jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/1/17 5Ob134/18v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.01.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. R*****, vertreten durch die Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei D*****, vertreten durch Mag. Gabriel Wutti, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einwilligung (Streitwert 6.500 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28. Februar 2018, GZ 35 R 3/18b-15, mit dem über Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Hietzing vom 20. Oktober 2017, GZ 31 C 292/16d-11, abgeändert wurde, beschlossen (I.) und zu Recht erkannt (II.):

Spruch

I. Die Revisionsbeantwortung der beklagten Partei wird zurückgewiesen.

II. Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass die Entscheidung lautet:

„Das Klagebegehren, die Beklagte sei schuldig, in die Vereinbarung zur Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum und zur Berichtigung von Fehlbezeichnungen von Stellplätzen im Nutzwertgutachten vom 10. 11. 2005 und im Wohnungseigentumsvertrag im Sinn der 'Vereinbarung zur Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum und zur Berichtigung von Fehlbezeichnungen von Stellplätzen im Nutzwertgutachten vom 10. 11. 2005 und im Wohnungseigentumsvertrag' laut Beilage ./A unter Berücksichtigung des Gutachtens der F***** GmbH, *****, zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002, ausgefertigt und mit Rundsiegel unterfertigt von Architekt Dipl.-Ing. E***** am 28. 07. 2016 laut Beilage ./G, welche Beilagen einen integrierenden Bestandteil des Urteils bilden, und in die Antragstellung beim Grundbuchsgericht zur grundbücherlichen Durchführung der vorgenannten Vereinbarung einzuwilligen, in eventu

die Beklagte sei schuldig, als Miteigentümerin der Liegenschaft in die Berichtigung des Grundbuches ob der vorgenannten Liegenschaft dahin einzuwilligen, dass für den jeweiligen Stellplatz sowie für dessen Lage, Nutzfläche und Bezeichnung das Gutachten der F***** GmbH, *****, zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002, ausgefertigt und mit Rundsiegel unterfertigt von Architekt Dipl.-Ing. E***** am 28. 07. 2016, laut Beilage ./G, welche einen integrierenden Bestandteil des Urteils bildet, maßgeblich ist und in die Antragstellung beim Grundbuchsgericht zur grundbücherlichen Durchführung dieser Berichtigung einzuwilligen,

wird abgewiesen.

Der Kläger ist schuldig, der Beklagten die mit 2.151,11 EUR (darin 356,32 EUR Umsatzsteuer und 13,20 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens in erster Instanz und die mit 1.483,41 EUR (darin 152,07 EUR Umsatzsteuer und 571 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Der Kläger hat die Kosten seiner Revision selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger und die Beklagte sind (neben anderen nicht am Verfahren beteiligten Personen) Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft in Wien.

In der Tiefgarage des auf dieser Liegenschaft errichteten Hauses befinden sich 7 KFZ-Abstellplätze. Die Einfahrt in die Tiefgarage und die Zufahrt zu den Stellplätzen, die mittig durch den Raum der Tiefgarage führt, teilt den Raum in zwei Bereiche links und rechts der Zufahrt. Aus der Sicht eines einfahrenden Fahrzeugs befinden sich links 3 Stellplätze und rechts 4 Stellplätze. Im Zug der Wohnungseigentumsbegründung, also am Beginn des Abverkaufs der Wohnungseigentumsobjekte (2004) und auch noch bei Errichtung des Gebäudes (2005/2006) waren die Stellplätze aus Sicht eines einfahrenden Fahrzeugs gesehen wie folgt im Grundrissplan der Tiefgarage bezeichnet und in der Tiefgarage beschriftet: Der Stellplatz Nr 1 befand sich an der linken Seite an 1. Stelle, der Stellplatz Nr 2 an der linken Seite an 2. Stelle, der Stellplatz Nr 3 an der linken Seite an 3. Stelle, der Stellplatz Nr 7 an der rechten Seite an 1. Stelle, der Stellplatz Nr 6 an der rechten Seite an 2. Stelle, der Stellplatz Nr 5 an der rechten Seite an 3. Stelle und der Stellplatz Nr 4 an der rechten Seite an 4. Stelle.

