jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/7/2 5Ob43/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.07.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A B C D E, Nußdorferstraße 64, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Anton Rosicky, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Helmut F, Kaufmann, Steinfeldstraße 105/Josefstraße 92-94/3, 3100 St. Pölten, vertreten durch Dr. Stefan Gloß, Rechtsanwalt in St. Pölten, wegen 309.775,35 S samt Anhang infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 11. Dezember 1984, GZ 1 R 243/84-26, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes St. Pölten vom 23. August 1984, GZ 3 Cg 128/83-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 12.686,25 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.920 S an Barauslagen und 978,75 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums (G) errichtete als Wohnungseigentumsorganisator auf der Liegenschaft EZ 1283 KG H die Anlage St. Pölten, Josefstraße 92-100, Steinfeldstraße 35- 109, bestehend aus 32 Reihenhäusern in drei Bauzeilen (Blöcke A, A 1 und A 2), einem dreigeschoßigen Wohngebäude mit sechs Stiegen (Block B), einem Hochhaus mit drei Stiegen, darin 170 Wohnungen und sechs Geschäfte (Block C), einem reinen Geschäftstrakt mit vier Geschäftslokalen (Josefstraße 92-94, Block D), sowie 83 Garagen (Block E, E 1, F, F 1) und 115

gekennzeichneten Autoabstellplätzen. Die Gesamtanlage wurde zwischen 1969 und 1973 in mehreren Bauetappen fertiggestellt. Für den Geschäftstrakt D, in welchem der Beklagte das Geschäftslokal Nr. 4 hat, wurde die Benützungsbewilligung am 14. September 1971 erteilt; seither benützt der Beklagte die Geschäftsräumlichkeiten, obwohl eine förmliche übergabe durch den Wohnungseigentumsorganisator unterblieb. Mitte 1978 wurde die Liegenschaft EZ 1283 KG H derart geteilt, daß sich die 32 Reihenhäuser nunmehr auf der EZ 1354 KG H befinden, während die Liegenschaft mit den übrigen Baulichkeiten die Bezeichnung EZ 1353 KG H erhielt und im Miteigentum des I (2/3) und der J (1/3) blieb. Die Klägerin ist auf Grund eines mündlichen Auftrages des I Verwalterin dieser Wohnhausanlage.

Mit der am 31. Dezember 1981 erhobenen Klage begehrte die Klägerin als Verwalterin dieser Wohnhausanlage vom Beklagten die Bezahlung von 624.534,14 S samt Anhang, welches Begehren sie im Zuge des Verfahrens auf 309.775,35 S samt Anhang einschränkte. Sie habe für den Beklagten als Wohnungseigentumsbewerber bzw. Besitzer eines

