

TE OGH 1987/12/4 5Ob38/86 (5Ob39/86)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 04.12.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HonProf. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Josefine R***, Private, Albertplatz 4, 1080 Wien, vertreten durch Dr. Rudolf Gürtler und Dr. Friedrich Halzl, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Elisabeth M***, Angestellte, Wien 8., Albertplatz 4, 2.) Mathilde T***, Private, ebenda,
3.) Anna L***, Pensionistin, Neulengbach 32, als eingeantwortete Erbin nach Erika M***, Beamtin, wohnhaft gewesen in Wien 8., Albertplatz 4, 4.) Johann G***, Pensionist, Wien 8., Albertplatz 4, 5.) Walter H***, Kaufmann, ebenda,
6.) Friedrich L***, Beamter, ebenda, 7.) Valerie Z***, Pensionistin, ebenda, 8.) Marie W***, Geschäftsfrau, ebenda,
9.) Heinrich S***, Angestellter, ebenda, 10.) Gertrud S***, Private, ebenda, 11.) Maria S***, Private, ebenda,
12.) Dr. Margaretha C***, Professor, ebenda, 13.) Maria R***, Krankenschwester, ebenda, 14.) Dr. Theodora N***, Facharzt, ebenda, 15.) Wilhelm R***, Dipl. Ing., ebenda, 16.) Herta P***, Angestellte, ebenda, 17.) Erika W***, Private, ebenda, 18.) R*** Ö*** (Heimfallsärar), vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1010 Wien,
19.) Verlassenschaft nach Waltraud B***, wohnhaft gewesen ebenda, vertreten durch die erbserklärten erblichen Kinder Wolfgang B***, Wien 16., Schellhammergasse 21/9, und mj. Susanne B***, geboren am 4. Juni 1967, vertreten durch Walter B***, Wien 16., Sautergasse 27-29/24, 20.) Vlastimila J***, Geschäftsfrau, Wien 8., Albertplatz 4, 21.) Heinrich Z***, Metallgießermeister, ebenda, 22.) Edith T***, Friseurmeisterin, wohnhaft ebenda,
23.) Max M***, Pensionist, wohnhaft ebenda, 24.) Hermine F***, Private, Wien 13., Fasangartengasse 54/2, als eingeantwortete Erbin nach Franz K***, Pensionist, wohnhaft in Wien 8., Albertplatz 4, 25.) Heinz W***, Privater, wohnhaft ebenda,
26.) Richard V***, Werbeleiter, ebenda, 27.) Maria Anna L***, Pensionistin, ebenda, die 1. bis 9., 11., 13., 14., 18., 20., 21. und 22. bis 26.-beklagte Partei vertreten durch Dr. Alexander Brauer, Rechtsanwalt in Wien, die 27.-beklagte Partei vertreten durch Dr. Walter Macher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Abgabe von Erklärungen, in eventu Feststellung (Streitwert: S 32.000,--), sowie Zahlung von S 29.610,75 (Erstbeklagte), S 29.402,50 und S 33.864,74 (Zweitbeklagte), S 28.877,-- (Drittbeklagte), S 28.877,-- (Viertbeklagte), S 41.239,75 (Fünftbeklagte), S 37.541,-- (Zehntbeklagte) und S 32.290,25 (Siebenundzwanzigstbeklagte), infolge Revision und Rekurs der klagenden Partei und außerordentlichen Revisionsrekurs der Beklagten Maria Anna L*** gegen das Urteil und den Beschuß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 21. Oktober 1985, GZ 14 R 158/85-68, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses desselben

Gerichtes vom 10. Jänner 1986, GZ 14 R 158/85-72, womit infolge Berufung der klagenden und beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. Oktober 1984, GZ 16 Cg 392/79-47, als Teilurteil teilweise bestätigt, teilweise abgeändert und teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

I. zu Recht erkannt:

Der Revision der Klägerin wird nicht Folge gegeben. Die Klägerin ist schuldig, binnen 14 Tagen

1) den durch Rechtsanwalt Dr. Alexander B*** vertretenen Beklagten Elisabeth M*** u.a. S 15.297,98 (einschließlich S 1.390,73 Umsatzsteuer) und

2) der Beklagten Maria Anna L*** S 11.158,65 einschließlich

S 927,15 Umsatzsteuer)

an Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

II. den

B e s c h l u ß

gefaßt:

Spruch

1) Dem Rekurs der Klägerin gegen den Aufhebungsbeschuß des Berufungsgerichtes wird nicht Folge gegeben. Die Kosten des Verfahrens über diesen Rekurs sind weitere Verfahrenskosten.

2) Der außerordentliche Revisionsrekurs der Beklagten Maria Anna L*** wird zurückgewiesen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist als eingeantwortete Erbin Gesamtrechtsnachfolgerin im Vermögen des im Jahre 1972 verstorbenen Ludwig R***. Sie ist mit 2.383/8.593 Anteilen und die Beklagten sind mit den übrigen - auf Seite 6 des erstinstanzlichen Urteiles im einzelnen angeführten - Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage Albertplatz 4 im 8. Wiener Gemeindebezirk. Die Anlage wurde unter Zuhilfenahme eines Hypothekardarlehens des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) in Höhe von S 8.814.840,- errichtet. Der Vertrag über die Begründung des Wohnungseigentums wurde am 3. Mai 1963 von dem Rechtsanwalt Dr. Albert S*** als Vertreter aller damaligen Miteigentümer errichtet. Zur Vorgeschichte dieses Vertrages: Die Klägerin und Ludwig R*** waren Allein- bzw. Miteigentümer jener beiden Liegenschaften, die später vereinigt wurden und auf denen jetzt die bezeichnete Wohnungseigentumsanlage steht. Sie beabsichtigten nach dem Bau einer Garage auf jenem Teil der Liegenschaft, auf dem sich vormals ein - im Krieg zerstörtes - Haus befunden hatte, ein Eigentumswohnhaus zu errichten, und schlossen deshalb mit den Beklagten bzw. deren Rechtsvorgängern im Jahre 1954 einen Kaufvertrag, der die Herstellung der heute bestehenden Miteigentumsverhältnisse an der Liegenschaft zum Gegenstand hatte. Es sollte auf der Liegenschaft mit WWF-Mitteln und aus Eigenmitteln Ludwig R*** ein Wohn- und Geschäftshaus gebaut und Wohnungseigentum unter den Miteigentümern begründet werden. Die damaligen Käufer haben in dem Kaufvertrag (§ 11) zustimmend zur Kenntnis genommen, daß die beiden Verkäufer im Hof des Hauses eine Garage gebaut haben und im Erdgeschoß des Hauses einen Garagenbetrieb zu führen beabsichtigten; die Käufer erklärten sich mit allen insoweit erfolgenden künftigen, gesetzlich zulässigen Veränderungen einverstanden und ermächtigten den schon damals die Verkäufer vertretenden Rechtsanwalt Dr. Albert S***, für sie den Wohnungseigentumsvertrag zu schließen und zu unterfertigen und sie in jeder Richtung vor dem WWF zu vertreten. Die Käufer waren zum Abschluß dieses Vertrages von der Realkanzlei Dr. Johann F*** geworben worden und hatten eine von Rechtsanwalt Dr. S*** verfaßte "Information" unterfertigt, die ua. auch festhielt, daß bei Ermittlung der Quoten der von den Miteigentümern zu entrichtenden Rückzahlungsbeträge zur Tilgung des WWF-Darlehens die aus Eigenmitteln Ludwig R*** errichtete Hofgarage bzw. der hierauf entfallende Miteigentumsanteil und der auf die im Haustrakt befindliche Garage entfallende Miteigentumsanteil bei diesen Rückzahlungsquoten bezüglich der Aufzugs- und Stiegenhauserrichtungskosten außer Anschlag bleiben, so daß diese Kosten nur von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien. Mit dem an die Klägerin und Ludwig R*** zu Handen des Rechtsanwaltes Dr. S*** zugestellten Bescheid vom 5. April 1961 hat das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau (WWF) für die

Herstellung des Wohnhauses auf der genannten Liegenschaft ein unverzinsliches Darlehen von S 8,224.600,-- bewilligt und (Punkt II.17) die Erklärung der Klägerin und Ludwig R***, Eigenmittel von S 1,571.974,55 für diesen Bau zur Finanzierung eines Teiles von 739,67 m² der gesamten Betriebsflächen von 1.228,86 m² aufzubringen, zur Kenntnis genommen und diesen Betrag mit 17,44 % der Gesamtbaukosten (einschließlich Architektenleistungen, künstlerischer Ausgestaltung, Gebühren, Standberechnung und aller sonstigen Kosten) bestimmt; das Darlehen ist innerhalb von 75 Jahren (d.s. jährlich 1 1/3 %) zurückzuzahlen. Der von Dr. Albert S*** als Vertreter aller damaligen Miteigentümer errichtete Vertrag über die Begründung des Wohnungseigentums vom 3. Mai 1963 bestimmt ua.:

"§ 12 Herr Ludwig R*** hat aus Eigenmitteln im Hof des Hauses eine Garage errichtet. Infolgedessen bleibt bei Ermittlung der Quote der von den einzelnen Miteigentümern zu entrichtenden Rückzahlungsbeträge zur Tilgung des Fondsdarlehens der auf die Hofgarage entfallende grundbürgerliche Anteil von 1.270/8593 außer Anschlag.