Mit Kaufvertrag vom 4. 11. 2004 erwarben der Kläger und seine damalige Ehefrau vom Wohnungseigentumsorganisator die Wohnung Top Nr 3 sowie den (in dem dem Kaufvertrag angeschlossenen Lageplan auf der linken Seite an der 3. Stelle befindlichen) KFZ-Abstellplatz Stellplatz Nr 3. Als andere Wohnungseigentumsbewerber Interesse zeigten, die links an 2. und 3. Stelle nebeneinander liegenden Stellplätze, also den Stellplatz Nr 2 und den bereits an den Kläger vergebenen Stellplatz Nr 3 zu erwerben, erklärte sich der Kläger gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator bereit, die Stellplätze zu tauschen und anstelle des links an 3. Stelle befindlichen Stellplatzes den 2. Stellplatz rechts zu nehmen. Damit die bereits bestehenden Verträge nicht neu gestaltet werden mussten, wurde im Einvernehmen mit den betroffenen Wohnungseigentumsbewerbern eine neue Nummerierung der Stellplätze vorgenommen. Der 3. Stellplatz links erhielt statt der Nr 3 die Bezeichnung Nr 5. Dadurch befanden sich die Stellplätze 2 und 5 nebeneinander auf der linken Seite. Der 3. Stellplatz rechts erhielt statt Nr 5 die Bezeichnung Nr 7. Der 2. Stellplatz rechts erhielt statt Nr 6 die Bezeichnung Nr 3. Der 1. Stellplatz rechts erhielt statt Nr 7 die Bezeichnung Nr 6. Diese neue Nummerierung wurde bei den später abgeschlossenen Kaufverträgen in den Lageplänen berücksichtigt.

Nach Abschluss der Kaufverträge und Errichtung des Gebäudes übernahmen die Miteigentümer die Stellplätze vom Wohnungseigentumsorganisator. Die Beschriftung der Stellplätze in der Natur entsprach nicht dem geänderten Plan, sondern dem ursprünglichen Lageplan. Den davon betroffenen Wohnungseigentümern war aber bewusst, dass die Nummerierung vor Übergabe der Stellplätze im Zug der Verkaufsverhandlungen geändert worden war und nutzten jeweils die ihnen nach den getroffenen Vereinbarungen zugeordneten Stellplätze.

Im Juli 2005 übermittelte der Wohnungseigentumsorganisator den geänderten Lageplan für die Stellplätze mit der neuen Nummerierung an die mit der Verbücherung der Kaufverträge und der Begründung von Wohnungseigentum beauftragte Notarin; dies mit dem Hinweis, dass Stellplätze unter den Wohnungseigentumsbewerbern getauscht worden seien. Bei der Wohnungseigentumsbegründung wurde die geänderte Nummerierung der Stellplätze jedoch vermutlich aus einem Versehen nicht berücksichtigt. Das Nutzwertgutachten 2005, auf das der Wohnungseigentumsvertrag verweist und auf dessen Grundlage Wohnungseigentum im Grundbuch begründet wurde, basiert (noch) auf dem ursprünglichen Lageplan. Dass die neue Stellplatznummerierung im Nutzwertgutachten nicht berücksichtigt war, fiel bei der Unterzeichnung des Wohnungseigentumsvertrags niemandem auf.

Die Nutzung der Stellplätze durch die Wohnungseigentümer ist seit der Übergabe der Stellplätze kurz nach Errichtung des Gebäudes unverändert geblieben und entspricht den Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Wohnungseigentümern und dem Wohnungseigentums-organisator, nicht aber dem Grundbuchstand. Diese Parkordnung war zwischen den Miteigentümern nicht strittig.

Der Kläger hat die (mittlerweile in seinem Alleineigentum stehende) Wohnung Top Nr 3 mit Vertrag vom 9. 2. 2016 verkauft. Der Verkauf des im selbständigen Wohnungseigentum stehenden Stellplatzes Nr 3 an die Käufer der Wohnung scheiterte daran, dass der vom Kläger tatsächlich genutzte Stellplatz nicht der ist, der sowohl im

Wohnungseigentumsvertrag, als auch durch die Markierung vor Ort mit Nr 3 bezeichnet ist. Die Käufer lehnten den Kauf des Stellplatzes bis zur Klärung der Rechtslage ab. Der Kläger beantragte zunächst, den Grundbuchstand gemäß § 136 GBG hinsichtlich der Nummerierung der Stellplätze zu berichtigen. Das Grundbuchsgericht wies diesen Antrag ab, weil die Berichtigung nach § 136 GBG nicht möglich sei, wenn die (formell richtige) Eintragung auf einer fehlerhaften Grundlage beruhe, und keine von allen Wohnungseigentümern unterfertigte Urkunde vorgelegt werde. Daraufhin ließ der Kläger ein neues Nutzwertgutachten und einen Entwurf für eine Vereinbarung aller Miteigentümer erstellen, um im Grundbuch die der geänderten Nummerierung entsprechende Lage der den Miteigentümern zugeordneten Stellplätze für Dritte zweifelsfrei ersichtlich zu machen. Überdies möchte er bewirken, dass das Zubehör-Wohnungseigentum bei den einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentümer im Grundbuch ausgewiesen wird. Mit Ausnahme der Beklagten unterfertigten alle übrigen Wohnungseigentümer diese Vereinbarung. Die Beklagte ist Eigentümerin der Wohnung W 4 und des Stellplatzes Nr 4. Sie erwarb ihre Anteile mit Kaufvertrag vom 11. 8. 2016, also erst nach der Wohnungseigentumsbegründung.

