaß der Vertrag im ersten Teil gültig bleibe.Es werde nicht übersehen, daß jene

Vertragsbestimmung, wonach der Autoabstellplatz mit der Eigentumswohnung "untrennbar verbunden" sein soll, nicht verwirklicht werden könne, weil schlichtes Miteigentum der Kläger an einer von der "Stammliegenschaft" EZ 412 KG A***** verschiedenen Liegenschaft keine untrennbare Verbindung mit einem Mindestanteil im Sinn des WEG bewirken könne. Es würde den im Sinn der Vertrauenstheorie ermittelten Parteiwillen geradezu in sein Gegenteil verkehren, aus der rechtlichen Unmöglichkeit der untrennbaren Verbindung des Parkplatzes mit der Eigentumswohnung abzuleiten, daß aus diesem Grunde gar kein Parkplatz geschuldet sei. Der Vertragspunkt "Autoabstellplatz" könne vom Vertragspunkt der untrennbaren Verbindung im Sinn des Paragraph 878, Satz 2 ABGB abgesondert werden, sodaß der Vertrag im ersten Teil gültig bleibe.

Hinsichtlich der Kläger, die nicht Ersterwerber seien, sondern von Voreigentümern erworben hätten, habe die beklagte Partei mangelnde aktive Klagslegitimation zumindest nicht ausdrücklich eingewendet; sohin gelte als zugestanden, daß die vertraglichen Ansprüche der Ersterwerber gegenüber der beklagten Partei auf die Rechtsnachfolger der Ersterwerber übergegangen sind. Titelketten könnten den Eigentumserwerb des Letzterwerbers rechtfertigen. Hinsichtlich der Zwölftklägerin gelte § 234 ZPO (Die Klage wurde am 30. 12. 1996 eingebracht, die Veräußerung erfolgte mit Kaufvertrag vom 29.8.1995).Hinsichtlich der Kläger, die nicht Ersterwerber seien, sondern von Voreigentümern erworben hätten, habe die beklagte Partei mangelnde aktive Klagslegitimation zumindest nicht ausdrücklich eingewendet; sohin gelte als zugestanden, daß die vertraglichen Ansprüche der Ersterwerber gegenüber der beklagten Partei auf die Rechtsnachfolger der Ersterwerber übergegangen sind. Titelketten könnten den Eigentumserwerb des Letzterwerbers rechtfertigen. Hinsichtlich der Zwölftklägerin gelte Paragraph 234, ZPO (Die Klage wurde am 30. 12. 1996 eingebracht, die Veräußerung erfolgte mit Kaufvertrag vom 29.8.1995).

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist teilweise berechtigt.

Die Revision wendet sich in erster Linie gegen die Beurteilung des Berufungsgerichtes, es habe ein "natürlicher Konsens" bestanden, den Klägern auf dem Nachbargrundstück Miteigentum einzuräumen; der objektive Erklärungswert verliere seine Bedeutung nur dann, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind; hier sei aber bloß die Einräumung von Abstellplätzen auf der Liegenschaft EZ 412 GB A***** vereinbart worden.

Dem kann nur zum Teil gefolgt werden.

Nach dem Inhalt der zwischen der beklagten Partei und den Klägern bzw ihren Rechtsvorgängern abgeschlossenen Kaufverträge verpflichtete sich die beklagte Partei, zur Wohnungseinheit einen (örtlich nicht näher bestimmten) Autoabstellplatz untrennbar zur Verfügung zu stellen. Auch nach der den Anboten angeschlossenen Baubeschreibungen war jeder Wohnung ein eigener Autoabstellplatz zugewiesen; der Abstellplatz war im Kaufpreis mitinbegriffen. Damit war aber schon nach dem objektiven Erklärungswert - die beklagte Partei machte daher aus gutem Grund geltend, das Wort "untrennbar" sei in das Anbot nur irrtümlich aufgenommen worden - eindeutig klargestellt, daß Kaufgegenstand jeweils eine Wohnungseinheit mit untrennbar dazu gehörigem Autoabstellplatz war. Offenblieb demnach nur, wo sich der Autoabstellplatz befinden sollte. Gemäß § 914 ABGB ist bei Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.Nach dem Inhalt der zwischen der beklagten Partei und den Klägern bzw ihren Rechtsvorgängern abgeschlossenen Kaufverträge verpflichtete sich die beklagte Partei, zur Wohnungseinheit einen (örtlich nicht näher bestimmten) Autoabstellplatz untrennbar zur Verfügung zu stellen. Auch nach der den Anboten angeschlossenen Baubeschreibungen war jeder Wohnung ein eigener Autoabstellplatz zugewiesen; der Abstellplatz war im Kaufpreis mitinbegriffen. Damit war aber schon nach dem objektiven Erklärungswert - die beklagte Partei machte daher aus gutem Grund geltend, das Wort "untrennbar" sei in das Anbot nur irrtümlich aufgenommen worden - eindeutig klargestellt, daß Kaufgegenstand jeweils eine Wohnungseinheit mit untrennbar dazu gehörigem Autoabstellplatz war. Offenblieb demnach nur, wo sich der Autoabstellplatz befinden sollte. Gemäß Paragraph 914, ABGB ist bei Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.

