jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/6/25 5Ob1/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rudolf Karl B*****, Architekt, ***** vertreten durch Dr.Klaus Reisch, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wider die beklagten Parteien

1.

Brigitte von P*****, 2. Maria-Sabine L*****, 3. Ingrid G*****,

4.

Hildegard S*****, 5. Ernst L*****, 6. Getrude A*****

7.

Gabriele S*****, alle vertreten durch Dr.Michael Wonisch, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen S 712.606 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 2.Oktober 1990, GZ 1 R 134/90-37, womit infolge Berufung aller Parteien das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 25.Jänner 1990, GZ 16 Cg 310/89-30, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 26.518,37 (darin S 4.419,73 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der klagende Architekt wollte zu Beginn der Sechzigerjahre auf der Liegenschaft EZ ***** KG K***** eine aus elf Wohneinheiten bestehende Appartementhausanlage errichten, arbeitete die Pläne aus und warb um Interessenten für den Erwerb von Wohneinheiten. Die Erstbeklagte war gemeinsam mit dem Kläger Käuferin der Liegenschaft. Sie forderte sogleich, daß in der Anlage ein Hausbesorger lebe, dem eine Wohnung zur Verfügung gestellt werde. Der Kläger trat ursprünglich als Wohnungseigentumsorganisator auf und stimmte diesem Ansinnen der Erstbeklagten zu. Er wollte alle Eigentumswohnungsobjekte verkaufen und vereinbarte mit der Erstbeklagten am 3.Juli 1964 schriftlich, daß die gesamten Auslagen für die Hausbesorgerwohnung, die im Wohnungseigentum des Klägers bleiben sollte,

einschließlich der an den Hausbesorger zu leistenden Zahlungen und des Wertersatzes für die vom Kläger zur Verfügung gestellte Hausbesorgerwohnung jeweils in der vom Kläger festgelegten Höhe in gleicher Weise anteilsmäßig von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind.

Das Baubewilligungsverfahren zog sich von 1964 bis 1967 hin. Der Kläger errichtete in den Jahren 1967 und 1968 das Appartementhaus F*****-Weg ***** auf der Liegenschaft. Die Baulichkeit besteht aus elf Eigentumswohnungen samt Garagen. Mit der Erstbeklagten vereinbarte er am 17.November 1967, daß sie die Wohnung 2 und den Abstellplatz 2 nach den bewilligten Plänen zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung und Verwertung zu einem bestimmten Preis zugewiesen erhalte und sich ihr Miteigentumsanteil nach dem Ergebnis der gerichtlichen Parifizierung richten solle. Der Kläger hatte vor Baubeginn noch zwei Interessenten gefunden, die ebenfalls Anteilseigentum erwarben und ähnliche Vereinbarungen trafen, besonders über die Zurverfügungstellung der Hausbesorgerwohnung und die Kostentragung. Diese beiden Interessenten schieden später aus. Der Kläger bediente sich während der Bauphase einer Art Prospektes, um Wohnungseigentumsbewerber zu finden, die am Erwerb des Wohnungseigentums an den Appartementwohnungen Interesse hatten. In der Ausstattungsbeschreibung war darin angeführt, daß das Hausmeisterehepaar ständig im Haus wohne und alle allgemeinen Arbeiten wie Treppenhausreinigung, Schneeräumung, Gartenpflege, Heizungswartung ua vornehme. Dieser Prospekt wurde erstmals am 6. Mai 1966 gestaltet und bis zum 5.April 1968 umgestaltet. Zunächst war dem Prospekt nicht zu entnehmen, welche Wohnung als Hausbesorgerwohnung verwendet wird, weil der Kläger dies vom Erfolg seiner Verkaufsbemühungen abhängig machen wollte. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 23.Dezember 1968 wurde Wohnungseigentum an allen Objekten begründet. Die Erstbeklagte erwarb Mit- und Wohnungseigentum an den mit der Wohnung 2 und dem Abstellplatz 2 verbundenen Mindestanteilen, der Kläger Wohnungseigentum an allen übrigen Anteilen. Die Prospekte für den Verkauf der Wohneinheiten wurden laufend auf den neuesten Stand gebracht. Schließlich wurde darin die Wohnung 5 als "Abwartwohnung" bezeichnet. Der Kläger veräußerte von Dezember 1967 bis Juli 1969 alle mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteile an Interessenten und blieb selbst nur Wohnungseigentümer der Wohnung 5 mit dem Abstellplatz 5 mit 54/456 Anteilen der Liegenschaft, die er zur Unterbringung des Hauswartes zur Verfügung stellte.