Vereinbarungsgemäß bleibt weiters der auf die Hausgarage entfallende grundbürgerliche Anteil von 1.113/8593 bei Ermittlung der Rückzahlungsbeträge zur Tilgung des Fondsdarlehens in Ansehung der auf die Errichtung der Aufzüge und Stiegenhäuser entfallenden Kosten außer Anschlag. Diese Kosten, in § 13 "Kürzungsbetrag" genannt, werden nach Fertigstellung des Baues noch festzustellen sein."

"§ 13 Infolge des gegenüber dem Altbestand vergrößerten Anteiles an Geschäftsräumlichkeiten mußte sich Herr Ludwig R*** dem Wohnhauswiederaufbaufonds gegenüber verpflichten, 17,44 % der vom WWF festgestellten Gesamtwiederaufbaukosten, ausgenommen die Vorprüferkosten, die Kosten des Prüfingenieurs, der Einrichtungsgegenstände und der Erinnerungstafel aus Eigenmitteln aufzubringen. Auf Grund der Vereinbarungen mit dem WWF trägt dieser zu den Wiederaufbaukosten einen Betrag von S 8,224.600,-- Herr Ludwig R*** einen Betrag von S 1,571.974,55 bei. Mit Rücksicht auf die lange Dauer des Wiederaufbaus und die fortschreitenden Preis- und Lohnerhöhungen ist anzunehmen, daß sich die Gesamtbaukosten gemäß den Fondsrichtlinien erhöhen werden. Dadurch wird sich eine Erhöhung des Darlehens des Wohnhauswiederaufbaufonds und entsprechend den dargelegten Grundsätzen eine Erhöhung der von Herrn Ludwig R*** aufzuwendenden Eigenmitteln ergeben. Die endgültigen Ziffern sind nach Abschluß des Bauvorhabens festzustellen und bilden die Grundlage für die Errechnung der Rückzahlungsraten.

Nach den Bedingungen des Darlehenszusagebescheides sind jährlich 1 1/3 % der Darlehenssumme zurückzuhalten. Die jährliche Rückzahlungsrate ist um 1 1/3 % der auf die Errichtung der Aufzüge und Stiegenhäuser entfallenden Kosten zu kürzen (Kürzungsbetrag). Der verbleibende Betrag ist um 1 1/3 % der Eigenbeitragsleistung des Herrn Ludwig R*** zu vermehren (Rückzahlungsrate). Die Rückzahlungsrate ist durch 7323 (das ist der Nenner aller grundbürgerlichen Anteile von zusammen 8593 abzüglich der auf die Hofgarage entfallenden 1270 Anteile) zu dividieren. Um den von jedem Miteigentümer beizutragenden Betrag zu erhalten, ist der Quotient mit dem Zähler des Miteigentumsanteiles - ausgenommen der Anteil des Herrn Ludwig R*** für die Hofgarage - zu multiplizieren. Der Kürzungsbetrag ist durch 6210 (das ist der Nenner aller grundbürgerlichen Anteile von zusammen 8593 abzüglich der auf die Hofgarage entfallenden 1270 Anteile und abzüglich der auf die Hausgarage entfallenden 1113 Anteile) zu dividieren. Um den von jedem Miteigentümer beizutragenden Betrag zu erlangen, ist der Quotient mit dem Zähler des Miteigentumsanteiles - ausgenommen der Anteil des Herrn Ludwig R*** für die Hof- und Hausgarage - zu multiplizieren.

Von der auf Herrn Ludwig R*** entfallenden Summe sind 1 1/3 % der von ihm aufgewendeten, oben angeführten Eigenmittel abzuziehen.

Falls der an den WWF jährlich zurückzahlende Betrag von 1 1/3 % des gewährten Darlehens in mehreren Teilbeträgen vorgeschrieben werden sollte, ist derselbe Vorgang einzuhalten."

"§ 16 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die in Verwahrung des Herrn Ludwig R*** verbleibt.

Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf eigene Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu begehren."

Die Beklagten bzw. ihre Rechtsvorgänger erfuhren vom Inhalt dieses Vertrages frühestens im Jahre 1967.

Bei der Schlußbaukontrolle am 17. Februar 1965 wurden außer der bereits angeführten Gesamthöhe des WWF-Darlehens die von der Klägerin und Ludwig R*** aufgebrachten Eigenmittel mit insgesamt S 1,695.000,-- festgestellt.

Die bei dem Bauwerk auf Stiegenhäuser und Personenaufzüge entfallenden anteiligen Kosten betragen S 1,265.479,11. Die Rückzahlungsquoten der Beklagten bezüglich des Darlehens des WWF sind auf Grund des

Wohnungseigentumsvertrages um etwa 17 % höher als nach der "Information", die Grundlage des Kaufvertrages über die Liegenschaftsanteile war.

Für listiges Vorgehen Rechtsanwalts Dr. S*** bei Abschluß des Wohnungseigentumsvertrages wurde kein Anhaltspunkt gefunden. Der Ausgang dieses Rechtstreites wäre in einem vom WWF abzuwickelnden Verfahren von wesentlicher Bedeutung, weil der WWF eine Löschungsurkunde für einen zurückgezahlten Darlehensanteil ausstellen müßte, aber Bedenken hat, dies zu tun, wenn er vielleicht später eine Nachforderung stellen müßte.

