jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1963/1/30 7Ob10/63

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.1963

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Dinnebier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zierer, Dr. Machek, Dr. Berger und Dr. Schopf als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dipl. Ing. Dr. Adalbert K*****, vertreten durch Dr. Gustav Zischinsky, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Gisela M*****, 2. Bianka B*****, beide vertreten durch Dr. Heinrich Sokal, Rechtsanwalt in Wien, 3. Karoline K*****, 4. Dr. Julie P*****, 5. Hugo M*****, 6. Maria H*****, 7. Kurt B*****, 4. - 7. beklagte Parteien vertreten durch Dr. Günther Weingartner, Rechtsanwalt in Wien, 8. Hildegard K*****, 9. Leopoldine K*****, 10. Heinrich K*****, 8. - 10. beklagten Parteien vertreten durch Dr. Norbert Schira, Rechtsanwalt in Wien, Nebenintervenientin auf Seite der 8. beklagten Partei Franziska L*****, vertreten durch Dr. Herbert Fraber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufhebung des Miteigentums durch Zivilteilung (Streitwert S 50.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 30. Oktober 1962, GZ 5 R 206/62-40, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Juni 1962, GZ 2 Cg 161/61-35, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen, und zwar: S 1.217,-- der erst- und zweitbeklagten Partei, S 1.374,46 der viert- bis siebentbeklagten Partei, S 1.270,27 der acht- bis zehntbeklagten Partei, S 1.113,98 der Nebenintervenientin.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt die Einwilligung der Beklagten in die Zivilteilung der den Streitteilen gehörenden gemeinsamen Liegenschaft EZ *****. Die Beklagten wendeten ein, daß die dem Kläger bekannte Zweckbestimmung aus der klagsgegenständlichen Liegenschaft mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds das bombenbeschädigte Haus neu aufzubauen und Wohnungseigentum zu begründen, der begehrten Teilungsklage entgegenstehe. Das Fondsdarlehen stehe vor der Bewilligung, auch der Kläger sei vertraglich verpflichtet, sich an die vereinbarte Verwertungsart der Liegenschaft zu halten. Die begehrte Teilung werde zur Unzeit verlangt, sie würde sich zum Nachteil der übrigen Miteigentümer auswirken und laufe der vertraglichen Verpflichtung des Klägers zuwider.

Das Erstgericht hat das Klagebegehren abgewiesen, es traf folgende Feststellungen:

Die beiden Erstbeklagten haben mit Kaufvertrag vom 8. bzw 16. 8. 1952 die klagsgegenständliche, ihnen je zur Hälfte gehörende Liegenschaft zum Teil an den Wiedner Bund und zum Teil an andere Käufer veräußert, sich Anteile dieser Liegenschaft auch selbst behalten. Der Wiedner Bund hat, nachdem er bereits vorher Liegenschaftsanteile veräußert