In den einzelnen Kaufverträgen wurden Vereinbarungen getroffen, wonach die Hausbesorgerwohnung im Eigentum des Verkäufers und seiner Rechtsnachfolger mit der unwiderruflichen Zweckbestimmung verbleibe, als Hauswartwohnung gewidmet zu sein, und daß die Auslagen einschließlich aller an den Hausbesorger zu erbringenden Leistungen und Wertersatz für die zur Verfügung gestellte Hausbesorgerwohnung jeweils in der vom Verkäufer oder seinen Rechtsnachfolgern festgelegten Höhe in gleicher Weise anteilsmäßig vom Käufer zu tragen sind.

Im Herbst 1968 erfolgte die Fertigstellung der Wohnungsanlage. Der Kläger schloß als Vertreter der Miteigentümer und Verwalter der Liegenschaft sowie als Wohnungseigentümer der Wohnung 5 mit einem Ehepaar einen Hausbesorgervertrag. Die Hausbesorger verpflichteten sich, den Gebäudekomplex im Sinne der Anordnungen der Eigentümer zu betreuen und alle üblicherweise in den Rahmen eines Hausbesorgerverhältnisses fallenden Arbeiten auszuführen. Sie erhielten vom Kläger als Wohnungseigentümer als Dienstwohnung die Einheit 5 im Gartengeschoß mit drei Zimmern, Küche, Bad und Zubehör samt Inventar zur Verfügung gestellt und zogen dort am 11. Dezember 1968 ein. Seither sind sie als Hausbesorger tätig. Sie haben weder für die Wohnung noch für die Betriebskosten aufzukommen. Die Hausverwaltung besorgte ein Rechtsanwalt, der die einzelnen Kaufverträge verfaßt hatte, und nach seinem Übertritt in den Ruhestand der Rechtsanwalt, der seine Anwaltskanzlei übernommen hatte.

Der Kläger schrieb den Wohnungseigentümern für die Zurverfügungstellung der Wohnung 5 als Hausbesorgerwohnung seit 1970 ein jährliches wertgesichertes Entgelt von anfangs S 20.000 im Jahr vor. Bis Mitte 1981 leisteten die (anderen) Wohnungseigentümer das ihnen vorgeschriebene Entgelt, und zwar "insgesamt" S 338.562. Für das zweite Halbjahr 1981 stellten die Beklagten weitere Zahlungen als Entgelt für die Beistellung der Hausbesorgerwohnung ein, weil sie meinten, diese Wohnung stehe im schlichten Miteigentum der Beklagten.

Die Herstellungskosten für die Baulichkeit betrugen S 3,132.397. Der Kläger hatte als Kaufpreis für die Wohnungseigentumseinheit S 522.912 veranschlagt. Zu den Herstellungskosten der Anlage kamen an Grunderwerbs-, Finanzierungs-, Werbungs-, Vermarktungs-, Planungs- und Rechtskosten S 1,139.413, ohne daß feststellbar wäre, wie sich diese Kosten zusammensetzen und ob und in welcher Höhe darin ein Gewinnanteil enthalten ist. Der Kläger hatte auf das Baukonto am 21.Oktober 1968, 5.Dezember 1968 und am 29.Jänner 1969 zusammen S 550.000 eingezahlt.

Sämtliche Wohnungen zusammen ergeben eine Wohnfläche von 477,30 m2. Das Bezirksgericht Kitzbühel setzte mit Beschluß vom 6. August 1968, GZ Msch 19/68-2, die Jahresmietwerte der Wohnungen fest (§ 2 WEG 1948). Danach entfielen auf die Wohnung 5 des Klägers 54/456 Anteile (= 11,85 %), auf die übrigen Wohnungen zusammengerechnet 402/456 Anteile.