Mit der vorliegenden Klage stellt die Klägerin das Hauptbegehren, die Beklagten schuldig zu erkennen, dem Bundesministerium für Bauten und Technik (WWF) zur Zahl W 5.191 die verbindliche Erklärung abzugeben, daß sie auf Grund der §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages vom 3. Mai 1963 abweichend vom Grundbuchstand für die Rückzahlung des vom WWF zur Zahl W 5.191 gewährten Darlehens für die in Rede stehende Liegenschaft von insgesamt S 8.814.840,-- beginnend von der Gewährung dieses Darlehens bis zu dessen Rückzahlung nach jenem Anteilsverhältnis haften, das auf Seite 10 der Klage und in Punkt II. des Urteilsspruches wiedergegeben ist. Ferner begeht die Klägerin (weiteres Hauptbegehren) von bestimmten Beklagten Zahlung, und zwar von der erstbeklagten Partei S 29.610,75, von der zweitbeklagten Partei S 29.402,50 und S 33.864,74, von der drittbeklagten Partei S 28.877,--, von der viertbeklagten Partei ebenfalls S 28.877,--, von der fünftbeklagten Partei S 41.239,75, von der zehntbeklagten Partei S 37.541,-- und von der siebenundzwanzigstbeklagten Partei S 32.290,25. Schließlich hat die Klägerin das Eventualbegehren gestellt, es werde festgestellt, daß die Beklagten für die Rückzahlung dieses Darlehens zu den auf Seite 10 der Klage angeführten Prozentsätzen haften bzw. für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung gehaftet haben. Die Klägerin leitet die Berechtigung der geltend gemachten Ansprüche aus den §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages vom 3. Mai 1963 ab und verweist darauf, daß diese Bestimmungen von der die Aufwendungen für eine Liegenschaft im Verhältnis der Miteigentumsanteile regelnden Bestimmung des § 8 Abs. 1 WEG 1948 im Sinne des Absatzes 4 dieser Bestimmung abweichen, der WWF sich jedoch grundsätzlich bereit erklärt habe, diese abweichende Regelung auch für seinen Rechtsbereich anzuerkennen, sofern nur alle Mit- und Wohnungseigentümer ihr ausdrückliches Einverständnis dazu erklärt und jene Wohnungseigentümer, die bereits Darlehensrückzahlungen (bloß) im Verhältnis zu ihren Miteigentumsanteilen geleistet hätten, die Differenzbeträge an den WWF bezahlten. Sämtliche Beklagten hätten sich nämlich geweigert, abweichend von der Regelung des § 8 Abs. 1 WEG 1948 Zahlung an den WWF zu leisten. Die 1. bis 5., 10. und 27. beklagte Partei habe darüberhinaus die Löschung der auf ihren Anteilen einverleibten Hypotheken erreicht, obwohl sie nicht gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag, sondern lediglich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile Rückzahlung geleistet hätten. Die Beklagten hätten nämlich insbesondere ihre vertragliche Verpflichtung zur Tragung der auf die Stiegenhäuser und Aufzüge entfallenden Kostenanteile bestritten. Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages hätten dem Umstand Rechnung getragen, daß im Erdgeschoß des Hauses des zur Gänze wieder aufgebauten Objekts eine Garage errichtet worden sei, deren im Hof gelegener Teil ("Hofgarage") zur Gänze aus Eigenmitteln des Ludwig R*** erbaut worden sei, und daß dieser zu den Wiederaufbaukosten einen namhaften Teil aus Eigenmitteln geleistet habe. Auf diesen Hofgaragenanteil entfielen 1270/8593-stel Anteile, während auf die sogenannte Hausgarage 1113/8593-stel Anteile entfielen. Diese Aufteilung habe allerdings im Hinblick darauf, daß die Hofgarage kein eigenes Wohnungseigentumsobjekt bilde, nicht durchgeführt werden können. Obwohl Ludwig R*** bzw. die Klägerin als seine Rechtsnachfolgerin für die auf die Hofgarage entfallenden Miteigentumsanteile nach dem eindeutigen Wortlaut des Wohnungseigentumsvertrags keinerlei Zahlungen an den WWF zu leisten habe, hafte die zugunsten des WWF einverleibte Hypothek auch auf diesen Anteilen, könne aber aus den dargelegten Gründen bezüglich der Hofgarage nicht gelöscht werden. Ludwig R*** habe jene Beträge an den WWF bezahlt, die zur gänzlichen Tilgung der auf seinen Garagen- und Büroanteilen haftenden Hypothek bei richtiger Anwendung des Wohnungseigentumsvertrages hingereicht hätten, doch verweigerte der Fonds der Klägerin mit dem Hinweis auf die Weigerung der Beklagten, eine der Vertragslage entsprechende Erklärung abzugeben, die Ausstellung einer Löschungserklärung. Einzelne Miteigentümer, so nach Mitteilung des WWF Elisabeth M*** (Erstbeklagte), Mathilde T*** (Zweitbeklagte), Erika M*** (Rechtsvorgängerin der Drittbeklagten Anna L***), Johann G*** (Viertbeklagter), Walter H*** (Fünftbeklagter), Josef S*** (Rechtsvorgänger der 10.-beklagten Gertrude S*** und Otto L*** (Rechtsvorgänger der 27.-beklagten Anna L***)) hätten die Löschung der gesamten auf ihren Miteigentumsanteilen haftenden Hypothek erreicht, obwohl sie nicht gemäß den Bestimmungen der §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages (sondern nur ihrem Miteigentumsverhältnis entsprechend) Zahlung geleistet hätten. Weitere Berechnungen des WWF lägen für die Klägerin noch nicht vor, doch hätten zweifellos auch andere Miteigentümer vorzeitig Rückzahlung geleistet und zum Teil auch die Löschung der Hypothek auf ihren

Miteigentumsanteilen erwirkt, weshalb sich die Klägerin die Geltendmachung weiterer Ansprüche gegen diese Miteigentümer aus dem Titel der Rückzahlung vorbehalte. Im übrigen behalte sie sich auch hinsichtlich der übrigen Beklagten die Geltendmachung jener Differenzbeträge vor, die sich aus den bisher geleisteten, den vertraglichen Bestimmungen jedoch nicht entsprechenden Rückzahlungen ergäben.

Die Beklagten bestritten dieses Vorbringen, beantragten Abweisung des Klagebegehrens und wendeten ein, daß die §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages nicht der dem damaligen Bevollmächtigten der Streitteile, Rechtsanwalt Dr. S***, als deren Willenseinigung zur Verfügung stehenden Information entsprochen habe. Sie hätten erst im Jahre 1966 vom Inhalt dieses Vertrages Kenntnis erhalten, sich stets für die vom WWF vorgeschriebene Berechnung ausgesprochen und keine andere Verrechnung anerkannt. Im Hinblick darauf, daß die Klägerin durch so lange Zeit hindurch den Rechtsstandpunkt der Beklagten nicht bekämpft habe, habe sie schließlich auf ihre Ansprüche aus dem Wohnungseigentumsvertrag verzichtet; auch seien diese verjährt. Auch der Höhe nach werde das Klagebegehrn bestritten; die Klägerin müsse sich auch jene Leistungen anrechnen lassen, die ihren Garagen zugute gekommen seien, wie z.B. solche für gemeinsame Mauern, die Hausstiege zu ihrem Büro und die Türen von der Garage in das Stiegenhaus und in ihr Büro.

Die 27. Beklagte bestritt überdies, daß die für die Hausgarage aufgewendeten Eigenmittel der Klägerin bzw. ihres Rechtsvorgängers überhaupt hätten in Ansatz kommen dürfen, da beim Hausneubau die Geschäftsräumlichkeiten gegenüber dem Altbestand vergrößert worden seien. Es sei daher die Umlegung dieser Eigenmittel bei Fondsrückzahlungsbeträgen rechts- und sittenwidrig. Die Hofgarage stelle keinen gesonderten Gebäudekomplex dar, weshalb für die dort befindlichen Büroräumlichkeiten ein Anteil an Stiegenhäusern und Aufzügen zu übernehmen sei.

Dem Feststellungsbegehrn mangle es im Hinblick auf die Möglichkeit eines Leistungsbegehrens am erforderlichen rechtlichen Interesse.

Schließlich stellten die Beklagten den aus dem Spruch dieser Entscheidung ersichtlichen Zwischenantrag auf Feststellung und zwar "zum Beweise für ihr Vorbringen betreffend das Abweichen des Wohnungseigentumsvertrages vom 3. Mai 1963 von der ursprünglich von ihnen unterfertigten Information."

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht die beiden Hauptbegehren auf Abgabe einer Erklärung an den WWF und auf Zahlung sowie den Zwischenantrag der Beklagten auf Feststellung abgewiesen, hingegen dem Eventualbegehrn auf Feststellung der vertragsgemäßen Haftung der Beklagten stattgegeben. Es traf die auf Seite 11, Absatz 3, bis Seite 15 einschließlich des vorletzten Absatzes der Urteilsausfertigung angeführten Feststellungen, auf die verwiesen wird, und führte in rechtlicher Hinsicht im wesentlichen folgendes aus:

Im Wohnungseigentumsvertrag hätten die Liegenschaftseigentümer im Sinn des § 8 Abs. 4 WEG - der im Sinne des § 29 Abs. 1 Z 2 erster Satz WEG 1975 für die vorliegende Vereinbarung wirksam geblieben sei - in den §§ 12 und 13 eine von § 8 Abs. 1 WEG 1948 abweichende Regelung getroffen. Gemäß der Bestimmung des § 8 Abs. 4 WEG 1948 hätten von Absatz 1 leg. cit. abweichende Regelungen dritten Personen gegenüber keine Wirksamkeit. Der Einwand der Beklagten, daß die §§ 12 und 13 dieses Vertrages nicht ihrem Willen entsprochen hätten, weil der Vertragsverfasser Rechtsanwalt Dr. S*** diesbezüglich von der von den Beklagten bzw. deren Rechtsvorgänger unterfertigten Information Beilage ./8 abgewichen sei, gehe an der Tatsache vorüber, daß die Rechtsanwalt Dr. S*** von den Miteigentümern erteilte Vollmacht Beilage ./6 keinerlei Beschränkungen unterworfen gewesen sei und die Information daher höchstens eine Beschränkung im Innenverhältnis darstellen könne, was unbeschadet eines ihnen gegen ihren Machthaber zustehenden Schadenersatzanspruches gemäß § 1017 ABGB keinen Einfluß auf die Verbindlichkeit der Beklagten haben könne. Anderes würde nur im Falle eines bewußten Mißbrauches der Vollmacht durch den Vertreter bei gleichzeitiger Kenntnis oder zumindest Kenntnismöglichkeit des "Dritten", hier also des Rechtsvorgängers der Klägerin, gelten, doch sei von den Beklagten nichts dergleichen behauptet und derartiges von Dr. S*** in seiner Zeugenaussage in Abrede gestellt worden. Eine Sittenwidrigkeit des Wohnungseigentumsvertrages im Sinn des § 879 ABGB sei mangels eines auffallenden Mißverhältnisses der beiderseitigen Leistungen zu verneinen. Eine Anfechtung des Vertrages durch die Beklagten wegen Irrtums scheide mit Rücksicht auf die gemäß § 1487 ABGB mit drei Jahren begrenzte Anfechtungsmöglichkeit aus. Daß sich Rechtsanwalt Dr. S*** als Vertreter des Rechtsvorgängers der Klägerin etwa einer List schuldig gemacht hätte, sei von den Beklagten nicht behauptet worden. Ebensowenig komme ein schlüssiger Anspruchsverzicht der Klägerin im Sinn des § 863 ABGB in Betracht, weil ein solcher Verzicht nur darin hätte liegen können, daß die Klägerin dem Wohnungseigentumsvertrag widersprechende Handlungen gesetzt oder daß sie solche