solchen Objektes und zuletzt Wohnungseigentümer des Geschäftslokales Nr. 4 in St. Pölten, Josefstraße 92-94, vom 2. Jänner 1976 bis Ende 1980 entsprechende Rückzahlungen an den Wohnhauswiederaufbaufonds für das unter Heranziehung von Fondsmittel errichtete Objekt des Beklagten vorgestreckt. Unter Heranziehung der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung des Magistrats der Stadt St. Pölten vom 7. Juli 1980 für die nach erfolgter Teilung der EZ 1283 KG H neu eröffnete EZ 1353 KG H, entfielen auf die einzelnen Objekte des ersten Bauteiles insgesamt 10.785 Anteile, davon auf das Geschäftslokal des Beklagten 518, sodaß sein Darlehensrückzahlungsanteil sich mit der Bruchzahl 518:10.785 ermittle.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte die Abweisung der Klage und wandte mangelnde Aktivlegitimation der Klägerin, Verjährung des Klageanspruchs sowie überhaupt den Umstand ein, daß sein Geschäft nicht mit WWF-Darlehensmitteln errichtet worden sei, er selbst vielmehr die Finanzierung dieses Geschäftes vereinbarungsgemäß mit dem Liegenschaftseigentümer Verein der Freunde des Wohnungseigentums (kurz I) getragen habe. Im übrigen sei die Darlehensaufnahme (beim K) ohne Zustimmung und Wissen des Beklagten erfolgt, sodaß er mit allfälligen (Rück)Zahlungen der Klägerin an den K nicht einverstanden gewesen sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Die über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus getroffenen Feststellungen des Erstgerichtes lassen sich im wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Der Beklagte schloß im Sommer 1967 (von ihm am 4. Juli 1967 gefertigt) mit dem I einen Optionsvertrag, mit welchem er sich bereit erklärte, einen durch die für das Bauvorhaben zuständige Parifizierungsbehörde ziffernmäßig noch zu bestimmenden Anteil der Liegenschaft entsprechend dem im Geschäftstrakt gelegenen Lokal, an welchem Wohnungseigentum eingeräumt werde, zu erwerben. Im Punkt IV. dieses Vertrages ist festgehalten, daß das Haus mit Hilfe eines Darlehens des K (oder unter Inanspruchnahme sonstiger öffentlicher Mittel) aufgebaut werden soll. Weiters nahm der Beklagte dort zur Kenntnis, daß der tatsächliche Bauaufwand einschließlich der vom Verein einheitlich vorgesehenen besseren Ausstattung durch das von öffentlicher Seite bewilligte Baudarlehen nicht zur Gänze gedeckt werde, sondern von ihm zusätzliche Eigenmittel aufzubringen sind. Im Punkt X. Beiblatt 2 nahm der Beklagte zur Kenntnis, daß die als Wohnungseigentum erworbenen Geschäftslokale vom I nur im Rohbau vergeben werden. Für den ersten Bauabschnitt der Anlage wurden Darlehensmittel des K zur Verfügung gestellt, dazu gehörte unter anderem der Geschäftstrakt Block D. Die Gesamtbaukosten für diesen Bauteil betrugen einschließlich der Prüfgebühr S 37,068.841,66, wovon 10 % aus Eigenmitteln der Wohnungseigentumsbewerber aufzubringen waren. Vom K wurden Darlehensmittel im Gesamtbetrag von S 33,361.800,-- zur Verfügung gestellt. Mit Ergänzungsvertrag des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 18. Juli 1975 wurde die Höhe der jährlichen Tilgungsraten mit S 667.236,-- festgesetzt, zahlbar in zwei gleich hohen Teilbeträgen an jedem 1. Jänner und 1. Juli. Weiters wurde festgelegt, daß die erste Tilgungsrate in Höhe von S 444.824,-- am 1. Jänner 1972, die weiteren an jedem auf diesen Tag folgenden 1. Jänner und 1. Juli fällig und zahlbar seien. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt St. Pölten vom 7. Juli 1980 (berichtigt durch den Bescheid vom 29. Oktober 1980) wurden in Ansehung der auf der Liegenschaft EZ 1353 KG H errichteten Objekte die Nutzwerte gemäß § 5

WEG 1975 rechtskräftig festgesetzt; danach beträgt der Nutzwert für das Geschäftslokal des Beklagten 518/21.710. Die Summe der zum ersten Bauteil gehörigen Bauanteile für Block B, Block C Stiege 2, Block D und Block E Garagen 1 - 15 beträgt insgesamt 10.785. Der Beklagte wurde erst ab 1981 mit K-Tilgungsraten belastet, weil in den ursprünglich der Klägerin vorgelegenen Unterlagen Block D versehentlich nicht dem ersten Bauabschnitt zugeordnet war, während in den Unterlagen beim K (im angeschlossenen Akt N 2338 A des Bundesministerium für Bauten und Technik), insbesondere nach dem Schluß-Prüfungsbericht des Architekten Dipl.Ing. Josef L vom 20. Dezember 1971 die entsprechende Aufklärung erfolgte. Die Klägerin hat die Darlehensrückzahlungen an den K vorläufig aus eigenem geleistet und hiefür Fremdkapital zu mindestens 7 % Zinsen p.a. in Anspruch genommen. Der Beklagte ist - entsprechend der Nutzwertfestsetzung - nunmehr grundbücherlicher Eigentümer von 518/21.710-tel Anteilen der Liegenschaft EZ 1353 KG H, verbunden mit Wohnungseigentum am Lokal 4, Josefstraße 92-94, wobei im C-Blatt dieses Anteiles Pfandrechte für Forderungen des K unter COZ 1, 12 und 15 (über die K-Beträge) eingetragen sind.

Rechtlich gelangte das Erstgericht zur Klagestattgebung, weil es sämtliche vom Beklagten erhobenen Einwände als ungerechtfertigt erachtete.