Der klagende Mit- und Wohnungseigentümer erhob am 10.März 1988 gegen die sieben beklagten Mit- und Wohnungseigentümer die Klage mit dem Hauptbegehren, sie hätten zur ungeteilten Hand für die Zurverfügungstellung der Hausbesorgerwohnung dem Kläger das Entgelt seit dem 1.Juli 1981 einschließlich der Zinsen mit S 337.833 samt 10 % Zinsen und Zinseszinsen seit dem 1.Jänner 1988 zu bezahlen und in die Ausfolgung des bei Gericht für das Jahr 1982 erlegten Betrages von S 40.824 einzuwilligen. Die Beklagten schuldeten dieses Entgelt auf Grund der getroffenen Vereinbarungen, daß der Kläger die Hausbesorgerwohnung in seinem Wohnungseigentum behalte und gegen Entgelt zur Verfügung stelle. Mit seinem Eventualbegehren verlangte der Kläger von den Beklagten mit dem Vorbringen, es stehe ihm für das als Hausbesorgerwohnung in Verwendung stehende Objekt, für das die übrigen Miteigentümer nichts bezahlt hätten, ein Kaufpreis/Entschädigungsanspruch zu, zur ungeteilten Hand Zahlung von S 1,504.824 samt Zinsen. Der Kläger errechnete diesen Betrag aus den anteiligen Herstellungskosten des Wohnungseigentumsobjektes 5 von S 522.918 und der nach Abzug der bezahlten Entgelte verbleibenden Zinsen von S 981.906, schränkte aber später dieses Eventualbegehren 1 auf Zahlung zur ungeteilten Hand von S 712.606 samt 10 % Zinsen seit dem 30.Juni 1981 ein und fügte ein Eventualbegehren 2 bei, das auf Zahlung dieses Betrages "Zug um Zug gegen Rückführung des Eigentumsrechtes an der gegenständlichen Wohnung an die Miteigentumsgemeinschaft" gerichtet ist. Die Beklagten hätten nicht nur vertragsgemäß, sondern wegen Bereicherung zu leisten.

Die Beklagten beantragten, die Klagebegehren abzuweisen. Die im Wohnungseigentum des Klägers stehende Einheit sei stets als Hausbesorgerwohnung gewidmet gewesen und verwendet worden, und könne daher nicht Gegenstand selbständigen Wohnungseigentums sein. Die über diesen allgemeinen Teil der Liegenschaft getroffenen Vereinbarungen seien unwirksam. Dem Eventualbegehren sei entgegenzuhalten, daß der Kläger erst die sachenrechtliche Abwicklung zur Herstellung des gesetzeskonformen Zustandes vornehmen und die samt Zinsen mit S 604.806,46 angegebenen empfangenen Mietentgelte zurückerstatten müsse. Ein allfälliger Ausgleichsanspruch des Klägers bestehe nicht, sei aber jedenfalls nicht fällig. Die Herstellungskosten der Hausbesorgerwohnung seien durch die von den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern von 1970 bis 1981 geleisteten Mietentgelte an den Kläger abgestattet worden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren teilweise statt. Es verpflichtete die Beklagten zur Zahlung von Beträgen ohne Solidarverpflichtung an den Kläger, und zwar die erste Beklagte von S 29.317,14 sA, die zweite Beklagte von S 14.464,84 sA, die dritte Beklagte von S 13.237,92 sA, die vierte Beklagte von 15.659,49 sA, den fünften Beklagten von S 33.336,95 sA, die sechste Beklagte von S 14.464,84 sA und die siebente Beklagte von S 24.893,74 sA. Das Mehrbegehren wie auch das Eventualbegehren wies das Erstgericht ab.