hatte, mit Kaufvertrag vom 20. 8. 1953 die verbliebenen restlichen Liegenschaftsanteile an das Bauunternehmen Leopold R***** weiterveräußert. Dieses hat mit Kaufvertrag vom 27. 2. 1954 seinen Liegenschaftsanteil an den Kläger übertragen, sodaß im Zeitpunkt der Klagseinbringung der Kläger zu 1312/10.000tel Anteilen und die Beklagten hinsichtlich des Restes Miteigentümer der Liegenschaft gewesen sind und zwar die Beklagten M*****, P*****, Dr. P*****, M*****, H*****, K***** und K***** zu je 165/10.000tel, Karoline K***** zu 7170/10.000tel, D***** (K*****) zu 132/10.000tel und B***** zu 231/10.000tel Anteilen. Absicht der Vertragspartner, wie es im Punkt IX. des Kaufvertrages festgehalten wurde, ist gewesen, das auf der Liegenschaft befindliche Wohnhaus aus den Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds nach den Bestimmungen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes wiederaufzubauen. Dem Kläger wurde im Punkt XI. des Kaufvertrages der unwiderrufliche Auftrag zur bücherlichen Durchführung des dem Miteigentumsanteil entsprechenden Wohnungseigentumes erteilt. Die Beklagten M*****, H***** und D***** haben vom Wiedner-Bund je eine Eigentumswohnung in der auf der Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage gekauft. Ebenso die Nebenintervenientin L*****. Diese hat die Wohnung an die Beklagte K***** weiterverkauft. Der Beklagte K***** hat 1959 eine Eigentumswohnung gekauft, die durch Rücktritt des Voreigentümers H*****, der die Wohnung seinerzeit vom Wiedner-Bund erworben hatte, freigeworden ist. Der Kläger hat sich, nachdem er auf Grund der Vereinbarung mit dem Bauunternehmen R***** das Bauvorhaben zur Alleindurchführung übernommen hatte, in einer Vereinbarung vom 8. 10. 1952, ausdrücklich bereit erklärt, falls auf der zur Rede stehenden Liegenschaft ein Wohnhaus mit Hilfe des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet werden sollte, den nunmehrigen Beklagten bestimmte Wohnungen im Wohnungseigentum zuzuteilen. In dieser Vereinbarung sind allerdings der Wiedner-Bund und die Erst- und Zweitbeklagte nicht angeführt. Das ändere aber nach Ansicht des Erstgerichts nichts an der Annahme, daß dem Kläger die Absicht der Errichtung eines Wohnhauses im Wohnungseigentum bekannt gewesen ist. Die Beklagten haben im Laufe des Dezember 1961 die für die Erlangung der Baubewilligung sowie die Bewilligung des Fondsdarlehens notwendigen Vollmachten dem Kläger ausgefertigt, sodaß die erforderlichen Baubewilligungen erteilt und auch das Fondsdarlehen bewilligt worden ist. Das Erstgericht führte aus, daß die begehrte Teilung zum Nachteil der Beklagten ausschlagen würde und zur Unzeit verlangt werde. Denn würde es zur Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft kommen, dann müßten die Beklagten um das von ihnen angestrebte Wohnungseigentum an dem zur Rede stehenden wiederhergestellten Haus zu erlangen, bedeutend höhere Geldmittel aufwenden, als sie zu diesem Zweck bisher ausgelegt haben. Der Einwand des Klägers, es sei ihm - abgesehen davon, daß er eine vertragliche Verpflichtung Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu begründen, nicht übernommen habe - die Fortsetzung der Eigentumsgemeinschaft mit den Beklagten wegen der Nichterteilung der für die Bewilligung erforderlichen Vollmachten nicht zumutbar, schlage nicht durch. Wenn es diesbezüglich zwischen dem Kläger und den Beklagten zu keiner ersprießlichen Zusammenarbeit gekommen sei, so habe dies der Kläger seinem eigenen Verhalten zuzuschreiben. Er habe die Beklagten dadurch mißtrauisch gemacht, daß er im Namen seiner Gattin erklärt habe, sich weiterhin vollkommene Freiheit hinsichtlich der durchzuführenden Planung des Baues vorzubehalten. Er habe von den Beklagten als Minderheitseigentümer die Übernahme nicht verkehrsüblicher Bedingungen gefordert. Schließlich seien ihm aber die Vollmachten von den Beklagten ausgefertigt und sowohl die Baubewilligung erteilt als auch das Fondsdarlehen gewährt worden, sodaß der Einwand des Klägers dadurch überholt erscheine.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es führte aus, daß davon auszugehen sei, die Beklagten bzw deren Rechtsvorgänger hätten im Kaufvertrag vom 8. und 16. 8. 1952 in Ansehung der Zweckbestimmung der Liegenschaften in den Punkten IX. und XI. die Schaffung von Wohnungseigentum vorgesehen. Im Punkt IX. heißt es, daß beabsichtigt ist, das bombenbeschädigte Haus mit den Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds nach den Bestimmungen dieses Gesetzes sowie des Wohnungeigentumsgesetzes wiederaufzubauen. Im Punkt XI. erklärten sämtliche Vertragsteile unter Verzicht auf einen gegenseitigen Preisausgleich einer Abänderung ihrer Miteigentumsanteile für den Fall einzuwilligen, als sich eine solche Abänderung im Hinblick auf die Bestimmungen des § 2 Wohnungseigentumsgesetz als notwendig erweisen sollte. Sie erteilten Herrn Dipl. Ing. Adalbert K***** unwiderruflich den Auftrag zur grundbücherlichen Durchführung solcher Abänderungen sowie zur bücherlichen Begründung des den Miteigenumsanteilen entsprechenden Wohnungseigentums. Sie werden ihm hiezu gesonderte beglaubigte Vollmachten ausstellen. Der Vertrag wurde vom Kläger, der damals selbst noch nicht Miteigentümer der Liegenschaft gewesen ist, unterfertigt. Die Bauunternehmung R***** hat, nachdem sie im August 1953 vom Wiedner-Bund deren Miteigentumsanteil im Ausmaß von 1312/10.000tel Anteilen erworben hatte, diese Anteile mit Vertrag vom 27. 2. 1954 an den Kläger weiterveräußert. Am 8. 10. 1952 hat der Kläger im Vollmachtsnamen seiner Gattin Karoline K*****