Bei der Auslegung von Verträgen ist das Gesamtverhalten der Parteien und der Zweck der von ihnen abgegebenen Erklärungen zu berücksichtigen (Miet 43.128, 30.124/19; JBl 1968, 478; 1 Ob 580/81; vgl Mayer-Maly in MünchKomm3 Rz 44 zu § 133 BGB). Das dem Vertragsabschluß folgende Verhalten kann daher dann zur Interpretation herangezogen

werden, wenn sich darin die bei Vertragschluß bestandene Parteiabsicht manifestiert (Binder in Schwimann2 Rz 36 zu § 914; Rummel in Rummel2 Rz 7 zu § 915).Bei der Auslegung von Verträgen ist das Gesamtverhalten der Parteien und der Zweck der von ihnen abgegebenen Erklärungen zu berücksichtigen (Miet 43.128, 30.124/19; JBl 1968, 478; 1 Ob 580/81; vergleiche Mayer-Maly in MünchKomm3 Rz 44 zu Paragraph 133, BGB). Das dem Vertragsabschluß folgende Verhalten kann daher dann zur Interpretation herangezogen werden, wenn sich darin die bei Vertragschluß bestandene Parteiabsicht manifestiert (Binder in Schwimann2 Rz 36 zu Paragraph 914 ;, Rummel in Rummel2 Rz 7 zu Paragraph 915,).

Dieses dem Vertragsschluß folgende Verhalten zeigt nun eindeutig, daß nicht die ausschließliche Situierung auf der Liegenschaft, auf der sich die Wohneinheiten befanden, Parteiabsicht war; es sollte genügen, daß sich diese Abstellplätze auch auf einer anderen Liegenschaft der beklagten Partei befinden, wenn diese nur in unmittelbarer Nähe liegt.

Die von der beklagten Partei vorgenommene Asphaltierung, Linierung

und Numerierung der Autoabstellplätze auf der Nachbarliegenschaft

kann nur dahin verstanden werden, daß die beklagte Partei damit ihre

in den Kaufverträgen eingegangene vertragliche Verpflichtung, den

Wohnungseigentümern Abstellplätze untrennbar mit dem Wohnungseigentum

zur Verfügung zu stellen, erfüllt. Entgegen der Ansicht des

Berufungsgerichtes folgt aber daraus nicht, daß sich die beklagte

Partei verpflichtet hätte, den Klägern Miteigentum an jener Fläche

einzuräumen, auf der sich die Abstellplätze befinden. Die Übertragung

ins Miteigentum würde nämlich gerade den untrennbaren Zusammenhang

mit den Eigentumswohnungen aufheben, stünde es doch im Belieben der

Kläger, ihren Miteigentumsanteil an Dritte zu veräußern. Eine solche

rechtliche Möglichkeit sollte ihnen aber nicht geboten werden. Der

untrennbare Zusammenhang der Abstellplätze mit den Wohneinheiten läßt

sich nach der zugrundeliegenden Parteiabsicht dadurch erreichen, daß

den Wohnungseigentümern, die auf ihrem Grundstück keinen Abstellplatz haben, eine entsprechende Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück eingeräumt wird, die auch zu verbüchern ist. Der mit dem Vertrag verfolgte Zweck, den Klägern eine dauernde, gesicherte Abstellmöglichkeit einzuräumen, ergibt keinen Anhaltspunkt, es liege nunmehr bloß die Vereinbarung der Einräumung eines obligatorischen Rechtes vor (zur Vertragsauslegung vgl Kiendl-Wendner in Schwimann, ABGB2, Rz 1 zu § 472 mwN). Ihrer Natur nach handelt es sich um ein dingliches Recht der beschränkten Nutzung einer fremden Sache im Sinne des § 472 ABGB, um eine Dienstbarkeit, deren Inhalt auch die Benützung eines Autoabstellplatzes sein kann (NZ 1990, 261; Kiendl-Wendner in Schwimann2, Rz 4 zu § 473). Rechtliche, von der beklagten Partei vorgetragene Bedenken gegen die Einverleibung von Grunddienstbarkeiten zugunsten von Wohnungseigentümern bestehen nicht. Der Oberste Gerichtshof hat bereits erkannt, daß die Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, nicht nur mit (Personal-)Dienstbarkeiten belastet werden können (NZ 1992, 156), sondern daß auch zu ihren Gunsten auf fremden Grundstücken Dienstbarkeiten begründet werden können (NZ 1998, 113); dabei ist jeder einzelne Wohnungseigentümer aktiv legitimiert (NZ 1998, 113). Die Einverleibung der Dienstbarkeit wird von den Klägern zu Recht begehrt.den Wohnungseigentümern, die auf ihrem Grundstück keinen Abstellplatz haben, eine entsprechende Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück eingeräumt wird, die auch zu verbüchern ist. Der mit dem Vertrag verfolgte Zweck, den Klägern eine dauernde, gesicherte Abstellmöglichkeit einzuräumen, ergibt keinen Anhaltspunkt, es liege nunmehr bloß die Vereinbarung der Einräumung eines obligatorischen Rechtes vor (zur Vertragsauslegung vergleiche Kiendl-Wendner in Schwimann, ABGB2, Rz 1 zu Paragraph 472, mwN). Ihrer Natur nach handelt es sich um ein dingliches Recht der beschränkten Nutzung einer fremden Sache im Sinne des Paragraph 472, ABGB, um eine Dienstbarkeit, deren Inhalt auch die Benützung eines Autoabstellplatzes sein kann (NZ 1990, 261; Kiendl-Wendner in Schwimann2, Rz 4 zu Paragraph 473,). Rechtliche, von

