jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/6/20 7Ob48/18m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé, Mag. Malesich und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E***** H*****, vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, LL.M, Rechtsanwalt in Linz, gegen die beklagte Partei L*****, Gemeinnützige *****genossenschaft *****, eingetragene Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Wildmoser/Koch&Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, und deren Nebenintervenientin Gemeinde P*****, vertreten durch Summereder Aigner Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H in Pasching, wegen 35.000 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 15. Jänner 2018, GZ 11 R 14/17h-26, womit das Urteil des Landesgerichts Linz vom 23. August 2017, GZ 2 Cg 65/16f-21, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Das Urteil des Berufungsgerichts wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

In der Bauverhandlung vom 20. 4. 1990 betreffend das Bauvorhaben der Beklagten auf Errichtung einer Wohnanlage mit 23 Mietwohnungen auf ihrer Parzelle, erklärte sich der damalige Eigentümer (Vater der Klägerin) der streitgegenständlichen Parzelle bereit, einen 6 m breiten Grundstreifen unter gewissen näher bezeichneten Bedingungen zu verkaufen. Diese Voraussetzungen wurden von der Nebenintervenientin erfüllt. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Nebenintervenientin vom 4. 12. 1990 wurde dem Vater der Klägerin gemäß § 4 Oö BauO unter anderem auf dem klagsgegenständlichen Grundstück ein Bauplatz bewilligt. Bedingung und Auflage dieses Bescheids war, dass dieses Grundstück in das Eigentum der Nebenintervenientin übergeht und als Pkw-Parkplatz für die angrenzende Wohnanlage der Beklagten verwendet wird. Im Bescheid ist auch festgehalten, dass mit dem Vater der Klägerin eine „Grundabtretungserklärung über den Kaufpreis“ abgeschlossen wurde. Ein Kaufvertrag mit Aufsandungserklärung über dieses Grundstück wurde letztlich nicht errichtet, sodass auch keine Eintragung in das Grundbuch erfolgte. Es kann nicht festgestellt werden, ob ein Kaufpreis entrichtet wurde. Es kann auch nicht festgestellt werden, aus welchen Gründen es nicht zu der vorerst in Aussicht genommenen Grundstücksübereignung zwischen dem Vater der Klägerin und der Nebenintervenientin gekommen ist.

Das Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft ging nach dem Tod des Vaters der Klägerin am 3. 11. 1991 durch Einantwortung am 21. 4. 1992 auf seine Frau über. Nach deren Tod am 26. 6. 2003 wurde der Nachlass am 1. 12. 2003 der Klägerin und ihren Miterben zu einem Fünftel eingeantwortet und die Abhandlung für beendet erklärt. Aufgrund des Ergebnisses einer Nachtragsabhandlung über die gegenständliche Liegenschaft wurde am 5. 5. 2010 die Vornahme der entsprechenden Grundbuchseintragung angeordnet und die Klägerin und ihre Miterben zu je einem Fünftel einverleibt. Die übrigen Miteigentümer schlossen mit der Nebenintervenientin Kaufverträge, sodass nunmehr die Klägerin zu einem Fünftel und die Nebenintervenientin zu vier Fünftel Miteigentümer der Liegenschaft sind.

Die Nebenintervenientin schloss mit der Beklagten am 26. 7. 2012 eine Nutzungsvereinbarung, in der sie die Liegenschaft der Beklagten „bzw den Bewohnern der von dieser auf dem angrenzenden Grundstück errichteten Wohnanlage“ unentgeltlich zur Verfügung stellt. Die Klägerin stimmte dieser Vereinbarung nicht zu, eine Genehmigung durch den Außerstreitrichter liegt nicht vor.