Der Kläger begehrte mit seinem (im Verfahren modifizierten und um ein Eventualbegehren ergänzten) Klagebegehren, die Beklagte zu der aus dem Spruch ersichtlichen Einwilligung zu verpflichten. Alle Wohnungseigentümer hätten ein Interesse am Abschluss der im Auftrag des Klägers erstellten Vereinbarung zur Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum und zur Berichtigung von Fehlbezeichnungen von Stellplätzen und deren grundbücherlicher Durchführung. Die Beklagte verweigere die Unterfertigung grundlos. Ohne ihre Zustimmung sei der Kläger nicht in der Lage, den Stellplatz Nr 3 zu verkaufen. Der Stellplatz Nr 4 der Beklagten sei von der Richtigstellung gar nicht betroffen, weil er ohnehin immer richtig bezeichnet gewesen sei, sodass dadurch nicht in ihre Rechte eingegriffen werde. Die Beklagte sei daher aufgrund ihrer Treuepflicht als Miteigentümerin verpflichtet, in die Vereinbarung und in die Antragstellung beim Grundbuch zu deren Durchführung einzuwilligen.

Die Beklagte wandte ein, dass jeder der sieben Stellplätze eine eindeutige Nummerierung habe, die der späteren Begründung des Wohnungseigentums zugrunde liege. Der Wohnungseigentumsvertrag sei auf Basis des richtigen Nutzwertgutachtens erstellt worden. Angesichts des Einvernehmens der Miteigentümer vor der Erstellung des Nutzwertgutachtens 2005 sei der Grundbuchstand nicht unrichtig. Der Stellplatz Nr 3 sei vielmehr durch die Eigentümer der Wohnung Top Nr 2 okkupiert worden, die die beiden nebeneinanderliegenden Stellplätze zum Abstellen von drei Fahrzeugen und anderen Gegenständen benützten. Die Beklagte habe ein rechtliches Interesse, dass der vom Kläger hergestellte oder durch Unterlassung bewirkte rechtswidrige faktische Zustand nicht grundbücherlich saniert werde. Die angestrebte Sanierung hinsichtlich der Kellerabteile sei rechtlich nicht geboten. Die Eintragung des Wohnungseigentums erstrecke sich schon ex lege auch auf diese aus der Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag ersichtlichen Zubehörteile. Die Beklagte habe bei Erwerb ihrer Anteile auf den Grundbuchstand vertraut. Es bestehe daher keine Rechtspflicht, in die Vereinbarung zur Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum und zur Berichtigung von Fehlbezeichnungen von Stellplätzen einzuwilligen.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Das Nutzwertgutachten 2005 gebe im Zusammenhalt mit dem Wohnungseigentumsvertrag nicht die von den Wohnungseigentümern vor Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags vereinbarte Zuordnung der Stellplätze wieder. Zumindest die Eigentümer der davon betroffenen Stellplätze hätten ein Interesse daran, dass aus dem Grundbuch richtig hervorgehe, wo sich die ihnen zugeordneten Stellplätze befänden. Dies sei derzeit nicht der Fall. Die vom Kläger gewählte Vorgangsweise der Errichtung einer „Vereinbarung" im Zusammenhang mit dem von ihm in Auftrag gegebenen Nutzwertgutachten sei ein gangbarer Weg, die bereits vor Begründung von Wohnungseigentum bestehende Zuordnung der Parkplätze auch nach außen hin zweifelsfrei im Grundbuch zu erwirken. Dass der Kläger nunmehr wegen der diesbezüglichen Unsicherheit Probleme mit der Veräußerung seines Stellplatzes habe, zeige, dass der bestehende Zustand der Ungewissheit über die Lage der Stellplätze geeignet sei, Vermögensschäden bei betroffenen Miteigentümern herbeizuführen. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft bestehe eine Treuepflicht, die auch die tätige Wahrnehmung der Interessen der übrigen Teilhaber erfordern könne. Die Unterfertigung der im Urteilsbegehren angeführten Urkunden könne keinen greifbaren Nachteil für die Beklagte nach sich ziehen. Sie liege jedoch im klaren Interesse des Klägers und der anderen betroffenen Wohnungseigentümer an einer richtigen Darstellung im Grundbuch, wo sich die Wohnungseigentumsobjekte der Eigentümer auf der Liegenschaft befänden. Auch die Ausweisung des