ihr gegenüber, also nicht bloß gegenüber dem WWF, gesetzte Handlungen reaktionslos geduldet hätte. Da dergleichen nicht der Fall sei, liege ein Anspruchsverzicht nicht vor. Unerfindlich sei es, worauf die Beklagten ihre Verjährungseinwendungen gründeten, da es sich um keinen einer kürzeren als einer 30-jährigen Verjährungsfrist unterliegenden Anspruch handle. Der Wohnungseigentumsvertrag stelle daher eine für alle Streitteile verbindliche Regelung bezüglich der Rückzahlung des WWF-Darlehens dar. Damit sei die Frage, ob dieser Vertrag von der vorliegenden "Information" abweiche oder nicht, bedeutungslos, weshalb der Zwischenantrag der Beklagten auf Feststellung abzuweisen gewesen sei. Hingegen sei das rechtliche Interesse der Klägerin an der alsbaldigen Feststellung der Haftung der Beklagten für die Rückzahlung des WWF-Darlehens zu bejahen, weil der WWF ein rechtliches Interesse an der Entscheidung dieses Rechtsstreites in seinem Schreiben ON 19 bekundet habe, und zwar wegen Ausstellung einer Löschungsquittung an die Klägerin. Soweit die Beklagten dazu die Ansicht verträren, daß bereits ein Leistungsbegehren möglich sei, sei ihnen entgegenzuhalten, daß ein solches nur in Betracht komme, soweit die Klägerin vom WWF in einem über den Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages hinausgehenden Maß in Anspruch genommen worden wäre, was jedoch nicht der Fall gewesen sei. Das auf Abgabe von Erklärungen der Beklagten gegenüber dem WWF gerichtete Leistungsbegehren sei mit Rücksicht auf die Regelung des § 8 Abs. 4 WEG 1948 abzuweisen gewesen, weil die Wirksamkeit einer von Absatz 1 dieser Bestimmung abweichenden Regelung auch nicht im Widerspruch zu Absatz 4 dieser Gesetzesstelle dadurch hergestellt werden könne, daß die Beteiligten einer solchen Vereinbarung dem Dritten, hier also dem WWF, gegenüber als verbindlich bezeichnete Erklärungen im Sinne der Vereinbarung abgeben. Soweit der WWF bereit sei, von sich aus eine solche Erklärung abzuerkennen, bedürfe es solcher Erklärungen nicht, sodaß insoweit ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin nicht gegeben sei. Im übrigen könne die nur intern wirkende Vereinbarung über die Tragung der Liegenschaftsaufwendungen keinen Anspruch eines Teilnehmers begründen, daß andere Teilnehmer gegenüber Dritten der Vereinbarungen entsprechende Zahlungen erbringen, wenn es der hieran nicht gebundene Dritte nicht von sich aus verlange. Aus der bloß internen Wirksamkeit derartiger Vereinbarungen könne daher nur ein Ausgleichsanspruch zwischen den Teilhabern resultieren. Ein solcher Ausgleich sei aber derzeit nicht aktuell, weil die Klägerin vom WWF bisher nicht in einem ihren Rückzahlungsanteil lt. WWF-Vertrag übersteigenden Ausmaß auf Zahlung in Anspruch genommen worden sei. Auch das Zahlungsbegehren sei daher abzuweisen gewesen.

Die Klägerin berief gegen den ihr Begehren abweisenden Ausspruch des erstinstanzlichen Urteiles.

Die 1. bis 9., 11., 13., 14., 18., 22. bis 26. sowie die

27. Beklagten haben den dem Klagebegehren teilweise stattgebenden Ausspruch und gegen die Abweisung ihres Zwischenfeststellungsantrages berufen.

Das Berufungsgericht hat in nichtöffentlicher Sitzung den "insoweit als Rekurse" behandelten Berufungen der angeführten Beklagten nicht Folge gegeben und das angefochtene Urteil "mit der Maßgabe bestätigt", daß es durch Beschuß den Zwischenfeststellungsantrag der Beklagten zurückwies, aussprach, daß der Beschwerdegegenstand S 15.000,-- nicht aber S 300.000,-- übersteigt, und den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig erklärt (Punkt I). In der Sache selbst hat es nach öffentlicher mündlicher Verhandlung der Berufung der Klägerin nicht Folge gegeben, das erstinstanzliche Urteil hinsichtlich der Abweisung des Klagehauptbegehrens auf Abgabe einer Erklärung sowie des Zahlungsbegehrens als Teilurteil unter Zulassung der Revision mit dem Ausspruch, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,-- nicht aber S 300.000,-- übersteigt, bestätigt, jedoch die Kostenentscheidung abgeändert (Punkt II), und im übrigen, also hinsichtlich des Klageeventualbegehrens auf Feststellung, in Stattgebung der Berufungen der angeführten Beklagten das Urteil der ersten Instanz, das diesbezüglich als von den übrigen Beklagten unangefochten für unberührt erklärt wurde, aufgehoben und die Rechtssache mit dem Auftrag an das Erstgericht zurückverwiesen, nach Rechtskraft dieses Beschlusses das Verfahren zu ergänzen und neuerlich zu entscheiden.

Zur Begründung dieser Aussprüche führte das Berufungsgericht an:

I.) Zum Zwischenantrag der Beklagten auf Feststellung:

Dieser Antrag ziele ungeachtet seiner Formulierung jedenfalls sinngemäß auf die Feststellung ab, daß die Beklagten für die Rückzahlung des Darlehens des WWF nicht auf Grund einer im Sinn des § 8 Abs. 4 WEG 1948 abweichenden vertraglichen Regelung, nämlich den §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages vom 3. Mai 1963, sondern gemäß § 8 Abs. 1 WEG 1948 nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile hafteten ("... und diese Kosten lediglich von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu bezahlen sind"). Damit hätten sie aber nichts anderes