Mit im Verfahren 1 Cg 94/15m des Landesgerichts Linz ergangenen und in Rechtskraft erwachsenen Urteilen vom 7. 12. 2015 und 4. 8. 2016 wurde die Beklagte gegenüber der Klägerin verpflichtet, die Liegenschaft zu räumen und geräumt an die Miteigentümer zu übergeben sowie den ursprünglichen Zustand dadurch wiederherzustellen, dass sie die aufgebrachte Asphaltdecke samt darunterliegender Schotterbefestigung entfernt, die dadurch freigewordene Fläche mit Erde bis auf das Niveau des südlich angrenzenden Grundstücks auffüllt und das aufgebrachte Erdreich entsprechend befestigt.

Die Klägerin begehrt nunmehr als Miteigentümerin zu einem Fünftel der Liegenschaft von der Beklagten Benützungsentgelt ihrem Anteil entsprechend wegen titelloser Benützung in Höhe von 35.000 EUR sA für den Zeitraum 10/2006 bis 6/2016. Die Beklagte benütze die Liegenschaft seit 1991 titellos. Aufgrund der Geltendmachung einer reinen Geldforderung sei von deren Teilbarkeit auszugehen, sodass die Klägerin als Minderheitseigentümerin auch zur Klagsführung aktiv legitimiert sei. Ein Abschluss einer (unentgeltlichen) Benützungsvereinbarung durch die Rechtsvorgänger der Klägerin sei ebensowenig erfolgt wie ein Eigentumserwerb durch Bauführung auf fremdem Grund.

Die Beklagte und die Nebenintervenientin beantragen die Abweisung des Klagebegehrens. Die Klägerin sei nicht aktiv legitimiert, weil es sich bei der Forderung eines Benützungsentgelts durch eine Miteigentümergemeinschaft um eine Gesamthandforderung handle. Inhaltlich stünde dem Klagebegehren jedenfalls eine zwischen dem seinerzeitigen Alleineigentümer und Rechtsvorgänger der Klägerin einerseits und der Beklagten andererseits zumindest konkludent geschlossene Vereinbarung entgegen, wonach die Beklagte zur unentgeltlichen Nutzung und Errichtung von Parkplätzen für die Wohnanlage berechtigt sei. Der Abschluss der Nutzungsvereinbarung im Juli 2012 habe lediglich die bisherige Vereinbarung zwischen den Rechtsvorgängern der Klägerin bzw der Miteigentümergemeinschaft und der Beklagten (deklarativ) festhalten sollen. Unabhängig davon habe die Beklagte gemäß § 418 Satz 3 ABGB außerbücherlich Eigentum erworben.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Klägerin sei nicht aktiv zur Klage legitimiert.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Solange ein (wegen unüblicher Bedingungen) als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu beurteilender Vertragsabschluss der Mehrheit mit einem Dritten nicht vom Außerstreitrichter bewilligt sei, benütze der Dritte die Sache (nur) dem Minderheitseigentümer gegenüber titellos, weshalb dieser gegen den Dritten auch mit Räumungsklage vorgehen könne. Dies vermöge jedoch nicht die vertragliche Bindung zwischen der Mehrheit und dem Dritten zu beseitigen. Daraus folge, dass nicht der gesamte, wichtige Veränderungen iSd § 834 ABGB betreffende Vertrag der Mehrheitseigentümer mit einem Dritten wegfalle, sondern dieser nur gegenüber der Minderheit (vorerst) sistiert sei, der Mehrheit gegenüber aber weiterhin aufrecht bleibe. Da bei Vorliegen eines rein ideellen Miteigentums ohne gesondert getroffene, die Nutzung abgrenzbarer Teile einer Liegenschaft einräumende Benützungsregelung, von der Minderheit alleine eine Vereinbarung zur entgeltlichen Überlassung ihres ideellen Anteils mit einem Dritten niemals rechtswirksam abgeschlossen werden könne, weil ihr die Rechtsordnung keine solche Verfügungsmacht einräume, sei für sie auch kein bereicherungsrechtlicher Entgeltanspruch für die titellose Inanspruchnahme dieses Anteils durch einen Dritten denkbar. Es liege daher keine teilbare Forderung, sondern eine Gesamthandforderung vor, sodass die Aktivlegitimation der Klägerin zu verneinen sei.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Klägerin mit einem Abänderungsantrag. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte und die Nebenintervenientin begehren in der ihnen freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen; hilfsweise ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus Gründen der Rechtssicherheit zulässig, sie ist auch berechtigt.