hinsichtlich der damaligen Miteigentümer welche zum Teil auch die nunmehrigen Beklagten sind, die Erklärung abgegeben, auf der Liegenschaft ein Wohnhaus mit Hilfe von Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds im Wohnungseigentum zu errichten und hiefür die Pläne des Architekten S***** zu verwenden. Aus dem Punkt IX des Kaufvertrages läßt sich die wechselseitige Verpflichtung der damaligen Miteigentümer Wohnungseigentum hinsichtlich des wieder aufzubauenden Hauses zu begründen entnehmen. Es sei zuzugeben, daß der Kläger als Einzelrechtsnachfolger des W*****-Bundes bzw der Bauunternehmung R***** bei Erwerb seines Anteiles anläßlich des Abschlusses des Kaufvertrages eine besondere Verpflichtung dieser Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum beizutreten, nicht übernommen hat. Habe er jedoch im Punkt XI. des Kaufvertrages den Auftrag zur grundbücherlichen Durchführung des zu begründenden Wohnungseigentums übernommen und damit Kenntnis von dem Verwendungszweck der Liegenschaft erlangt und namens seiner Gattin am 8. 10. 1953 in dem Schreiben an die Firma R***** hinsichtlich der damaligen Miteigentümer ausdrücklich erklärt, daß auf der Liegenschaft ein Wohnhaus mit Hilfe des Wohnhauswiederaufbaufonds im Wohnungseigentum errichtet werde und sich in der Folge um die Gewährung des Fondsdarlehen bemüht, so habe er durch diese Verhalten zu erkennen gegeben, daß er auch bei Erwerb seines Miteigentumsanteiles der seinerzeitigen Vereinbarung in den Punkten IX. und XI. beitreten wolle und gleich den anderen Miteigentümern dem zur Rede stehenden Verwendungszweck der klagsgegenständlichen Liegenschaft zustimme. Dabei komme es nicht darauf an, welche andere Absicht der Kläger damals allenfalls hatte, weil bei der Entscheidung, welche Bedeutung einem Handeln im Sinne des § 863 ABGB zukommt, auf ein objektives Kriterium, nämlich die Verkehrssitte abzustellen sei und nicht auf das innere Wollen. Eine andere Auffassung würde der Übung des redlichen Verkehrs und Treu und Glauben widersprechen. Die spätere einseitige Erklärung des Klägers vom 14. 12. 1956 mit dem Eigentumsanteil sei Wohnungseigentum nicht verbunden, könne daran nichts mehr ändern.