Die Klägerin habe durch die Rückzahlung von Tilgungsraten an den K eine Schuld des Beklagten gemäß§ 1422 ABGB

eingelöst, zumal nicht der geringste Anhaltspunkt für die Annahme vorliege, daß sie dadurch den Beklagten von dieser Schuld (ersatzlos) befreien wollte. Sie sei daher aber auch zur Zurückforderung dieser Beträge im vorliegenden Prozeß aktiv legitimiert. Auch der Verjährungseinwand sei verfehlt, weil hier die 30jährige Verjährungsfrist zum Tragen komme. Die Ermittlung des auf den Beklagten entfallenden Darlehensanteiles nach dem Nutzwert entspreche sowohl der Bestimmung des § 839 ABGB, als auch der Regelung des § 15 Abs 8 Wohnhaus-WiederaufbauG (WWG), nach welcher ein Miteigentümer, dem Wohnungseigentum an einer mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnung (Geschäftsraum) eingeräumt sei, nach Zurückzahlung des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrages von seiner persönlichen Haftung für das Darlehen frei werde. Der vom Beklagten erhobene Einwand, die Darlehensaufnahme sei ohne seine Zustimmung und ohne sein Wissen erfolgt, werde schon durch den Wortlaut des von ihm gefertigten Vertrages (Beilage ./2) widerlegt. Bei der gegebenen eindeutigen Sach- und Rechtslage bedürfe es keiner weiteren überprüfung des vom Beklagten erhobenen Einwandes, er habe mit dem I vereinbart, daß er die Mittel zur Errichtung seines Geschäftslokales privat und nicht aus öffentlichen geförderten Darlehen aufbringen werde.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Es übernahm die in einem für mängelfrei befundenen Verfahren und als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung gegroffenen Feststellungen des Erstgerichtes zur Gänze und erachtete auf dieser Grundlage Feststellungen auch die Rechtsrüge als unberechtigt. Soweit in der Berufung neuerlich die Einrede der mangelnden Aktivlegitimation vorgetragen werde, sei der Beklagte - wie schon vom Erstgericht - auf die hiezu in jeweils drei Instanzen ergangenen Vorentscheidungen verwiesen, von deren Ergebnis auch hier nicht abzugehen sei. Daß der K die Verrechnung nicht mit dem Beklagten, als einem von vielen Wohnungseigentumsbewerbern, sondern mit der Klägerin als Verwalterin des gesamten Komplexes vorgenommen habe, habe entgegen der dazu in der Berufung geäußerten Rechtsansicht noch nicht die Wirkung, daß damit der Beklagte noch nicht zu einer Zahlung gegenüber dem K verpflichtet wäre, weil ihm gegenüber noch nicht abgerechnet sei. Auch dieser rechtliche Einwand der Berufung sei daher haltlos. Das Erstgericht habe auch mit Recht die Ansprüche der Klägerin nicht der kurzen Verjährungsfrist, sondern jener nach § 1479 ABGB unterstellt, zumal es sich um grundbücherlich sichergestellte Forderungen handle und sich durch die Einlösung die der eingelösten Forderung eigentümliche Verjährungsfrist nicht änderte (Reischauer in Rummel ABGB RdZ 8 zu § 1422). Der Beklagte bliebe in der Berufung hinsichtlich seiner Einwände gegen die Anwendung des § 19 WEG oder des § 15 Abs 8 WWG jede Aufklärung darüber schuldig, nach welchen Gesichtspunkten (außer überhaupt nicht) nun tatsächlich sein Anteil an der Darlehensrückzahlung gegenüber dem K ermittelt werden sollte. Der vom Erstgericht hiezu nach den Ergebnissen der Nutzwertfestsetzung und der Ermittlung der Anteile, die vom geförderten Bauabschnitt 1 betroffen gewesen seien, errechnete Aufteilungsschlüssel begegne beim Berufungsgericht keinerlei Bedenken und decke sich im übrigen auch sowohl mit der Festsetzung nach den Nutzwertanteilen, als auch den Anteilen der (mittlerweile beseitigten) Eigentumseinverleibung. Damit erweise sich das angefochtene Urteil als frei von Rechtsirrtum. Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Anfechtungsgründe des § 503 Abs 1 Z 2 und 4 ZPO gestützte Revision des Beklagten mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragte, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügt der Revisionswerber die Unterlassung der Vernehmung von von ihm im Verfahren erster Instanz beantragter Zeugen und die Billigung dieser Unterlassung durch das Berufungsgericht. Wegen dieser Verfahrensmängel seien die Vorinstanzen nicht zur Ansicht gelangt, daß er nach der von ihm mit dem I getroffenen Vereinbarung nur den tatsächlichen Bauaufwand zu bezahlen habe, er dieser Zahlungspflicht nachgekommen sei und ihn damit keine Verpflichtung zur Rückzahlung des K-Darlehens treffe. Wie der Revisionswerber selbst ausführt, können angebliche Mängel des Verfahrens erster Instanz, die vom Berufungsgericht nicht als solche erkannt worden sind, nicht nach § 503 Abs 1 Z 2 ZPO geltend gemacht werden. Davon abzugehen bietet auch der vorliegende Fall keinen Anlaß. Im übrigen fällt die Frage, ob das Berufungsgericht eine Beweisergänzung vorzunehmen hatte oder ob es die Feststellungen des Erstgerichtes ohne Beweisergänzung übernehmen konnte, in das Gebiet der unanfechtbaren Beweiswürdigung (EFSlg. 8971 uva.). Mit den Ausführungen zu diesem Revisionsgrund versucht der Beklagte lediglich in einer im Revisionsverfahren unzulässigen Weise die