begehrte als das Gegenteil von dem, was die Klägerin mit ihrem Feststellungsbegehrten festgestellt wissen wolle, nämlich daß die Beklagten gemäß den §§ 12 und 13 des genannten Wohnungseigentumsvertrages nach den der Vertragslage entsprechenden Anteilsverhältnissen haften. Ungeachtet des Formulierungsunterschieds betreffe also die von der Klägerin einerseits, den Beklagten andererseits begehrte Feststellung die Frage des Bestandes der selben Rechtsverbindlichkeit, wobei der Unterschied einzig und allein darin bestehe, daß die Klägerin die Feststellung des Bestandes der vertraglichen Haftung, also eine Feststellung im positiven Sinn, die Beklagten hingegen die Feststellung des Nichtbestehens dieser Haftung, als eine Feststellung im negativen Sinn, anstreben. Die von den Beklagten begehrte Feststellung werde daher von der Rechtskraftwirkung des über das Feststellungsbegehrten der Klägerin ergehenden Urteils umfaßt. Da jedoch ein Zwischenantrag auf Feststellung (§§ 236, 259 ZPO) auf ein Urteil abzielen müsse dessen Rechtskraftwirkung über den Rechtsstreit hinausgehe, sei der Zwischenfeststellungsantrag der Beklagten unzulässig (vgl. EvBl. 1957 Nr. 238; s. auch MGA ZPO13 § 236/7, 17). Richtigerweise hätte daher das Erstgericht den Zwischenantrag auf Feststellung nicht durch Urteil abweisen, sondern durch Beschuß zurückweisen müssen (vgl. JBl. 1959, 347; SZ 40/28; s. auch s.a. JBl. 1965, 41). Da sich das Erstgericht somit - objektiv gesehen - in der Entscheidungsform vergriffen habe und der Oberste Gerichtshof, weitgehend der sogenannten "objektiven Theorie" folgend, wiederholt ausgesprochen habe, daß die vom Gesetz vorgesehene Entscheidungsform für die Art und Möglichkeit der Anfechtung allein entscheidend sei und daß ein infolge des Gerichtsfehlers unzutreffend gewähltes Rechtsmittel jedenfalls zu behandeln und nach den Vorschriften zu beurteilen sei, die auf das dem Gesetz entsprechende Rechtsmittel anzuwenden sind (Fasching IV., 21 und die dort zitierten Entscheidungen), sei die Entscheidung des Erstgerichts in diesem Punkt nicht als Urteil, sondern als Beschuß aufzufassen und die Berufung der Beklagten diesbezüglich als Rekurs zu behandeln. Den somit in dieser Hinsicht als Rekurs aufzufassenden Berufungen der beklagten Parteien sei aus den aufgezeigten Gründen nicht Folge zu geben und das angefochtene Urteil mit der Maßgabe der Zurückweisung des Zwischenantrags als unzulässig durch Beschuß zu bestätigen.

II. Zu den beiden Haupt- und dem Eventualbegehrten der Klägerin:

Die Beweisrügen der durch Rechtsanwalt Dr. Alexander B*** vertretenen Beklagten enthalte lediglich Rechtsausführungen. Insbesondere betreffe auch die Frage, ob die Feststellungen des Erstgerichtes zu einer abschließenden rechtlichen Beurteilung ausreichen oder nicht, ausschließlich die rechtliche Beurteilung. Die Ausführungen in der Beweisrügen ließen nicht erkennen, welche Feststellungen des Erstgerichtes unrichtig sein sollen, aus welchen Gründen dies der Fall wäre und welche anderen Feststellungen die Berufungswerber an deren Stelle anstreben. Diese Ausführungen könnten daher nicht zielführend sein.

Auch die Mängelrügen der Klägerin enthalte ausschließlich Rechtsausführungen, weil damit lediglich das Fehlen von nach Ansicht der Berufungswerberin für die abschließende rechtliche Beurteilung ihres Zahlungsbegehrens (Punkt III./2. des Urteilsspruches) erforderlichen Feststellungen geltend gemacht werde. Eine Mängelhaftigkeit des Verfahrens komme daher nicht in Betracht. Das Berufungsgericht übernehme die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung und eines mängelfreien Verfahrens (§ 498 Abs. 1 ZPO).

Zur Rechtsrügen:

A.) Zur Rechtsrügen der Klägerin:

Von den Berufungswerbern werde mit Recht nicht bezweifelt, daß es sich bei dem Wohnungseigentumsvertrag vom 3. Mai 1963 um eine von § 8 Abs. 1 WEG 1948, demzufolge die Aufwendungen für die Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien, abweichende vertragliche Regelung im Sinn des § 8 Abs. 4 WEG 1948 handle, der bestimme, daß eine solche abweichende Regelung dritten Personen gegenüber keine Wirksamkeit erlangt, und daß § 8 WEG 1948 auf den vorliegenden Fall mit Rücksicht auf § 29 Abs. 1 Z 2 erster Satz WEG 1975, der solche Vereinbarungen von der Neuregelung durch das WEG 1975 unberührt lasse, Anwendung zu finden habe. Die Rechtsprechung habe dem klaren Gesetzeswortlaut in zahlreichen Entscheidungen (MietSlg. 20.631, 22.254, 22.255, 23.568, 23.569, 23.570, 23.572, 23.573, 25.460 u.a.) echnung tragend, ausgesprochen, daß gemäß § 8 Abs. 1 WEG 1948 die Aufwendungen für die Liegenschaft, zu denen auch die Rückzahlung eines grundbücherlich einverleibten Darlehens des WWF gehöre, von sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien, und darauf verwiesen, daß mit dieser Regelung auch § 15 Abs. 8 WWG im Einklang stehe, aus dem sich ergebe, daß der Gesetzgeber die Bestimmung des § 8 Abs. 1 WEG 1948 nur auf die Größe der Miteigentumsanteile abgestellt habe. Weiters werde bemerkt, daß es den Wohnungseigentümern im Sinn des § 8 Abs. 4 WEG 1948 zwar frei stehe,

eine davon abweichende vertragliche Regelung zu treffen, daß eine solche jedoch dritten Personen gegenüber keine Wirksamkeit erlange (MietSlg. 20.631, 23.572 u.a.), womit lediglich zum Ausdruck gebracht werde, daß diese Vorschriften nicht zwingender Natur seien und davon abweichende Abmachungen der Miteigentümer (Wohnungseigentümer) lediglich obligatorischen Charakter besäßen (MietSlg. 23.572). Die Regelung, daß solche Vereinbarungen dritten Personen gegenüber keine Wirksamkeit haben sollen, sei getroffen worden, weil durch eine Bindung an eine derartige Vereinbarung (Einzel-)Rechtsnachfolgern und Hypothekargläubigern Nachteile erwachsen könnten (Borotha, WEG zu § 8 S 27 unter Hinweis auf 676 der Beilagen). Dennoch vermeine die Klägerin, daß die Beklagten aus dem Vertrage zur Abgabe verbindlicher Erklärungen an den WWF, daß sie auf Grund der Vertragsbestimmungen der §§ 12 und 13 abweichend von ihren Miteigentumsanteilen für die Rückzahlung des Fondsdarlehens haften, verhalten werden könnten, zumal der WWF in seinem Schreiben ON 19 seine Bereitschaft erklärt habe, im Falle der Abgabe solcher Erklärungen diese abweichende Regelung bei Rückzahlung des Darlehens anzuerkennen. Abgesehen davon, daß sich aus dem Schreiben des WWF eine solche Bereitschaft nicht herauslesen lasse - es werde dort lediglich das Interesse an einer gerichtlichen Entscheidung bekundet -, lasse die Klägerin außer acht, daß eine hierüber ergehende Entscheidung gegenüber dem im vorliegenden Prozeß nicht beteiligten WWF niemals eine Bindungswirkung zu entfalten könne, sodaß eine im Sinne des Urteilsbegehrrens der Klägerin ergehende Entscheidung niemals eine Garantie dafür sein könne, daß der WWF für den gesamten Rückzahlungszeitraum zu einer derartigen Erklärung - wäre sie tatsächlich vorhanden, was aber nicht der Fall sei - stehe. Damit fehle, wie das Erstgericht richtig erkannt habe, der Klägerin für ein derartiges Begehrren jegliches Rechtsschutzbedürfnis. Abgesehen davon lasse sich aus dem Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages eine derartige Verbindlichkeit der Miteigentümer keineswegs ableiten, und zwar auch nicht als vertragliche Nebenverpflichtung, zumal, wie soeben dargelegt, damit rechtlich nichts erreicht wäre.

Der Berufung der Klägerin gegen Punkt III./1. des angefochtenen Urteils sei daher ein Erfolg zu versagen.

Konsequenterweise habe das Erstgericht aber auch das gegen die

1. bis 5., 10. und 27.-beklagte Partei gerichtete Zahlungsbegehren (Urteilsspruch Punkt III./2.) zu Recht abgewiesen, weil die Beklagten aus den soeben dargelegten Gründen eben nicht zur Zahlung der sich auf Grund der vertraglichen Regelung ergebenden Differenzbeträge an den WWF verhalten werden könnten. Von einer Verpflichtung, die sich auf Grund der vertraglichen Regelung gegenüber der gesetzlichen Regelung des § 8 Abs. 1 WEG 1948 ergebenden Mehrleistungen an den WWF zu entrichten, sei auch im Wohnungseigentumsvertrag nichts enthalten.

Der Berufung der Klägerin sei daher insgesamt in der Hauptsache ein Erfolg zu versagen.