Zubehöreigentums im Grundbuch liege im Interesse der betroffenen Wohnungseigentümer. Die Beklagte sei daher zur Unterfertigung der Vereinbarung zur Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum und zur Berichtigung von Fehlbezeichnungen von Stellplätzen zu verpflichten.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies die Klage ab. Für das Begehren des Klägers fehle eine rechtliche Grundlage. Gemäß dem Grundsatz der Privatautonomie habe jedermann die Freiheit, darüber zu entscheiden, ob und mit wem er einen Vertrag abschließen wolle. In allen Fällen, in denen die Rechtsprechung entgegen diesem Grundsatz Verhaltenspflichten von Miteigentümern aus der Treuepflicht abgeleitet habe, sei dies die einzige Möglichkeit gewesen, um ansonsten unvermeidliche, massive negative Konsequenzen abzuwehren. Im konkreten Fall drohe kein derartiger Schaden, könnte doch durch einfache Übertragung der ohnehin schon benützten Stellplätze in das jeweilige Eigentum der betreffenden Wohnungseigentümer die Bereinigung herbeigeführt werden. Selbst die mit der vom Kläger intendierten Vereinbarung angestrebte Erleichterung für die betroffenen Wohnungseigentümer, weil die gewünschte Bereinigung für alle Beteiligten in einem Zug erreicht werden könnte, sei im Hinblick auf die zumutbaren Handlungsalternativen für den Kläger keinesfalls so schwerwiegend, dass deshalb die Beklagte gegen ihren Willen zum Abschluss einer Vereinbarung verpflichtet werden könnte. Auch die – allerdings erstinstanzlich nicht thematisierte – Frage der Gebührentragung für die vom Kläger gewünschten Transaktionen sei ungeklärt. Da der dem Kläger drohende Schaden auch anderweitig abgewendet werden könne, verstoße die Weigerung der Beklagten, die Vereinbarung zu unterfertigen, nicht gegen eine sie treffende Treuepflicht. Diese Weigerung sei auch nicht als zweifellos rechtsmissbräuchlich zu beurteilen. Rechtsmissbrauch werde zwar bereits dann angenommen, wenn zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen ein ganz krasses Missverhältnis bestehe. Er liege schon dann vor, wenn unlautere Motive der Rechtsausübung die lauteren eindeutig überwiegten. Aus dem festgestellten Sachverhalt lasse sich jedoch eine derartig eindeutig überwiegend unlautere Motivation der Beklagten für ihre Weigerung, die Vereinbarung abzuschließen, nicht ableiten. Die von der Vereinbarung ebenfalls intendierte grundbücherliche Ausweisung der den Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteilen sei seit der mit der Wohnrechtsnovelle 2015 eingeführten Bestimmung des § 5 Abs 3 WEG nicht mehr geboten, sodass auch diesbezüglich aus der Treuepflicht oder aus dem Schikaneverbot keine Verpflichtung der Beklagten zum Vertragsabschluss erfließe.

Das Berufungsgericht legte dem Spruch seiner abändernden Entscheidung – ebenso wie das Erstgericht dem Spruch seines stattgebenden Urteils – die ursprünglich in der Klage gewählte Formulierung des Klagebegehrens zugrunde. Es ließ nicht nur außer Acht, dass der Kläger im Verfahren die Formulierung des Klage-(haupt-)begehrens modifizierte, sondern auch ein Eventualbegehren hinzufügte. Über dieses Eventualbegehren sprach das Berufungsgericht nicht ab.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision über Antrag des Klägers nach§ 508 ZPO nachträglich zu, weil es seine Sachanträge in seiner abändernden Entscheidung nicht vollständig erledigt habe.

In seiner Revision macht der Kläger die unrichtige rechtliche Beurteilung der Sache geltend. Er beantragt, das angefochtene Urteil im Sinn der Stattgebung des Hauptbegehrens, in eventu im Sinn der Stattgebung des Eventualbegehrens, in eventu im Sinn einer Wiederherstellung des Ersturteils abzuändern. Hilfsweise stellt er Aufhebungs- und Zurückverweisungsanträge.

Die Beklagte beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

I. Die Revisionsbeantwortung der Beklagten ist verspätet.

1. Der Abänderungsbeschluss des Berufungsgerichts mit der Mitteilung nach§ 508 Abs 5 ZPO, dass die Beantwortung der Revision freigestellt werde, wurde der Beklagten am 24. 5. 2018 zugestellt. Ihre Revisionsbeantwortung brachte sie am 21. 6. 2018 beim Erstgericht ein. Das Erstgericht leitete die Revisionsbeantwortung direkt an den Obersten Gerichtshof weiter. Dort ist sie am 25. 6. 2018 eingelangt.