Rechtlich beurteilt das Berufungsgericht die Sache dahin, daß der Kläger die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft wegen der übernommenen Verpflichtung das bombenbeschädigte Haus im Wohnungseigentum wiederherzustellen, nicht verlangen könne. Das einseitige Verlangen auf Aufhebung der Gemeinschaft sei dann ausgeschlossen, wenn ihm der besondere Rechtsgrund des Bestandes der Gemeinschaft entgegenstehe. Die wechselseitige Verpflichtung der Streitparteien, an dem wiederzuerrichtenden Haus, Wohnungseigentum zu begründen, schließe in sich, all das zu unterlassen, was der Verwirklichung dieses Zweckes widerstreitet. Dazu gehöre auch die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft. Das Teilungsverbot nach § 831 ABGB schließe die Aufhebung der Gemeinschaft nur dann nicht aus, wenn die Teilung unvermeidlich wäre, was sowohl aus objektiven die gemeinschaftliche Sache oder subjektiven die Miteigentümer betreffenden Gründen der Fall sein könnte. Dazu habe der Kläger zwar ins Treffen geführt, daß ihm die Fortsetzung der Gemeinschaft wegen des Verhaltens der Beklagten nicht zugemutet werden könne. Dem sei aber entgegenzuhalten, daß im maßgeblichen Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung I. Instanz die zur Rede stehenden Vollmachten dem Kläger ausgehändigt waren und das Wiederaufbaudarlehen bereits bewilligt worden war. Der Kläger könne sich daher nicht mit Erfolg auf eine solche Weigerung und Verzögerung berufen, umsoweniger, als dadurch keine zeitliche Verschiebung in der Bewilligung des Fondsdarlehens eingetreten sei.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der klagenden Partei aus den Revisionsgründen des § 503 Z 2, 3 und 4 ZPO.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zwar mit Rücksicht auf die vorgenommene Streitwertbemessung über 10.000 S zulässig, sie ist aber nicht begründet.

Zunächst ist den Revisionsausführungen zum Revisionsgrund der unrechtlichen rechtlichen Beurteilung entgegenzuhalten, daß nicht nur von dem Text der Urkunde allein auszugehen ist, sondern von den vorgenommenen Feststellungen der Unterinstanzen. Die Auslegung von Urkunden im Rahmen der rechtlichen Beurteilung ist nur dann möglich, wen auch die Untergerichte sich dabei allein auf den Inhalt der Urkunde gestützt haben. Nun hat aber das Erstgericht auf Grund der Aussagen der vernommenen Beklagten in Verbindung mit dem Inhalt des Kaufvertrages vom 8. bzw 16. 8. 1952, Punkt IX., und der Parteienaussage des Klägers als erwiesen angenommen, daß es die Absicht der Vertragspartner war, das auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Wohnhaus aus den Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds nach den Bestimmungen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes wieder aufzubauen. Es gehen daher alle Ausführungen der Revision, wonach es sich in diesem Vertragspunkt um einen "farblosen Begriff" gehandelt habe, der keineswegs den Willensentschluß Wohnungseigentum zu begründen enthalten habe, an dieser auch für das Revisionsgericht bindenden Feststellung