1. Mit dem Tod des Erblassers, der mehrere Erben hinterlässt, entsteht zwischen diesen zunächst bis zur Einantwortung eine sich auf das Erbrecht beziehende schlichte Rechtsgemeinschaft nach §§ 825 ff ABGB (RIS-Justiz RS0012313). Mit der Einantwortung werden die Erben, solange keine Erbteilung stattfindet, Miteigentümer der körperlichen Nachlasssachen nach dem Verhältnis ihrer Erbteile. Werden Liegenschaften nachträglich aufgefunden, ist zwar eine Ergänzung des Einantwortungsbeschlusses durch die in § 178 Abs 2 AußStrG vorgesehenen Änderungen vorzunehmen, aber bereits die Einantwortung bezieht sich auf die gesamte Verlassenschaft (G. Kodek in Gitschthaler/Höllwerth AußStrG § 183 Rz 7).

Die Klägerin ist damit Miteigentümerin der Liegenschaft im Ausmaß von einem Fünftel aufgrund der 2003 erfolgten Einantwortung und zwar seit diesem Zeitpunkt.

2. Sie begehrt – auf ihren Anteil beschränkt – von der Beklagten Benützungsentgelt für den Zeitraum 10/2006 bis 6/2016 nach § 1041 ABGB mit der Behauptung, diese habe die in ihrem Miteigentum stehende Liegenschaft titellos benützt. Die Vorinstanzen wiesen das Klagebegehren bereits wegen Fehlens der Aktivlegitimation der Klägerin ab, weil sie ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur Geltendmachung der hier gegebenen Gesamthandforderung nicht berechtigt sei.

3.1 Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) sind Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, im Interesse aller Miteigentümer liegen (RIS-Justiz RS0013573) und keine besonderen Kosten verursachen (RIS-Justiz RS0013573 [T4, T13, T19]; Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas4 § 833 ABGB Rz 4; Sailer in KBB5 § 833 ABGB Rz 4). So ist der Abschluss von Mietverträgen mit Dritten eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (RIS-Justiz RS0013564), sofern er zu auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt (RIS-Justiz RS0013564 [T9]; Tanczos/Eliskases aaO Rz 5). Grundsätzlich sind der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrundezulegen (RIS-Justiz RS0041383). Die ordentliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Objekts durch die Mehrheit hat auch die Interessen der überstimmten Minderheit einzubeziehen (RIS-Justiz RS0013561). Ein gegen die nicht nur den Mehrheitseigentümern, sondern auch dem daher nicht schutzwürdigen Mieter bekannten Interessen des Minderheitseigentümers verstoßender Abschluss eines Mietvertrags ist eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme (RIS-Justiz RS0013589). Die nach diesen Kriterien vorzunehmende Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung erfolgt immer nach den Umständen des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0013564 [T11]; RS0041383 [T2]).

3.2 Die Einräumung eines unentgeltlichen Benützungsrechts an einen Dritten – ohne dazu im Rahmen einer Benützungsvereinbarung mit den anderen Miteigentümern berechtigt zu sein – stellt eine wichtige Veränderung (§ 834 ABGB) dar, weil die getroffene Vereinbarung den Rahmen üblicher Bedingungen sprengt und auch erkennbar nicht im Interesse der klagenden Minderheitseigentümerin liegt (1 Ob 207/14v; vgl auch RIS-Justiz RS0013584).

3.3 Wenn aber eine wichtige Veränderung vorliegt und den Miteigentümern das gebührende Gehör verweigert wurde, liegt kein wirksamer Beschluss der Mehrheit vor, der durchgeführt werden dürfte. Das führt dazu, dass bis zu einer Genehmigung durch den Außerstreitrichter der Mehrheitsbeschluss nicht durchgeführt werden darf. Diese Unwirksamkeit wirkt auch gegenüber dem Dritten und macht den mit ihm geschlossenen Vertrag ungültig (3 Ob 144/08k = RIS-Justiz RS0013692 [T7] = immolex 2008/136, 310 [Prader] = wobl 2008/133, 365 [krit Call]; 1 Ob 207/14v; Sailer aaO § 834 ABGB Rz 2 mwN; Tanczos/Eliskases aaO § 834 ABGB Rz 13 mwN).