2. Für die Beurteilung der Rechtzeitigkeit ist jener Zeitpunkt maßgebend, an dem die Revisionsbeantwortung beim funktionell zuständigen Berufungsgericht (§ 507a Abs 3 Z 1 ZPO) einlangte (RIS-Justiz RS0043678 [T1, T2, T4, T6]; vgl auch RS0041584, RS0041608). Das ist der Aktenlage nach bisher nicht, jedenfalls nicht vor Ablauf der Revisionsbeantwortungsfrist [mit 21. 6. 2018], geschehen.

II. Die Revision ist zulässig, weil dem Berufungsgericht ein Verfahrensfehler von erheblicher Bedeutung unterlaufen ist. Die Revision ist aber nur insofern berechtigt, als der Spruch der klageabweisenden Entscheidung des Berufungsgerichts entsprechend zu modifizieren und zu ergänzen war.

1.1. Verfahrensfehler der zweiten Instanz von erheblicher Bedeutung unterliegen der Prüfung durch den Obersten Gerichtshof. Eine solche erhebliche Bedeutung kommt der Entscheidung jedenfalls dann zu, wenn tragende Grundsätze des Verfahrensrechts auf dem Spiel stehen (RIS-Justiz RS0041032 [T1]).

1.2. Ein solcher Grundsatz ist die Anordnung des § 405 ZPO, wonach das Gericht nicht befugt ist, einer Partei etwas zuzusprechen, was nicht beantragt ist (RIS-Justiz RS0041032; RS0041122). Umgekehrt liegt ein Verfahrensfehler von erheblicher Bedeutung auch vor, wenn das Berufungsgericht die Sachanträge der Revisionswerber nicht erledigte, etwa weil es das Hauptbegehren abwies und auf das Eventualbegehren nicht einging (RIS-Justiz RS0037663 [T2]; vgl auch RS0042370; RS0042362 [T2]). Ist nach Auffassung des Berufungsgerichts ein Hauptbegehren, dem das Erstgericht stattgegeben hat, nicht berechtigt, hat es sofort – wie sonst das Erstgericht – zu prüfen, ob das Eventualbegehren gerechtfertigt ist. Voraussetzung für eine solche Erledigung des Eventualbegehrens ist aber dessen Entscheidungsreife (6 Ob 104/11d; 9 Ob 4/09t; RIS-Justiz RS0037663; vgl Fucik in Fasching/Konecny3 III/2 § 405 ZPO Rz 63, 63/1).

1.3. Die Nichterledigung des Eventualbegehrens muss im Rechtsmittel als Verfahrensmangel gerügt werden (RIS-Justiz RS0041503 [T1, T2, T5], vgl auch RS0041472). Wenn die Nichterledigung des Eventualbegehrens ungerügt bleibt, scheidet dieses aus dem Verfahren aus (RIS-Justiz RS0041490 [T2, T9]; RS0039435 [T5]; RS0039606; RS0041486).

1.4. Das Berufungsgericht hat über das ursprüngliche Klagebegehren laut Klageschriftsatz entschieden. Sowohl die spätere Modifikation dieses Begehrens als auch das Eventualbegehren blieben unbeachtet. Der Kläger hat dies im Rahmen seiner Revision auch zutreffend aufgezeigt und gerügt. Damit sind die nicht erledigten Anspruchteile aus dem weiteren Verfahren nicht ausgeschieden, sodass sich auch der Oberste Gerichtshof hiermit inhaltlich auseinanderzusetzen hat. Die Nichterledigung des Eventualbegehrens muss dabei nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils führen. Das Revisionsgericht kann diesen Verfahrensmangel beseitigen, sofern – wie hier – eine Ergänzung der Entscheidungsgrundlagen nicht erforderlich ist.

2.1. Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). Es kann (ua) auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) begründet werden (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG). Der Wohnungseigentumsvertrag ist eine Vereinbarung über die Veränderung der dinglichen Rechtsposition, die zumindest das Recht auf ausschließliche Nutzung bestimmter Gebäudeteile und der alleinigen Verfügung darüber umfassen muss (RIS-Justiz RS0082712 [T5, T13]).

2.2. Das in § 3 Abs 1 Z 1 WEG normierte Formerfordernis der Schriftlichkeit bezieht sich auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte (RIS-Justiz RS0082712). Die der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung unterliegenden Gebäudeteile, das Wohnungseigentumsobjekt bildet einen solchen vom Zweck des Formgebots umfassten Hauptpunkt des Wohnungseigentumsvertrags. Für die dingliche Einräumung des Wohnungseigentums besteht also
– anders als für bloße Nebenabreden (vgl 5 Ob 290/07v; RIS-Justiz RS0082712) – Schriftformerfordernis; sie kann nicht auf einer bloß mündlich oder konkludent zustande gekommenen Willenseinigung der Miteigentümer beruhen.