vorbei. Sämtliche Parteien dieses Kaufvertrages einschließlich der Gattin des Klägers haben sich damit bereits gegenseitig zur Einräumung des Wohnungseigentums verpflichtet. Der Kläger selbst war damals allerdings noch nicht Vertragspartner, er hat den Vertrag aber als vorgesehener Bevollmächtigter der künftigen Wohnungseigentümer zur Kenntnis genommen. Diese Verpflichtung wurde vom Wiedner-Bund, der ebenfalls Vertragspartner war, auf dessen spätere Vertragskontrahenten übertragen und zwar teils ausdrücklich wie in dem Vertrag der Frau Hilde K*****, Beilage 29, teils dadurch, daß sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Vertrag vom Käufer übernommen wurden, wie im Falle des Kaufes durch die Bauunternehmung R*****. Die Bauunternehmung R***** war ursprünglich ebenso wie die Bauunternehmung des Klägers in das Bauvorhaben eingeschaltet. Sie hatte daher Kenntnis davon, daß der Wiederaufbau im Wohnungseigentum erfolgen sollte. Daran konnte im übrigen für jeden Sachkundigen, daher besonders für Bauunternehmer, mit Rücksicht auf die geringe Größe der einzelnen Eigentumsanteile überhaupt kein Zweifel bestehen. Jedenfalls aber wußte der Kläger von dieser Absicht der einzelnen Miteigentümer, die, nachdem sie im Vertrage ausdrücklich genannt wurde, zur gegenseitigen Verpflichtung der Anteilseigentümer geworden war. Wenn der Kläger daher in Kenntnis dieses Umstandes einen entsprechenden Anteil von einem mit dieser Verpflichtung belasteten Vormann gekauft hat, hat er auch diese Verpflichtung mitübernommen, weil er in diesem Falle nicht nur den grundbücherlichen Miteigentumsanteil erworben hat, sondern auch gleichzeitig damit in die bereits begründete Zweckgemeinschaft der Miteigentümer und in das gesamte Bauvorhaben eingetreten ist. Das Berufungsgericht konnte daher mit Recht davon ausgehen, daß der Kläger durch sein Verhalten stillschweigend (§ 863 ABGB) die Verpflichtung der übrigen Miteigentümer übernommen hat, und daher die Aufhebung der Gemeinschaft nicht verlangen konnte. Es kann aber auch keine Rede davon sein, daß dem Kläger die Aufrechterhaltung dieser Gemeinschaft nicht zugemutet werden könnte, weil die Beklagten die von ihnen eingegangenen Verpflichtungen zur Ausstellung der entsprechenden Vollmachten an den Kläger nicht eingehalten hätten. Mit Recht wird dies von den Untergerichten verneint. Bis zum maßgeblichen Schluß der Verhandlung I. Instanz sind die Vollmachten bereits erteilt gewesen und es ist auch die Baubewilligung und die Bewilligung des Fondsdarlehens bereits erfolgt.

Der Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung ist daher nicht gegeben. Ebensowenig liegt die gerügte Aktenwidrigkeit vor. Sie wird in der Auslegung erblickt, die das Berufungsgericht der Beilage R zuteil werden läßt, in der der Kläger als Machthaber seiner Gattin schrieb, daß Wohnungseigentum begründet werden soll. Da nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes diesem Schreiben für die Beurteilung des Verhaltens des Beklagten und seiner Verpflichtung keine Bedeutung zukommt, braucht auf die Ausführungen zu diesem Revisionsgrund nicht eingegangen werden.

Als mangelhaft wird das Verfahren gerügt, weil das Berufungsgericht sich nicht mit dem Vorbringen des Klägers über das ihm nicht zumutbare Verhalten der Beklagten auseinandergesetzt habe. Mit Recht hat aber das Berufungsgericht darauf verwiesen, daß das den Beklagten zum Vorwurf gemachte Verhalten zu keiner Verzögerung geführt habe, weil die Baubewilligung früher als zur vorgesehenen Zeit erteilt worden ist. Im übrigen hätte sich das gerügte Verhalten der Beklagten nicht gegen den Kläger als Miteigentümer gerichtet, sondern gegen den bevollmächtigten Bauführer. Gegen diesen haben die Beklagten das vom Erstgericht berechtigt erkannte Mißtrauen an den Tag gelegt, weil er nichtverkehrsübliche Bedingungen gestellt hatte. Wenn der Kläger als beauftragter Bauführer mit diesem Verhalten der Beklagten nicht einverstanden gewesen wäre, hätte er seine Vollmacht jederzeit zurücklegen können. Als Miteigentümer konnte er sich durch ein solches Verhalten nicht derart beschwert erachten, daß er aus diesem Grunde die Auflösung der Gemeinschaft hätte verlangen können. Es liegt daher auch die gerügte Mangelhaftigkeit des Verfahrens nicht vor.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E77639 7Ob10.63

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1963:0070OB00010.63.0130.000

Dokumentnummer

JJT_19630130_OGH0002_0070OB00010_6300000_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