B) Zur Rechtsrüge der als Berufungswerber auftretenden Beklagten:

Bezüglich ihrer Ausführungen zur Abweisung des Zwischenantrags auf Feststellung seien die Berufungswerber bloß auf das zu Punkt I. dieser Entscheidung Gesagte zu verweisen.

Die Berufungswerber stünden im übrigen nach wie vor auf dem Standpunkt, daß die §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages nicht ihrem Willen entsprochen hätten, weil er vom Inhalt der Information Beilage ./8 zu ihrem Nachteil abweiche, bzw. daß ihnen diesbezüglich ein von der klagenden Partei zu vertretender Irrtum unterlaufen sei. Dem sei folgendes entgegenzuhalten:

Rechtsanwalt Dr. Albert S*** sei bevollmächtigter Vertreter sämtlicher Vertragsparteien gewesen. Eine derartige Doppelvertretung, die bei Anwälten und Notaren häufig sei, wenn es um eine Vertragserrichtung oder -durchführung gehe, sei grundsätzlich zulässig (EvBl. 1980/162). Der Geschäftsbesorger habe in diesem Fall die Interessen beider bzw. aller Geschäftsherren entsprechen zu wahren. Eine derartige Doppelvertretung sei - im Gegensatz zum sogenannten In-Sich-Geschäft - nach außen wirksam; es sei denn, daß ein sittenwidriges Mitwirken (Mitwissen) des begünstigten Geschäftsherrn vorliege (Strasser in Rummel, Komm. zum ABGB, Bd. 1 Rdz 22 zu § 1009; s.a. Stanzl in Klang2 IV/1, 819 f). Die Vertretung sämtlicher Vertragsparteien durch Dr. S*** sei daher sowohl zulässig wie wirksam. Ein sittenwidriges Mitwirken oder Mitwissen des begünstigten Dritten, hier also des Rechtsvorgängers der Klägerin Ludwig R***, sei in erster Instanz nicht behauptet worden und müsse somit außer Betracht bleiben. Auch auf einen von der Klägerin als Rechtsnachfolgerin des Ludwig R*** zu vertretenden Irrtum könnten sich die Berufungswerber nicht berufen:

es müßte sich nämlich um einen Irrtum des Vertreters, also von Rechtsanwalt Dr. S***, nicht aber (bloß) um einen solchen der von ihm vertretenen Vertragsparteien handeln. Bei einem Geschäftsabschluß durch den Stellvertreter

könne es nämlich grundsätzlich nur darauf ankommen, ob der Vertreter geirrt hat. Hingegen sei die unrichtige Vorstellung des Vertretenen von der Wirklichkeit unerheblich, wenn diese vom Vertreter richtig erkannt wurde (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 121; vgl. Rummel aaO, Rdz 4 zu § 871). Ein derartiger Irrtum von Rechtsanwalt Dr. S*** sei aber weder behauptet noch festgestellt worden. Eine Irrtumsanfechtung könne daher nicht erfolgreich sein. Das dem Feststellungsbegehr zugrundeliegende Recht aus dem Wohnungseigentumsvertrag könne auch nicht verjährt sein, weil es zweifellos Forderungen von jährlichen Leistungen ("zur Kapitalstilgung vereinbarte Annuitäten") betreffe und für die Verjährung des Rechts selbst gemäß § 1480 zweiter Halbsatz ABGB eine 30-jährige Verjährungsfrist gelte; nur die einzelnen rückständigen Jahresleistungen unterlägen im Sinn des ersten Halbsatzes dieser Gesetzesstelle einer 3-jährigen Verjährungsfrist.

Auch ein konkludenter Anspruchsverzicht kommt entgegen der Meinung der Berufungswerber aus den vom Erstgericht zutreffend und ausführlich dargelegten Gründen nicht in Betracht. Die Berufungswerber hätten dem nichts Zielführendes entgegenzusetzen. Schließlich sei auch der Einwand der Sittenwidrigkeit unberechtigt:

Allein die Tatsache, daß die §§ 12 und 13 des Wohnungseigentumsvertrages von der gesetzlichen Regelung des § 8 Abs. 1 WEG 1948 abweichen, könne eine solche Vereinbarung nicht sittenwidrig machen, zumal § 8 Abs. 4 WEG 1948 derartigen Vereinbarungen die obligatorische Wirkung keineswegs abspreche, sondern ihnen vielmehr nur gegenüber Dritten keine Wirksamkeit zugestehe. Gegen ein gesetzliches Verbot verstöße diese Vereinbarung nicht. Sie sei aber auch keineswegs sittenwidrig im Sinn des § 879 Abs. 1 ABGB, weil Sittenwidrigkeit nur angenommen werden könne, wenn die Interessenabwägung eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder bei Interessen-Kollision ein grobes Mißverhältnis zwischen den durch die Handlung verletzten und den durch sie geförderten Interessen ergebe, also eine offensichtliche Rechtswidrigkeit vorliege (MGA ABGB30 § 879/37). Davon könne aber hier nach den Feststellungen des Erstgerichts nicht die Rede sein. Auch insoweit sei dem Erstgericht beizupflichten.

Zum Feststellungsinteresse der Klägerin:

Handle es sich - wie hier - um ein Dauerrechtsverhältnis und könnten mit der Leistungsklage nur einzelne daraus entspringende Ansprüche geltend gemacht werden, so sei die Feststellungsklage in Bezug auf den Bestand des Dauerrechtsverhältnisses zulässig (MGA ZPO13 § 228/E 4). Ein Feststellungsbegehr wäre nur dann ausgeschlossen, wenn das mögliche Leistungsbegehr all das biete, was mit dem Feststellungsbegehr angestrebt werde, wenn also durch den möglichen Leistungsanspruch der Feststellungsanspruch voll ausgeschöpft würde (aaO E 5). Ein Feststellungsinteresse der Klägerin wäre somit grundsätzlich nicht zu verneinen. Im vorliegenden Fall sei nun aber zu beachten, daß das Feststellungsbegehr dahin laute, daß die Beklagten für die Rückzahlung des WWF-Darlehens nach bestimmten Prozentsätzen "haften bzw. für den Fall vorzeitiger Rückzahlung gehaftet haben"; weiters, daß die Klägerin in der Klage (S. 8) selbst darauf hinweise, es hätten "zweifellos auch andere Miteigentümer vorzeitig zurückgezahlt und zum Teil auch schon die Löschung erwirkt". Das Erstgericht habe nicht festgestellt, welche weiteren Miteigentümer dies seien. Bezüglich der auf Zahlung an den WWF geklagten und dieser weiteren Miteigentümer könne aber das Feststellungsbegehr in der vorliegenden Form nicht zielführend sein, weil infolge der vorzeitigen Rückzahlung eine Haftung im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages und damit auch eine Feststellung einer solchen Haftung nicht mehr in Betracht kommen könne. Vielmehr wäre im Wege der Vertragsauslegung und -ergänzung zu untersuchen gewesen, was redliche Parteien für den Fall einer solchen vorzeitigen Rückzahlung (die ja grundsätzlich möglich sei) vereinbart hätten. Entsprechend wäre das Feststellungsbegehr in Bezug auf diese Parteien anders zu formulieren gewesen. In diesem Zusammenhang sei zu bemerken, daß das Berufungsgericht die Ansicht des Erstgerichtes, daß ein Leistungsbegehr nicht in Betracht kommen könne, weil die Klägerin nicht "in einem über den Wohnungseigentumsvertrag hinausgehenden Maß vom WWF in Anspruch genommen worden" sei, nicht teilen könne, weil dieser Vertrag keine Bestimmung enthalte aus der abzuleiten wäre, daß zunächst die Klägerin die sich aus den von § 8 Abs. 1 WEG 1948 abweichenden vertraglichen Mehrleistungen der übrigen Miteigentümer ergebenden Beträge zunächst an den Fonds abzuführen hätte und erst dann zu deren Einhebung bei den Miteigentümern berechtigt wäre. Ein - aber eben auf Leistung an die Klägerin, nicht an den WWF - gerichtetes Leistungsbegehr bezüglich solcher bereits fälligen Zahlungen wäre daher grundsätzlich bereits möglich und es sei insofern ein Feststellungsinteresse zu verneinen. Mit Rücksicht darauf, daß das Erstgericht nicht festgestellt habe, welche weiteren Miteigentümer das Darlehen auf Grund vorzeitiger Rückzahlung bereits getilgt haben, und daß es, von einer unrichtigen Rechtsansicht ausgehend, die soeben aufgezeigten Fragen unerörtert geblieben seien, erweise sich das Verfahren in dieser Beziehung als ergänzungsbedürftig, weshalb das angefochtene Urteil in Stattgebung der