2.3. Die Formvorschrift des § 3 Abs 1 Z 1 WEG dient neben der Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei vor allem auch dem sicheren Nachweis des wirklichen Parteiwillens und der Feststellung des Inhalts der Vereinbarung selbst. Die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte sind darüber hinaus – gleich anderen korporativen Regelungen – nicht nur für derzeitige, sondern auch für künftige Wohnungseigentümer und Dritte von Bedeutung. Im Fall des Wohnungseigentumsvertrags sprechen daher die Schwierigkeiten einer Feststellung des Parteiwillens bei der erstmaligen (historischen) Wohnungseigentumsbegründung und der von der Formvorschrift bezweckte Schutz des Vertrauens neuer Mitglieder der Eigentümergemeinschaft und Dritter gegen die Berücksichtigung des konkreten Parteiwillens. Bei der Auslegung zur Ermittlung des Inhalts des Wohnungseigentumsvertrags nach den §§ 914 f ABGB ist vielmehr eine objektive Betrachtung angezeigt, bei der dem förmlich Erklärten der aus der Perspektive eines redlichen Dritten maßgebende Erklärungsgehalt beizumessen ist. Für den Inhalt der vom Formgebot des § 3 Abs 1 Z 1 WEG erfassten Abreden des

Wohnungseigentumsvertrags ist daher stets der einer objektiven Auslegung zugängliche Wortlaut maßgeblich (vgl 5 Ob 224/15z, 5 Ob 277/04b [Widmung]; RIS-Justiz RS0108891 [Gesellschaftsverträge]; 5 Ob 181/02g = RS0117166 [Vereinbarung nach § 32 WEG] ; Kalss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.04 § 886 Rz 5; Riedler in Schwimann/Kodek [Hrsg], ABGB-Praxiskommentar4 § 886 ABGB Rz 11).

2.4. Die sachenrechtliche Zuordnung eines Wohnungseigentumsobjekts erfolgt durch die Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch (vgl RIS-Justiz RS0111616). Die im (die Eintragungsgrundlage bildenden) Wohnungseigentumsvertrag festgelegte Widmung gibt den Ausschlag dafür, was zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gehört und dementsprechend vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden darf (vgl RIS-Justiz RS0118149). Dabei muss das Wohnungseigentumsobjekt in objektivierbarer Weise bezeichnet sein. Wenn das Objekt noch gar nicht besteht, wird es weder durch bloße Anführung einer topographischen Nummer noch durch bloße Anführung der einzelnen Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus objektivierbar bezeichnet. Durch die Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan kann jedoch eine hinreichende Konkretisierung erfolgen. Bei bereits bestehenden Objekten reicht die Angabe der topografischen Bezeichnung aus (vgl RIS-Justiz RS0109567 [Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG]). In dem Wohnungseigentumsvertrag, der hier der Eintragung im Grundbuch und daher der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde lag, sind die den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordneten KFZ-Abstellplätze mit topographischen Nummern bezeichnet und durch den Verweis auf das Nutzwertgutachten 2005 konkretisiert. Dieses Nutzwert-gutachten beruht noch auf dem ursprünglichen Lageplan, die spätere teilweise Änderung der Stellplatznummerierung in den Kauf- und Anwartschaftsverträgen findet weder im Nutzwertgutachten noch im Wohnungseigentumsvertrag Erwähnung. Auch die Beschriftung der zu diesem Zeitpunkt offenbar bereits errichteten und übergebenen Stellplätze in der Natur entsprach dem ursprünglichen Lageplan. Der objektive Erklärungswert des für die Begründung des Wohnungseigentums wesentlichen Vertragspunkts der Einräumung der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung über bestimmte wohnungseigentumstaugliche Objekte ist demnach klar. Es gelten daher die schriftlichen Erklärungen als Vertragsinhalt ohne Rücksicht auf das Gewollte. Einwendungen gegen die Rechtsgültigkeit des Vertrags, etwa die Anfechtung wegen Irrtums, können und müssen zum Gegenstand eines eigenen Rechtsstreits gemacht werden (vgl RIS-Justiz RS0016253).

3.1. Ein derartiges Anfechtungsrecht ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Kläger begehrt vielmehr
– gestützt auf die Treuepflichten unter Mit- und Wohnungseigentümern und das allgemeine Schikaneverbot – die Einwilligung der Beklagten in die einem neuen Nutzwertgutachten folgende „Berichtigung von Fehlbezeichnungen“ von Stellplätzen im Nutzwert-gutachten 2005 und im Wohnungseigentumsvertrag; dies in seinem Hauptbegehren durch Einwilligung in eine entsprechend vorformulierte Vereinbarung, die zusätzlich auch der Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum dienen soll, in seinem Eventualbegehren ohne Bezugnahme auf diesen Vereinbarungsentwurf.