Den eingangs dargestellten vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt beurteilte es dahin, daß der Kläger mit den Beklagten im wesentlichen gleichlautende Vereinbarungen über die schon 1964 zur Unterbringung des Hausbesorgers gewidmete Wohnung getroffen habe. Es sei rechtlich unmöglich, daß die Hausbesorgerwohnung im Wohnungseigentum des Klägers stehe, die Vereinbarungen und die bücherlichen Eintragungen seien unwirksam und nichtig. Dem Kläger stünde dann ein Benützungsentgelt für die Wohnung zur Unterbringung des Hausbesorgers der Liegenschaft zu, wenn die in seinem Wohnungseigentum stehende Wohnung nicht von Anfang an als Hausbesorgerwohnung gewidmet gewesen wäre. Da aber eine solche Widmung vorlag, stehe der entsprechende Anteil im schlichten Miteigentum der übrigen Wohnungseigentümer. Eine Neufestsetzung der Nutzwerte sei nicht beantragt worden. In einem solchen Falle müsse es aber dazu kommen, daß die Summe der Nutzwerte um den zu Unrecht für die Hausbesorgerwohnung angenommenen Nutzwert vermindert und damit der Mindestanteil aller übrigen Miteigentümer erhöht werde und in ihrem Vermögen eine Bereicherung eintrete. Es sei davon auszugehen, daß alle Vertragsteile entsprechende Vereinbarungen getroffen hätten, wenn ihnen bewußt gewesen wäre, daß der Kläger nicht Mit- und Wohnungseigentümer der Hausbesorgerwohnung bleiben könne. Der Kläger hätte dann den Wert der Wohnung 5 anteilig den Kaufpreisen zugeschlagen und es hätte sich daraus eine Kaufpreiserhöhung ergeben, die nach Berücksichtigung der Entgeltleistungen zu den auferlegten Zahlungspflichten an den Kläger führe, ohne daß ihm höhere als die zugesprochenen Zinsen zustünden. Diese auch bereicherungsrechtlich begründete Vertragsanpassung ergebe sich aus der Werterhöhung der Mindestanteile. Fälligkeit sei gegeben, weil die (übrigen)

Wohnungseigentümer die Nutzwertfestsetzung hätten beantragen können. Die von den Beklagten geleisteten Zahlungen seien auf den Anspruch des Klägers voll anzurechnen, weil sie ohne Rechtsgrund geleistet worden seien. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Beklagten bestehe nicht, jeder von ihnen habe nur den Anteil zu leisten, der sich aus der entsprechenden Kaufpreiserhöhung ergebe.

Dieses Urteil bekämpften sowohl der Kläger als auch die Beklagten mit ihren Berufungen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge, änderte aber über die Berufung der Beklagten das erstgerichtliche Urteil in die Abweisung aller - auch in eventu

erhobenen - Leistungsbegehren ab.

Das Berufungsgericht, das die erstgerichtlichen Feststellungen übernahm, soweit sie für seine rechtliche Beurteilung von Bedeutung sind, gab im wesentlichen dem Prozeßstandpunkt der Beklagten recht. Die nun bücherlich im Wohnungseigentum des Klägers stehende Einheit sei schon bei Verkauf der Liegenschaftsanteile auf Dauer als Hausbesorgerwohnung gewidmet gewesen und gehöre daher zu den Teilen der Liegenschaft, welche einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzogen seien. Nach der insoweit zwingenden Vorschrift des § 1 Abs 3 WEG könne im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander nicht gültig vereinbart werden, daß ein Mit- und Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung den übrigen Wohnungseigentümern zu dem Zweck vermiete, daß dem Hausbesorger eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt werde. Damit würde die im Gesetz vorgesehene Behandlung der von Anfang an als Hausbesorgerunterkunft gewidmeten Wohnung umgangen. Für die Hausbesorgerwohnung und andere dauernd zum Gemeingebrauch gewidmete Räume sei kein Nutzwert festzusetzen. Geschah dies aber, so könne unter Hinweis auf die wahre Rechtslage die Neufestsetzung ohne Rücksicht auf die Rechtskraft der Entscheidung beantragt und dann die entsprechende Anpassung der für das Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile vorgenommen werden. Dem Kläger werde daher ein Ausgleichsanspruch für die von ihm errichtete Eigentumswohnung zustehen, doch könne dieser erst nach Neufestsetzung der Nutz- bzw Mietwerte entstehen. Es mangle daher an der Fälligkeit der Forderung des Klägers. Solange der Kläger bücherlicher Miteigentümer sei, könne auch er einen Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte stellen. Eine Vertragsanpassung, wie sie dem Erstgericht zulässig erschien, komme nicht in Betracht, weil die Beklagten dadurch kein wirtschaftliches Äquivalent für die ihnen aufgetragenen Leistungen erhielten. Der Kläger habe weder einen Anspruch auf Kaufpreiszahlung noch auf Zinsen bis 1981. Bis dahin hätten sich die Leistungen aller Teile äquivalent verhalten. Ab 1981 sei der Kläger aber nicht mehr redlich. Er habe daher keinen Anspruch auf Weiterzahlung des vereinbarten Entgelts. Das erste Hauptbegehren auf Zahlung von S 337.883 sA finde im zweiten Hauptbegehren auf Zahlung von S 712.606 zur Gänze Deckung und sei mit diesem abzuweisen wie auch das die Zug-um-Zug-Leistung enthaltende weitere Begehren.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision wegen des Fehlens einer Rechtsprechung zur Abwicklung der Umwandlung des für die Hausbesorgerwohnung begründeten Wohnungseigentums und zur Bemessung des Ausgleichsanspruches fehle.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich der Kläger mit seiner Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens. Er strebt mit seinem Rechtsmittel die Abänderung des angefochtenen Urteiles und die "vollständige Klagsstattgebung" an und fügt hilfsweise einen Aufhebungsantrag bei.