Berufungen der Beklagten insoweit aufzuheben und die Sache in diesem Umfang zur ergänzenden Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen sei. Die Klägerin bekämpft mit Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache den Ausspruch des Berufungsgerichtes, mit dem das Urteil erster Instanz als Teilurteil bestätigt wurde (Punkt II), und mit Rekurs wegen Nichtigkeit und unrichtiger Beurteilung der Sache den Aufhebungsbeschuß dieses Gerichtes (Punkt III). Sie stellt in der Revision die Hauptanträge, a) in Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung ihren abgewiesenen Begehren auf Abgabe von Erklärungen statzugeben und b) hinsichtlich der Abweisung ihres Zahlungsbegehrrens das angefochtene Teilurteil aufzuheben und in diesem Umfange die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung in die erste Instanz zurückzuverweisen, und begeht hilfsweise, das angefochtene Teilurteil in Ansehung der Begehren auf Abgabe von Erklärungen aufzuheben und insoweit die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung ebenfalls in die erste Instanz zurückzuverweisen. Im Rekurs begeht sie, das Berufungsverfahren und den angefochtenen Beschuß des Berufungsgerichtes (Punkt III) bezüglich der 18.beklagten Partei (Verlassenschaft nach Anton V****) als nichtig aufzuheben und die Berufung dieser Beklagten zurückzuweisen, und den angefochtenen Beschuß im übrigen derart abzuändern, daß das erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt werde; hilfsweise beantragt die Klägerin die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Zurückverweisung der Sache in diesem Umfange zur neuerlichen Entscheidung unter Abstandnahme von dem gebrauchten Aufhebungsgrund in die zweite Instanz.

Die 1. bis 9., 11., 13., 14. und 20. bis 27.beklagten Parteien haben in ihren Revisions- und Rekursbeantwortungen beantragt, den Rechtsmitteln der Klägerin nicht Folge zu geben.

Die 27.beklagte Partei hat den ihren Zwischenfeststellungsantrag zurückweisenden Beschuß des Berufungsgerichtes (Punkt I) mit außerordentlichen Rekurs bekämpft und den Hauptantrag gestellt, diesen Beschuß aufzuheben und dem Feststellungsbegehren statzugeben; hilfsweise begeht sie die Zurückweisung der Sache zur Verfahrensergänzung.

I) Die Revision der Klägerin ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1) In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht ist zunächst festzuhalten, daß sich aus dem in den Akten (ON 19) befindlichen Schreiben des WWF die Bereitschaft des Fonds nicht herauslesen läßt, im Falle der Abgabe entsprechender Erklärungen der Darlehensschuldner eine von ihrer bestehenden Rückzahlungsverpflichtung abweichende Regelung der Darlehensrückzahlung anzuerkennen. Dasselbe gilt für die von der Klägerin in der Revision behauptete Bereitwilligkeit des WWF, ein die fehlende abweichende Erklärung der Darlehensschuldner ersetzendes Gerichtsurteil anzuerkennen; auch dies kann dem Inhalt des erwähnten Schreibens des WWF nicht entnommen werden. Vielmehr hat der WWF in diesem Schreiben lediglich sein Interesse an der gerichtlichen Entscheidung in dieser Streitsache bekundet. Es muß deshalb die denkbare Lösung außer Betracht bleiben, daß infolge bestehender Einwilligung des Fonds in die Vollziehung der dem internen Übereinkommen der Mit- und Wohnungseigentümer als Darlehensschuldner entsprechenden Darlehensrückzahlung die für das Zustandekommen des dreipersonalen Schuldverhältnisses allein fehlende und der internen Vereinbarung entsprechende Willenserklärung der übrigen Darlehensschuldner durch ein Gerichtsurteil ersetzt werden könnte. Ohne eine bereits vorhandene Einwilligung des WWF kann, wenn auch nicht eine entsprechende Vereinbarung dazu vorliegt, ein solches Begehren nicht durchgesetzt werden, weil es sich sonst nur um ein Anbot an den WWF zum Abschluß einer dreipersonalen Einigung über den geänderten Modus der Darlehensrückzahlung handelt, das der WWF annehmen oder ablehnen kann. Infolge einschneidender Veränderung der Rechtsposition des WWF gegenüber seinen solidarhaftenden Schuldern ist seine Einwilligung nicht so ohne weiteres zu erwarten. Ein fragwürdiger Erfolg eines derartigen Anbots der Schuldner an die Gläubigerin rechtfertigt, wenn nicht eine darauf hinzielende Vereinbarung der Parteien vorliegt, nicht die Inanspruchnahme des Rechtsschutzes für das Bedürfnis der Klägerin, eine interne Vereinbarung über die Darlehensrückzahlung auch im Verhältnis zum Gläubiger herbeizuführen.

Aus diesen Erwägungen muß die Revision der Klägerin gegen die vom Berufungsgericht bestätigte Abweisung des Begehrrens, die Beklagten zur Abgabe verbindlicher Erklärungen gegenüber dem WWF zu verhalten, erfolglos bleiben.

2) In Beziehung auf ihre Begehren, die im einzelnen namentlich bezeichneten Beklagten, die vorzeitige Darlehensrückzahlungen an den WWF geleistet haben sollen, zur unmittelbaren Zahlung der auf sie entfallenden weiteren Rückzahlungsbeträge zu verurteilen, übersieht die Klägerin, daß sie hier etwas begeht, was sie auf Grund der vereinbarten Rückzahlungsregelung selbst nicht von den genannten Beklagten verlangen darf: Die Beklagten sind

nämlich nach dem Inhalt der getroffenen Vereinbarung lediglich verpflichtet, den nach der besonderen Regelung der Aufteilung jeweils auf die entfallenden Anteil der Darlehensannuitäten zu tragen. Haben sie von dem Recht auf vorzeitige Zurückzahlung ihres für den WWF allein maßgeblichen Anteils an der Darlehensschuld Gebrauch gemacht und damit ihre Schuld gegenüber dem WWF getilgt, so sind sie zur Leistung von Ausgleichszahlungen, die bei Berücksichtigung der Gesamtrückzahlung und der ihnen erlassenen Restschuld als Differenzbeträge auf die jeweiligen Annuitätenfälligkeiten zu errechnen sind, an die andernfalls benachteiligten Mit- und Wohnungseigentümer zu den jeweiligen Fälligkeiten, nicht aber zu irgendwelchen Zahlungen an den WWF verpflichtet.

Die Klägerin begeht daher zu unrecht, die bezeichneten Beklagten zur Zahlung der - zum Teil auch noch gar nicht fälligen - Ausgleichsbeträge binnen 14 Tagen an den WWF zu verurteilen.

Aus diesen Erwägungen muß die Revision der Klägerin auch in diesem Punkte erfolglos bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

II.1) Zum Rekurs der Klägerin gegen den Aufhebungsbeschuß des Berufungsgerichtes:

a) Die geltend gemachte Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses und des ihm vorangegangenen Berufungsverfahrens in Beziehung auf die beklagte Verlassenschaft nach dem am 28. April 1984 verstorbenen Anton V*** lag zwar vor, da der Verlassenschaftskurator Dr. Christine K*** den für die Verlassenschaft im Berufungsverfahren aufgetretenen Rechtsanwalt Dr. B*** nicht Prozeßvollmacht erteilt hatte und der von Dr. B*** vertretene Beklagte Richard V***, der Sohn des Verstorbenen, als Einzelrechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung des Verstorbenen (durch Schenkung auf den Todesfall) ohne Zustimmung der Klägerin nicht in den Prozeß eintreten konnte (§ 234 ZPO); indessen wurde die Verlassenschaft nach dem verstorbenen Anton V*** in der Zwischenzeit (Beschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Jänner 1987, 10 A 346/84-59) der zur Gesamtrechtsnachfolge berufenen R*** Ö*** als Heimfallsärar übergeben und diese hat mit Schriftsatz vom 25. Juli 1987 gegenüber dem Obersten Gerichtshof die von Rechtsanwalt Dr. B*** namens der Verlassenschaft, aber vollmachtslos vorgenommenen Prozeßhandlungen (Berufung ON 59; Berufungsbeantwortung ON 63;