Feststellungen der Vorinstanzen und deren Beweiswürdigung zu bekämpfen.

Auch in seiner Rechtsrüge wendet sich der Beklagte gegen die Annahme seiner Verpflichtung zur Rückzahlung des K-Darlehens nach Maßgabe der auf sein Geschäftslokal entfallenden auf Grund der durchgeführten Nutzwertfeststellung ermittelten Miteigentumsanteile durch die Vorinstanzen. Insoweit der Revisionswerber in der Unterlassung der Feststellung des Berufungsgerichtes, er sei im Zeitpunkt der Entscheidung nicht Miteigentümer der Liegenschaft gewesen, einen Feststellungsmangel erblickt, ist ihm zu entgegnen, daß ihn die Verpflichtung zur Rückzahlung des K-Darlehens unabhängig von seiner Eigenschaft als grundbücherlicher Eigentümer schon auf Grund des von ihm mit dem I abgeschlossenen 'Optionsvertrages' (Beilage 2) trifft. Es unterliegt keinem Zweifel, daß der Beklagte, wenn er sich mit der Inanspruchnahme eines K-Darlehens für das Bauvorhaben einverstanden erklärte und sich darüber hinaus verpflichtete, Eigenmittel aufzubringen (vgl. Punkt IV. des Vertrages Beilage 2), auch die Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens übernommen hat. Es liegt daher schon aus diesem Grund kein relevanter Feststellungsmangel vor. Auch aus dem Hinweis des Revisionswerbers auf Punkt XII. des 'Ergänzungsvertrages' (Beilage D) ist für ihn nichts zu gewinnen. Der Beklagte übersieht nämlich, daß der in diesem Punkt gemachten Anregung zur Teilung der Liegenschaft nach Bauabschnitten ohnedies Rechnung getragen wurde, und zwar dadurch, daß die frühere Liegenschaft EZ 1283 KG H in die Liegenschaften EZ 1353, auf der sich das Gebäude befindet, in dem das Geschäftslokal des Beklagten liegt, und die EZ 1354 KG H geteilt wurde. Nach der für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage wurde für den Bauabschnitt, in den die Errichtung des Geschäftstraktes (Block D) fällt, Darlehensmittel im Gesamtbetrag von S 33,361.800,-- zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag liegt der vom Bundesministerium für Bauten und Technik im 'Ergänzungsvertrag' vorgenommenen Berechnung der jährlich zu zahlenden Tilgungsraten zugrunde (Beilage D). Die im Punkt XII. des 'Ergänzungsvertrages' für die Darlehensaufteilung vorgeschlagene zweite Alternative, auf die der Revisionswerber sich nunmehr berufen möchte, kam daher gar nicht zum Tragen. Wenn der Beklagte weiters meint, nirgends sei die Rede von einer Aufteilung nach Nutzwerten, so ist ihm zu entgegnen, daß Rückzahlungen eines grundbücherlich einverleibten Darlehens des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zu den Aufwendungen im Sinne des § 19 Abs 1 WEG 1975 gehören (vgl. die zur entsprechenden Bestimmung des § 8 Abs 1 WEG 1948 ergangenen Entscheidungen SZ 38/123; MietSlg. 17.686, 22.554 sowie Klang 2