Die Beklagten beantragten, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist wegen der zu beurteilenden Rechtsfragen iSd§ 502 Abs 1 ZPO zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof sieht keine Veranlassung, von seiner Rechtsprechung abzugehen und die Begründung von Wohnungseigentum an einer Einheit zuzulassen, die von vorneherein als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet und auf Dauer zur Unterbringung des für die Liegenschaft bestellten Hausbesorgers bestimmt ist. Allgemeine Teile des Hauses sind auch solche, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, weil sie nach ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung dienen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 9 zu § 1 WEG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht Rz 21 zu § 1 WEG). Dies galt nach § 1 Abs 3 WEG 1948 ebenso, wie es nach § 1 Abs 3 WEG 1975 gilt. Ist danach vom Organisator oder Eigentümer der Liegenschaft eine Wohnung zur Hausbesorgerdienstwohnung bestimmt worden, kommt es weder darauf an, ob überhaupt eine Hausbesorgerwohnung nötig war, noch darauf, daß auch jede

andere Wohnung zur Unterbringung des Hausbesorgers verwendet werden konnte. Die Hausbesorgerwohnung ist (und war nach dem WEG 1948) infolge rechtsgeschäftlicher und/oder tatsächlicher Zweckbestimmung einer ausschließlich Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzogen. Sie steht in schlichtem Miteigentum der Liegenschaftsmiteigentümer. Ihre Verwaltung richtet sich nur nach den §§ 14, 15 und 17 WEG (MietSlg 33.454/11). Die Begründung selbständigen Wohnungseigentums an solchen Liegenschaftsteilen ist jedenfalls ausgeschlossen. Die Widmung einer Wohnung zur Unterbringung des schon im Planungs- und Errichtungsstadium vorgesehenen Hausbesorgers wurde von den Vorinstanzen festgestellt. Für eine Beurteilung, daß eine solche Wohnung erst später tatsächlich vom Hausbesorger bewohnt wird (MietSlg 36.100), bleibt hier kein Raum. Die Erkenntnis, daß die einer ausschließlichen Benützung durch einen Wohnungseigentümer entzogenen Räumlichkeiten wie die Hausbesorgerwohnung nicht Gegenstand der Begründung von Wohnungseigentum sein dürfen, beruht nicht, wie der Revisionswerber annimmt, auf einem Mißtrauen gegen einen möglichen Mißbrauch oder dem Gedanken einer Übermacht des Wohnungseigentumsorganisators, sondern ergibt sich schon aus der klaren, aus dem WEG 1948 wortgleich übernommenen Vorschrift des § 1 Abs 3 WEG (Faistenberger-Barta-Call Rz 52 und Rz 53 zu§ 1 WEG; Meinhart 60; Wachter in JBl 1978, 20). Daraus folgt aber, daß Verstöße gegen § 1 Abs 3 WEG (1948 = 1975) und darauf aufbauende bücherliche Eintragungen mit Nichtigkeit bedroht sind (Faistenberger-Barta-Call Rz 56 zu § 1 WEG; MietSlg 38.615/53 ua). Die Vereinbarung, daß die mit der Zweckbestimmung, als Hausbesorgerwohnung zu dienen, geschaffene Einheit 5 im Wohnungseigentum des Klägers stehen solle und von diesem entgeltlich zur Unterbringung des für die Liegenschaft bestellten Hausbesorgers den Mit- und Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt werde, bildet einen klaren Verstoß gegen § 1 Abs 3 WEG (1948 = 1975), weil es sich dabei um nach ihrer Zweckbestimmung den Teilhabern zur Benützung zustehende Räume handelt, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann. Dies gilt ebenso für in erster Linie zu Erholungszwecken geschaffene Wohnungseigentumsbaulichkeiten unabhängig von der Zahl der dort verfügbaren Einheiten, so daß der Vorwurf des Klägers, die Vorinstanzen hätten auf diese Besonderheiten nicht Bedacht genommen, ins Leere geht. Nicht von Bedeutung ist auch, daß die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft sich mit dem Vorhaben des Klägers einverstanden zeigten und Verträge schlossen, wonach der Kläger Wohnungseigentümer der Hausbesorgerwohnung bleibe und auf Dauer von den Miteigentümern für deren Zurverfügungstellung zu entschädigen sei, weil dies nach § 1 Abs 3 WEG untersagt ist. An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum nicht bestehen. Der Kläger hat daher durch das Vorgehen eine rechtlich unmögliche Konstruktion gewählt, die nicht Bestand haben konnte, mag auch allen Teilen die Nichtigkeit der Vereinbarungen erst viel später aufgefallen sein.