der beklagten Partei vorgetragene Bedenken gegen die Einverleibung von Grunddienstbarkeiten zugunsten von Wohnungseigentümern bestehen nicht. Der Oberste Gerichtshof hat bereits erkannt, daß die Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, nicht nur mit (Personal-)Dienstbarkeiten belastet werden können (NZ 1992, 156), sondern daß auch zu ihren Gunsten auf fremden Grundstücken Dienstbarkeiten begründet werden können (NZ 1998, 113); dabei ist jeder einzelne Wohnungseigentümer aktiv legitimiert (NZ 1998, 113). Die Einverleibung der Dienstbarkeit wird von den Klägern zu Recht begehrt.

Der Einwand der mangelnden aktiven Klagslegitimation derjenigen Kläger, die nicht ursprüngliche Vertragspartner der Beklagten waren, ist schon deshalb unbegründet, weil mit der tatsächlichen Zurverfügungstellung der Abstellplätze einvernehmlich die Rechte aus der ursprünglichen Vereinbarung auf die Kläger übergegangen sind.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 43 Abs 2 ZPO, im Rechtsmittelverfahren in Verbindung mit § 50 ZPO. Wird das Hauptbegehren abgewiesen, dem (ersten) Eventualbegehren aber stattgegeben, so ist entgegen der Ansicht der Entscheidung 6 Ob 335/97a des Oberlandesgerichtes Wien in EvBl 1989/9 und der Lehrmeinungen von Fucik in Rechberger Rz 1 zu § 41 ZPO und Fasching II 314 die für den Kläger sprechende Kostenentscheidung nicht auf § 41 Abs 1 ZPO (die beklagte Partei ist ja nicht vollständig unterlegen), sondern auf § 43 ZPO zu stützen (so schon 1 Ob 16/86).Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 43, Absatz 2, ZPO, im Rechtsmittelverfahren in Verbindung mit Paragraph 50, ZPO. Wird das Hauptbegehren abgewiesen, dem (ersten) Eventualbegehren aber stattgegeben, so ist entgegen der Ansicht der Entscheidung 6 Ob 335/97a des Oberlandesgerichtes Wien in EvBl 1989/9 und der Lehrmeinungen von Fucik in Rechberger Rz 1 zu Paragraph 41, ZPO und Fasching römisch II 314 die für den Kläger sprechende Kostenentscheidung nicht auf Paragraph 41, Absatz eins, ZPO (die beklagte Partei ist ja nicht vollständig unterlegen), sondern auf Paragraph 43, ZPO zu stützen (so schon 1 Ob 16/86).

Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, inwieweit der

Verfahrensaufwand, der zur Prüfung der Berechtigung des

Hauptbegehrens erforderlich war, auch für die Beurteilung des

Eventualbegehrens verwertet werden konnte (M.Bydlinski, Kostenersatz

im Zivilprozeß 207), die materiellrechtliche Grundlage (hier: ein

Vertrag) ident war (6 Ob 335/97a) und mit dem Eventualbegehren

annähernd der gleiche wirtschaftliche Erfolg wie bei Stattgebung des

Hauptbegehrens erreicht wurde. Im vorliegenden Fall sprechen alle

Beurteilungskriterien dafür, die beklagte Partei gemäß § 43 Abs 2 ZPO

zum gesamten Kostenersatz zu verhalten. Die Frage, ob den Klägern nur

anteiliger Kostenersatzanspruch zusteht, stellt sich hier nicht. § 46 ZPO regelt die Kostenersatzpflicht einer Personenmehrheit

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