III 171), und Aufwendungen für eine solche Liegenschaft in Ermangelung einer gültigen Vereinbarung eines anderen Verteilungsschlüssels nach dem Verhältnis der Anteile der Miteigentümer zu tragen sind (vgl. MietSlg. 23.568, 25.460 ua), was auch für von Wohnungseigentumsorganisatoren aufgenommene Darlehen und Kredite gilt (vgl. MietSlg. 30.137/21). Da im vorliegenden Fall ein von der Aufteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichender Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Rückzahlung des K-Darlehens nicht vereinbart wurde, sind die Entscheidungen der Vorinstanzen hinsichtlich der Annahme einer Verpflichtung des Beklagten zur Rückzahlung des für den festgestellten, auch das von ihm benützte Geschäftslokal betreffenden Bauabschnitt gewährte K-Darlehens nach Maßgabe der auf das von ihm benützte Geschäftslokal entfallenden Anteile frei von Rechtsirrtum. Unter diesen Umständen ist auch kein Raum für die in der Revision mehrfach angestellten überlegungen über die Frage, ob dieser Aufteilungsschlüssel im Hinblick auf die Ausgestaltung und den Wert der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte und das Ausmaß der Beteiligung an der Finanzierung mit Privatmitteln der Billigkeit entspricht. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen wurde in dem 'übereinkommen über das Wohnungseigentum' Beilage C die Rückzahlung des K-Darlehens nach den Miteigentumsanteilen entsprechend der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung vereinbart. Dies entspricht der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs 1 WEG 1975. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob die Vereinbarung Beilage C hinsichtlich der klagsgegenständlichen Forderung für den Beklagten mangels Unterfertigung derselben durch ihn tatsächlich 'beachtlich und verbindlich' ist.

Der Revisionswerber beharrt in seiner Rechtsrüge weiters auf dem Standpunkt, der klagenden Partei fehle die aktive Klagslegitimation. Auch hier ist der Revisionswerber darauf zu verweisen, daß ihn schon wegen seiner Vereinbarung mit dem I die Verpflichtung zur übernahme der auf das gegenständliche Geschäftslokal entfallenden Darlehensverbindlichkeiten trifft und die Vorinstanzen damit zutreffend zu einem Rechtsübergang kraft schlüssigen Einlösungsbegehrens im Sinne des § 1422 ABGB (vgl. Reischauer in Rummel, ABGB, RdZ 5 zu § 1422) gelangt sind. Die in der Berufung vorgetragene Neuerung über die Aufhebung des die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten ob der 518/21.710 Anteilen an der Liegenschaft EZ 1353 KG H, mit welchen das Wohnungseigentum am Lokal 4, Josefstraße 92-94, verbunden ist, betreffenden Verbücherungsbeschlusses ist daher auch für die Frage der Aktivlegitimation der Klägerin ohne rechtliche Bedeutung. Der Beklagte erklärt weiters, der Einwand der Verjährung

bleibe aufrecht. Tilgungsraten für das Kapital verjährten nach drei Jahren. Auch hier kann dem Revisionswerber nicht gefolgt werden. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen wurden die Nutzwerte der auf der Liegenschaft EZ 1353 KG H errichteten Objekte erst mit dem am 29. Oktober 1980 berichtigten Bescheid des Magistrates der Stadt St. Pölten vom 7. Juli 1980 rechtskräftig festgesetzt. Vor rechtskräftiger Feststellung des für das vom Beklagten benützte Objekt maßgeblichen Nutzwertes konnte die gegen den Beklagten bestehende Forderung der Klägerin als Verwalter, die die bisherigen Rückzahlungsraten geleistet hat, nicht endgültig ermittelt werden. Da die Verjährung grundsätzlich mit dem Zeitpunkt zu laufen beginnt, in dem das Recht zuerst hätte ausgeübt werden können (§ 1478 ABGB) und die Klage am 31. Dezember 1981 beim Erstgericht eingebracht wurde, kann die hier geltend gemachte Forderung der Klägerin nicht verjährt sein. Die Ablehnung der Verjährungseinrede des Beklagten durch die Vorinstanzen entspricht daher der Sach- und Rechtslage. Damit erweist sich die Revision als unberechtigt, weshalb ihr der Erfolg versagt werden mußte.

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

Anmerkung

E06147

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00043.85.0702.000

Dokumentnummer

JJT_19850702_OGH0002_0050OB00043_8500000_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