Dies muß aber letztlich zur Rückabwicklung führen. Allen Wohnungseigentümern fehlt, weil der Jahresmietwert 1914 der Hausbesorgerwohnung gesetzwidrig in den Gesamtjahresmietwert 1914 der Baulichkeit einbezogen wurde, der nach § 2 WEG 1948 erforderliche Mindestanteil und es kann nur mehr schlichtes Miteigentum bestehen, solange nicht vertraglich wieder die Voraussetzungen nach dieser Vorschrift geschaffen sind.

Es kann nach einer Neufestsetzung der Jahresmietwerte eine Ausgleichspflicht in Betracht kommen. Solange aber weder eine Neufestsetzung der Werte erfolgt ist noch die sich daraus ergebenden Verschiebungen in den Liegenschaftsanteilen stattgefunden haben, bleibt es dabei, daß der Kläger aus den unwirksamen Vereinbarungen über die Vermietung der sich selbst vorbehaltenen Eigentumswohnung 5 keinen Anspruch auf Leistung des Entgelts ableiten, aber auch noch keine Forderung wegen einer im Vermögen der Beklagten eingetretenen Bereicherung geltend machen kann. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß es an einer Fälligkeit allfälliger Ausgleichsansprüche mangelt, solange nicht der dem Gesetz gemäße Zustand bücherlich durchgeführt ist. Denn derzeit ist der Kläger noch Miteigentümer der Liegenschaft und er hat noch keine Übertragung seiner Eigentumsanteile an die übrigen Miteigentümer vorgenommen, ganz abgesehen von der noch offenen Frage, inwieweit mittlerweile erfolgte Belastungen seines Anteiles der Abwicklung entgegenstehen können. Es besteht keineswegs eine Vorleistungspflicht der Beklagten, die der Kläger auch zu Unrecht, worauf schon das Erstgericht hinwies, als Gesamtschuldner in Anspruch nimmt.

Daß sich der Kläger zumindest mit seinem Eventualbegehren bereit erklärte, Zug um Zug gegen Zahlung "das Eigentumsrecht an der Wohnung 5 an die Miteigentumsgemeinschaft rückzuführen", ergibt keine ihm günstigere Beurteilung der Sache. Es ist nämlich noch offen, in welchem Umfang Liegenschaftsanteile vom Kläger auf die anderen Miteigentümer zur Zeit dieser Abwicklung - es muß sich nicht um die Beklagten handeln (vgl Grundbuchsausdruck

BLNR 13 und 14) - übergehen werden und ob dieser Eigentumsübergang durchgeführt werden kann. Es ist daher auch zutreffend dem Eventualbegehren auf Zahlung Zug um Zug gegen Übereignung von Anteilen nicht stattgegeben worden.