3.4 Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass der eine wichtige Änderung iSd§ 834 ABGB betreffende Vertrag der Nebenintervenientin mit der Beklagten nicht weggefallen sei, sondern nur gegenüber der der Maßnahme widersprechenden Klägerin (vorerst) sistiere, der Mehrheitseigentümerin gegenüber aber wirksam bleibe, widerspricht damit der oberstgerichtlichen Rechtsprechung. Dabei ließ das Berufungsgericht auch unberücksichtigt, dass die

Nebenintervenientin erst seit 2012 Mehrheitseigentümerin ist und auch erst 2012 eine Benützungsvereinbarung mit der Beklagten geschlossen hat. Inwieweit daher die Rechtsansicht des Berufungsgerichts für den Zeitraum 2006 bis 2012 tragfähig sein sollte, bleibt überhaupt unklar.

4.1 Nach § 848 Satz 3 ABGB müssen Schulden, die gegenüber einer Gemeinschaft bestehen, an die ganze Gemeinschaft oder an jenen abgetragen werden, der sie ordentlich vorstellt. Forderungen einer Gemeinschaft sind Gesamthandforderungen iSd § 890 ABGB (RIS-Justiz RS0013874). Bei Gesamthandforderungen kann, falls keine gegenteilige Vereinbarung besteht, die Leistung nur an alle erfolgen, und zwar bei Übereinkunft aller an einen Gläubiger, der bevollmächtigt ist, dem die Forderung zugewiesen wurde und dergleichen; mangels einer solchen Übereinkunft etwa durch gerichtliche Hinterlegung. Durch andere Leistungsarten wird der Schuldner nur frei, wenn die Leistung tatsächlich allen Gläubigern zugute gekommen ist (RIS-Justiz RS0017321).

4.2 Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass bei der Verfolgung teilbarer Ansprüche, wenn sich der Anteil des Miteigentümers an der Forderung aufgrund seines Miteigentumsanteils eindeutig bestimmen lässt, der Teilhaber einer gemeinsamen Sache zur Geltendmachung, beschränkt auf dessen Teilanspruch legitimiert ist (vgl RIS-Justiz RS0013214). Eine Forderung ist teilbar, wenn die Leistung teilbar ist, sie sich also ohne Wertverlust in Teilleistungen zerlegen lässt. Geldforderungen sind ihrer Natur nach teilbar (vgl RIS-Justiz RS0013214, RS0017118, RS0017289, Gamerith/Wendehorst in Rummel/Lukas4 § 889 Rz 3, 5; P. Bydlinski in KBB5 § 889 Rz 1, Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB4 IV § 889 Rz 2). Die Teilansprüche sind in ihrem Schicksal unabhängig. Sie können einzeln verändert werden und selbständig erlöschen. Das Schuldverhältnis selbst ist jedoch in der Regel unteilbar (2 Ob 103/15h; Gamerith/Wendehorst aaO Rz 10 ff; Riedler aaO Rz 4; Perner in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³ § 889 Rz 9 ff).

4.3 So wurden schon Schadenersatzansprüche in Geld (RIS-Justiz RS0013214), Geldersatzansprüche nach Leistungsstörungen (1 Ob 105/08k; RIS-Justiz RS0017118) und Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche (1 Ob 80/97i [§ 364b ABGB]; 7 Ob 19/02y [Entschädigung für eine Bringungsanlage nach dem ForstG]; 3 Ob 249/08a [§ 364a ABGB]; RIS-Justiz RS0013229 [Entschädigungen nach dem Sbg ROG]) als teilbar qualifiziert.