Revisionsbeantwortung ON 77 und Rekursbeantwortung ON 78) ausdrücklich genehmigt, so daß der aufgezeigte Verfahrensmangel damit geheilt ist. Die richtige Bezeichnung der beklagten Partei lautet nunmehr: "R*** Ö*** (Heimfallsärar), vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1010 Wien."

b) Zur materiellrechtlichen Beurteilung der Berechtigung des Feststellungsbegehrens und zu seiner verfahrensrechtlichen Zulässigkeit:

ba) Nach der die Grundlage für die Kaufverträge der Wohnungseigentumsbewerber bildenden "Information" sollten bei der Ermittlung der Quoten der von den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zu entrichtenden Darlehens-Rückzahlungsbeträge zur Tilgung des Fondsdarlehens die aus Eigenmitteln der Verkäufer errichtete Hofgarage bzw. der darauf entfallende grundbürgerliche Anteil und der auf die im Haustrakt befindliche Garage entfallende grundbürgerliche Anteil bezüglich der Aufzugs- und Stiegenhaus-Errichtungskosten außer Anschlag bleiben, so daß diese Kosten nur von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sein werden. Damit wurde eine von § 8 Abs. 1 WEG 1948 abweichende und zulässige vertragliche Regelung in Aussicht genommen, die im Wohnungseigentumsvertrag ihren Niederschlag finden sollte. Nach der Aussage des mit der Verfassung des Wohnungseigentumsvertrages von allen damaligen Miteigentümern bevollmächtigten Rechtsanwaltes Dr. S*** (Seite 105 der Akten) lag dieser vorgesehenen Regelung die Annahme zugrunde, daß der WWF 100 % der Gesamtbaukosten finanzieren werde, doch habe sich diese Annahme dann als unrichtig erwiesen, weil der WWF nicht bereit war, auch die Finanzierung des nicht dem Altbestand entsprechenden Teiles der errichteten (neuen) Geschäftsräumlichkeiten zu übernehmen; er habe vielmehr verlangt, daß 17,44 % der Baukosten aus Eigenmitteln der Wohnungseigentumsbewerber aufgebracht werden müßten, und sei nur bereit gewesen, 82,56 % der Baukosten zu finanzieren (Seite 104 der Akten), so daß sich der damalige Liegenschaftseigentümer entschlossen habe, den Eigenmittelanteil von 17,44 % selbst zu tragen (ebendort). Diese geänderten Verhältnisse hätten den Vertragsverfasser veranlaßt, durch die Formulierung des § 13 des späteren Wohnungseigentumsvertrages der Parteien jene Lage herbeizuführen, die bestanden hätte, wenn der WWF 100 % der Baukosten finanziert hätte (Seiten 104 ff, insbesondere 106 der Akten).

Der Oberste Gerichtshof ist deshalb der Ansicht, daß in der Tat geprüft werden muß, ob die von dem

Vertragsverfasser Dr. S*** infolge der geänderten Verhältnisse zur Zeit der Verfassung des Wohnungseigentumsvertrages vorgenommene Vertragsanpassung den gleichen Erfolg herbeigeführt hat, der im angenommenen Fall der hundertprozentigen Finanzierung der Gesamtbaukosten durch den WWF für die einzelnen beklagten Mit- und Wohnungseigentümer eingetreten wäre, so daß diese durch die Vertragsanpassung weder schlechter noch besser gestellt worden sind. Zu einer derartigen Vertragsanpassung wäre der Vertragsverfasser jedenfalls berechtigt gewesen, ohne den Rahmen seines Auftrages zu überschreiten. Sollte sich jedoch herausstellen, daß dieser Erfolg nicht erreicht wurde, und sich der Vertragsverfasser in Verfolgung seines Anpassungszieles geirrt hat - was er übrigens selbst nicht ausschloß: Seite 84 der Akten - dann läge ein allen Parteien des Wohnungseigentumsvertrages zurechenbares Kennen oder Kennenmüssen eines wesentlichen Irrtums vor, so daß jeden dadurch benachteiligten Vertragspartner die Geltendmachung des Irrtums, wie dies hier von einigen Beklagten geschehen ist, gestattet sein muß. In diesem Falle, müßte im Wege der richterlichen Vertragsanpassung jene Verrechnungsregelung vorgenommen werden, die redliche und vernünftige Parteien bei Voraussehen der eingetretenen Sachverhaltsveränderung, nämlich Übernahme der Finanzierung von nur 82,56 % der Baukosten, vereinbart hätten.

Das Feststellungsbegehren der Klägerin müßte dann, seine prozessuale Zulässigkeit zunächst unterstellt, dem Ergebnis dieser Prüfung bzw. Vertragsanpassung entsprechen.

bb) Für die prozessuale Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens ist das von Bedeutung, was bereits zur Revision der Klägerin in Punkt I.1 oben ausgeführt wurde, nämlich daß die Beklagten, die vom Recht der vorzeitigen Zurückzahlung ihres gegenüber dem WWF maßgeblichen Darlehensanteiles Gebrauch gemacht haben, wohl zu Ausgleichszahlungen an die sonst benachteiligten Mit- und Wohnungseigentümer verpflichtet sind, dies aber nicht sofort und in voller Höhe des Gesamtbetrages, der sie trifft, sondern nur nach Maßgabe der jeweiligen Fälligkeiten der einzelnen Fonds-Rückzahlungsraten und nur in der Höhe des Betrages, der sich bei Berücksichtigung ihrer Gesamtrückzahlung und der ihnen erlassenen Restschuld als Differenzbetrag auf die jeweilige Annuität errechnet. Selbstverständlich erstreckt sich der Schulderlaß, der den einzelnen Beklagten zugute kam, die von der Möglichkeit begünstigter vorzeitiger Zurückzahlung des Darlehens Gebrauch gemacht haben, nicht auch auf die nach der internen Regelung der Rückzahlungsanteile verbleibende Ausgleichszahlung. Es ist zwar richtig, daß jene Beklagten, die zufolge vorzeitiger Zurückzahlung des von ihnen dem WWF geschuldeten - und nicht der vollen Höhe der internen Aufteilungsvereinbarung entsprechenden - Darlehensanteiles die Lastenfreistellung ihres Miteigentumsanteiles erlangt haben, während die nicht solcherart begünstigten übrigen Mit- und Wohnungseigentümer nun mit ihren Wohnungseigentumsanteilen dem WWF gegenüber auch für die nach der internen Aufteilungsregelung gar nicht auf sie entfallenden höheren Zurückzahlungsraten weiterhaften, doch liegt diese Differenzierung in der Natur der von den Mit- und Wohnungseigentümern getroffenen Vereinbarung begründet, die eine von der Haftung gegenüber dem WWF abweichende interne Schuldzuweisung vorsieht; beim Abschluß dieser Vereinbarung war aber das dadurch begründete Haftungsproblem, wie es nun eingetreten ist, nicht unvorhersehbar.

Die in der Zwischenzeit bereits fällig gewordenen Beträge müßten, wenn diesbezüglich das Feststellungsbegehren nicht in ein Leistungsbegehren geändert werden sollte, wegen Fehlens des Feststellungsinteresses der Abweisung anheimfallen. Im übrigen kann die Formulierung des Feststellungsbegehrens auch von Amts wegen derart im Urteilsausspruch verändert werden, daß deutlicher die rechtliche Zahlungsverpflichtung der Beklagten gegenüber der Klägerin zum Ausdruck kommt.

Der prozessualen Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens steht deshalb kein Hindernis entgegen.

Aus diesen Erwägungen muß der Aufhebungsbeschuß des Berufungsgerichtes aufrecht erhalten werden.

Der Kostenausspruch beruht auf § 52 Abs. 1 ZPO.

2.) Zum außerordentlichen Revisionsrekurs der Beklagten Maria Anna L*** gegen die Zurückweisung des Zwischenfeststellungsantrages der beklagten Parteien:

Dieses Rechtsmittel ist unzulässig im Sinne der §§ 528 Abs. 2 und 502 Abs. 4 ZPO, weil der vom Rechtsmittelwerber aufgegriffenen Rechtsfrage keine über den hier entschiedenen besonderen Einzelfall hinausgehende erhebliche Bedeutung zukommt.

Das unzulässige Rechtsmittel war deshalb zurückzuweisen.

Anmerkung

E12570

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00038.86.1204.000

Dokumentnummer

JJT_19871204_OGH0002_0050OB00038_8600000_000

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