In welcher Höhe dem Kläger ein Ausgleichsanspruch zusteht, sobald er seine Anteile den jeweils anderen Miteigentümern übereignet haben wird, ist demnach derzeit nicht zu entscheiden, weil diese Ansprüche derzeit nicht fällig sind. Es wird allerdings wegen der von Anfang an unwirksamen Vermietung der Eigentumswohnung an die übrigen Miteigentümer dann sowohl der jeweils angemessene Ausgleichsbetrag festzustellen als auch die Anrechnung aller schon an den Kläger geleisteten Zahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer darauf zu erfolgen haben, weil die Wirksamkeit der vertraglichen Regelung nicht davon abhängt, ob der Kläger und die Beklagten bis zum Jahr 1981 in gutem Glauben, daß dies zulässig sei, an ihrer Vereinbarung festhielten und erst seither Unstimmigkeiten auftraten.

Waren schon die Vereinbarungen unwirksam, kommt es nicht darauf an, wie lange sie eingehalten wurden, weil dadurch ein Verstoß gegen § 1 Abs 3 WEG 1948 (bzw § 1 Abs 3 WEG 1975) nicht saniert werden konnte. Daß alle Miteigentümer einstimmig die Widmung der Wohnung als Dienstunterkunft des Hausbesorgers aufgehoben und damit das Hindernis beseitigt hätten, wurde gar nicht behauptet. Das Gegenteil ist festgestellt, denn die Wohnung wird weiter als Hausbesorgerwohnung verwendet.

Das in erster Linie gestellte Begehren auf Zahlung von Entgelt (und Einwilligung in die Ausfolgung des Erlages) scheitert an der rechtlichen Unwirksamkeit der Vermietung der vorbehaltenen Eigentumswohnung, die im Rahmen der Vorschriften über das Wohnungseigentum der allgemeinen Benützung unterliegen muß, an die Miteigentümer. Das Wohnungseigentum des Klägers daran wurde nicht gültig begründet. Dem Kläger stand daher von Anfang an ein Entgelt für die Zurverfügungstellung der Wohnung nicht zu.

Alle anderen sich daraus möglicherweise gegen die Beklagten (und andere Mit- und Wohnungseigentümer) ergebenden Ansprüche des Klägers sind, solange er bücherlicher Eigentümer der unrichtig der Hausbesorgerwohnung zugeteilten 54/456 Anteile der Liegenschaft bleibt, nicht fällig. Schon deshalb kann in diesem Rechtsstreit auf ihre Höhe und Berechnung nicht weiter eingegangen werden. Es bedarf dann aber auch nicht der Feststellung der anteiligen Grund- und Baukosten der Wohnungseinheit 5 zur Zeit der Errichtung der Wohnhausanlage. Der Kläger verkennt, daß ihm nur jeweils gegen den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft Ausgleichsansprüche zustehen können und es daher nicht angeht, unabhängig von den sich ergebenden Eigentumsverschiebungen und vor deren bücherlicher Eintragung den Gesamtanspruch zu ermitteln und darüber zu entscheiden. Die Ausgleichsansprüche des Klägers stehen mit der Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes durch die Übereignung der erforderlichen Anteile in einem untrennbaren Zusammenhang. Da ein Anspruch auf Übertragung der Anteile nicht Gegenstand des Verfahrens ist, hat die Frage der notwendigen Streitgenossenschaft (MietSlg 32.639) damit nichts zu tun. Diese Entscheidung steht nicht im Widerspruch mit den für die Beurteilung des Zahlungsbegehrens des Klägers maßgebenden Rechtsstandpunkten an denen festgehalten wird.

Der Revision ist daher, weil jedenfalls alle Begehren unbegründet sind, nicht stattzugeben, ohne daß zu untersuchen wäre, wie sich die einzelnen Haupt- und Eventualbegehren zueinander verhalten.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E26224

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00001.91.0625.000

Dokumentnummer

JJT_19910625_OGH0002_0050OB00001_9100000_000

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at