4.4 Auch mit Bereicherungsansprüchen hat sich die Rechtsprechung in diesem Zusammenhang schon befasst: So wurde der Anspruch eines Mitmieters auf Benützungsentgelt gegenüber dem titellosen Benützer im Ausmaß der Hälfte bejaht (6 Ob 64/61 = MietSlg 8.568). In der Entscheidung 2 Ob 248/08x wurde nicht nur in Abkehr von Teilen früherer Rechtsprechung festgehalten, dass ein Miteigentümer gegen den anderen Miteigentümer einen Verwendungsanspruch nach § 1041 ABGB erheben kann, ohne zuvor die Festsetzung einer Benützungsregelung zu beantragen, sobald er der übermäßigen Inanspruchnahme – die auch darin liegen kann, dass der Miteigentümer die Liegenschaft Dritten zur Verfügung stellt (vgl RIS-Justiz RS0013617) – widersprochen hat (so mittlerweile auch 8 Ob 127/11a, 7 Ob 86/13t, 5 Ob 88/16a), sondern es wurde auch der anteilige Verwendungsanspruch des klagenden Miteigentümers bejaht. In 5 Ob 88/16a ging der Oberste Gerichtshof insofern von der Teilbarkeit des Verwendungsanspruchs aus, als er die Abtretung des Anspruchs eines Mit- und Wohnungseigentümers auf Zahlung eines Benützungsentgelts iSd § 1041 ABGB gegen einen anderen Mit- und Wohnungseigentümer, der eigenmächtig allgemeine Teile ausschließlich nutzte, an die Eigentümergemeinschaft als zulässig beurteilte.

4.5 Auch der erkennende Senat erachtet den Verwendungsanspruch eines Miteigentümers nach§ 1041 ABGB als teilbar, dessen gesonderter Geltendmachung durch einen einzelnen Miteigentümer auch keine spezifischen Gesellschaftsinteressen entgegenstehen, die gewahrt werden müssen und die Annahme einer Gesamthandforderung nahelegen.

Kann aber der Teilhaber – als Folge seiner Verfügungsmacht über seinen Anteil – einen Verwendungsanspruch verlangen, soweit er sich auf die Geltendmachung seines Anteils beschränkt, bedarf er hiezu auch keiner Zustimmung der weiteren Teilhaber (vgl RIS-Justiz RS0013229 [Enteignungsentschädigung; Antrag auf Ersetzung der Zustimmung mangels Notwendigkeit abgewiesen]).

Der Widerspruch der Nebenintervenientin zur Klagsführung, der überhaupt auch nur den Zeitraum betreffen könnte, in dem sie Mehrheitseigentümerin ist, ist damit irrelevant.

5. Ob die Klägerin ihren Anteil alleine verwerten könnte oder nicht ist – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – gleichfalls ohne Bedeutung. Die Höhe des Anspruchs nach § 1041 ABGB richtet sich zwar nach dem gewöhnlichen Benützungsentgelt, dieses ist aber in der Regel (für den redlichen Benützer) nur die Obergrenze des möglichen

Ersatzbegehrens. Es kommt nicht auf den entgangenen Gewinn der Klägerin an, sondern auf den von der Beklagten erlangten Vorteil (RIS-Justiz RS0020150, RS0019850, RS0019883). Ob die Beklagte durch die Nutzung einen Vorteil erlangt hat, hängt damit nicht davon ab, ob der Klägerin Mieteinnahmen entgangen sind.

6. Zusammengefasst bedeutet dies, dass die Abweisung des Klagebegehrens, gegründet auf die fehlende Aktivlegitimation der Klägerin, verfehlt ist. Im Hinblick auf die Unterlassung der Behandlung der Beweisrüge der Beklagten in ihrer Berufungsbeantwortung durch das Berufungsgericht, liegt noch kein gesicherter Sachverhalt zur abschließenden Beurteilung vor. Die Entscheidung war daher aufzuheben und die Rechtssache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

7. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf den§ 52 ZPO.

Textnummer

E122180

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0070OB00048.18M.0620.000

Im RIS seit

25.07.2018

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2019

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