3.2. Miteigentümer bilden einerseits eine sachenrechtliche (Miteigentümer-)Gemeinschaft; sie sind andererseits durch ein gesetzliches Dauerschuldverhältnis miteinander verbunden. Zwischen den Miteigentümern besteht eine – freilich nicht zu überspannende – wechselseitige Treuepflicht, die weiter geht als jene zwischen Vertragspartnern (6 Ob 211/17y = RIS-Justiz RS0013395 [T9]; 5 Ob 249/12x mwN). Die weitergehende Treuepflicht innerhalb eines Gemeinschaftsverhältnisses erfordert unter Umständen sogar die tätige Wahrnehmung der Interessen des anderen Teiles (RIS-Justiz RS0013395 [T5, T6]; RS0022309). So entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass die Wohnungseigentümer, die eine auf Dauer angelegte Rechtsgemeinschaft bilden, verstärkte gegenseitige Treuepflichten treffen. Gerade von Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft wird verlangt, dass sie Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft bemüht sind (RIS-Justiz RS0013395 [T7]). Bestimmte Verhaltenspflichten von Wohnungseigentümern wurden in der Rechtsprechung dann angenommen, wenn es galt damit ansonsten unvermeidliche, massive negative Konsequenzen abzuwehren (6 Ob 211/17y).

3.3. Im vorliegenden Fall drohen kein solcher Schaden und keine sonstigen massiven negativen Konsequenzen für die Gemeinschaft, wenn die vom Kläger begehrte Einwilligung der Beklagten und die vom Kläger intendierten Grundbuchshandlungen unterbleiben. Es geht hier nicht etwa darum, die vertraglich zugesagte Einräumung von Wohnungseigentum zu ermöglichen (vgl 5 Ob 92/17s; 5 Ob 37/13x; RIS-Justiz RS0111583) oder eine aufgrund von Verstößen gegen Bestimmungen des WEG nichtige Wohnungseigentumsbegründung zu sanieren (vgl 7 Ob 4/16p). Vielmehr wurde Wohnungseigentum auf der Grundlage des (nach seinem objektivierbaren Wortlaut ausgelegten)

Wohnungseigentumsvertrag auch an den KFZ-Abstellplätzen wirksam begründet. Die damit verbundene dingliche Rechtsposition entspricht zwar bei einzelnen Wohnungseigentümern nicht der ursprünglichen Erwerbsabsicht und der tatsächlichen Gebrauchsordnung, die vom Kläger behauptete und vom Erstgericht konstatierte Rechtsunsicherheit besteht jedoch aus der maßgeblichen Sicht des redlichen Dritten nicht. Das Begehren des Klägers ist daher in Wahrheit nicht auf die Berichtigung von Fehlbezeichnungen der Stellplätze, sondern auf die entsprechende Abänderung des Wohnungseigentumsvertrags gerichtet. Eine Pflicht zur Mitwirkung an der Änderung des Wohnungseigentumsvertrags kommt aber nur in Betracht, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls grob unbillig wäre (vgl Hochleitner/Pittl, Das Treueverhältnis der Wohnungs-eigentümer zueinander und zur Eigentümergemeinschaft, wobl 2015, 251 [259 f]). Allein das mögliche Interesse einzelner betroffener Wohnungseigentümer an einem bestimmten anderen Stellplatz rechtfertigt es nicht, anderen Wohnungseigentümern aufgrund der Treuepflicht die Pflicht zur Mitwirkung an der Änderung des Wohnungseigentumsvertrags aufzuerlegen. Diese sind vielmehr – mit dem Berufungsgericht – auf die Möglichkeit und Notwendigkeit der rechtsgeschäftlichen Übertragung der jeweiligen KFZ-Abstellplätze zwischen den betroffenen, offensichtlich ohnedies im Einvernehmen stehenden Wohnungseigentümern zu verweisen.

3.4. An dieser Beurteilung ändert auch nichts, dass nach der jüngeren Rechtsprechung Rechtsmissbrauch bereits dann angenommen wird, wenn zwischen den vom Handelnden verfolgten eigenen Interessen und den beeinträchtigten Interessen des anderen ein ganz krasses Missverhältnis besteht (RIS-Justiz RS0026271 [T19, T23, T24; RS0026265) oder wenn unlautere Motive der Rechtsausübung das lautere (die lauteren) Motiv(e) eindeutig überwiegen (RIS-Justiz RS0026271 [T20, T23, T24]). Die von der Rechtsordnung intendierte Abwehr jeglichen Rechtsmissbrauchs (§ 1295 Abs 2 ABGB) kann zwar die verschiedensten Maßnahmen rechtfertigen. Sie müssen nur der Schwere des Rechtsmissbrauchs angemessen sein (RIS-Justiz RS0118131). Als Ausdruck des allgemeinen Gedankens der Privatautonomie gilt im Schuldrecht aber das Prinzip der Vertragsfreiheit, also auch der Entscheidungsfreiheit, ob und mit wem ein Vertrag geschlossen wird (RIS-Justiz RS0013940). Eine Einschränkung des Grundsatzes der Privatautonomie wird nur bei Vorliegen besonderer Umstände zur Lösung schwerwiegender Interessenkollisionen in Kauf genommen (6 Ob 211/17y; vgl RIS-Justiz RS0113652). Nur wenn sich zum Vorwurf der Schikane ein Verstoß gegen besondere Treuepflichten gesellt, ist zur Schadensabwehr auch ein Zwang zum Vertragsabschluss in Erwägung zu ziehen (6 Ob 211/17y; 5 Ob 82/03z; RIS-Justiz RS0118131; vgl zum Verhältnis zwischen Treuepflichten und Verbot der rechtsmissbräuchlichen Schädigung Schauer, Glosse zu 5 Ob 82/03z, wobl 2005/87). Ein Zwang zum Vertragsabschluss ist nur dann anzunehmen, wenn ein konkret drohender Schaden von der Gemeinschaft abgewendet wird und die Nachteile für den Betroffenen so gering sind, dass seine Verweigerungshaltung nur noch mit Schikane erklärt werden kann (6 Ob 211/17y = RIS-Justiz RS0118131 [T3]). Das ist hier – wie dargestellt – schon mangels eines der Gemeinschaft konkret drohenden Schadens nicht der Fall.

4.1. Der Vereinbarungsentwurf, der den Gegenstand des Hauptbegehrens bildet, soll auch der gesonderten Ausweisung des Zubehör-Wohnungseigentums im Grundbuch dienen.

4.2. Aufgrund der Neufassung des § 5 Abs 3 WEG (durch die WRN 2015 [BGBl I Nr 100/2014]) ist für die sachenrechtlich wirksame Begründung und Existenz von Zubehör-Wohnungseigentum eine eigene Eintragung der Zubehörobjekte in das Grundbuch nicht erforderlich. Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich vielmehr auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs 3 WEG, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 Z 1 WEG) oder der gerichtlichen Entscheidung (§ 3 Abs 1 Z 2 bis 4 WEG) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt. Diese Bestimmung gilt auch für Eintragungen, die vor dem Inkrafttreten am 1. 1. 2015 vorgenommen wurden (§ 58c Abs 1 WEG). Weder die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum noch dessen Übertragung bedarf somit einer gesonderten Eintragung im Grundbuch (5 Ob 162/16h).

4.3. Die Erstreckung der Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf die diesem Objekt zugeordneten Zubehörobjekte setzt nur voraus, dass sich dieses aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden eindeutig ergibt (5 Ob 162/16h). Dass sich die Zuordnung der Zubehörobjekte zu den Hauptobjekten hier aus den der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden durch eine entsprechende Darstellung im Wohnungseigentumsvertrag bzw im Nutzwertgutachten eindeutig ergibt, ist in diesem Verfahren nicht strittig. Das

Berufungsgericht hat daher zutreffend erkannt, dass die Beklagte schon mangels eines ausreichenden Gemeinschaftsinteresses nicht zur Einwilligung in die vom Revisionswerber auch nur mehr als sinnvoll bezeichnete Ausweisung von Zubehör-Wohnungseigentum verpflichtet werden kann.

5.1. Eine Verpflichtung der Beklagten zu der vom Kläger begehrten Einwilligung lässt sich weder aus den Treuepflichten unter Mit- und Wohnungseigentümern noch aus dem allgemeinen Schikaneverbot ableiten. Weder das Haupt- noch das Eventualbegehren sind berechtigt. Der Revision war daher zwar im Sinn der Sanierung der der Berufungsentscheidung anhaftenden Mangelhaftigkeit Folge zu geben und das Urteil des Berufungsgerichts insofern abzuändern, als der Spruch in Bezug auf das Hauptbegehren der modifizierten Formulierung des Klagebegehrens anzupassen und um die Abweisung auch des Eventualbegehrens zu ergänzen war.

5.2. Die Kostenentscheidung für das Verfahren in erster Instanz gründet sich auf§ 41 ZPO, jene für die Rechtsmittelverfahren auf §§ 41, 50 ZPO. Der Kläger ist mit seinem Begehren letztlich zur Gänze unterlegen. Der bloß prozessuale Teilerfolg im Revisionsverfahren wirkt sich kostenmäßig nicht aus.

Textnummer

E124248

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00134.18V.0117.000

Im RIS seit

13.03.2019

Zuletzt aktualisiert am

26.11.2019

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