

TE OGH 2019/5/21 5Ob18/19m

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.05.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H*****, vertreten durch Dr. Walter Reichholz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. F*****, vertreten durch Mag. Helmut Rieger, Rechtsanwalt in Wien, und der Nebeninterventientin auf Seiten der beklagten Partei L***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Mag. Clemens Mayer, Mag. Stefan Herrmann, Rechtsanwälte in Wien, wegen Unterlassung und Feststellung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. November 2018, GZ 15 R 160/18m-28, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Auf der Liegenschaft ist noch kein Wohnungseigentum begründet. Der Kläger ist schlichter Miteigentümer. Zu seinen Gunsten ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG angemerkt. Er beruft sich auf einen dem Kaufvertrag seiner Rechtsvorgänger über diese Miteigentumsanteile angeschlossenen Entwurf eines Wohnungseigentumsvertrags, der die Widmung, insbesondere der allgemeinen Teile, festlege. Der Beklagte als Vollmachtsnehmer habe es daher zu unterlassen, in seinem Namen Zustimmungserklärungen für Anmerkungen von Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum abzugeben oder für ihn sonst Rechtshandlungen (insbesondere) zur Begründung von Wohnungseigentum zu setzen, soweit sie sich nicht auf die nach dem Entwurf zum Wohnungseigentumsvertrag oder einer (näher bezeichneten) Nutzwertberechnung wohnungseigentumstauglichen Objekte beziehen. Weiters begehrte er die Haftung des Beklagten für entstandene oder hinkünftig entstehende Schäden festzustellen, die dadurch eintreten, dass der Beklagte die von ihm erteilte Vollmacht verwende, um Erklärungen abzugeben oder Rechtshandlungen vorzunehmen, die nicht mit der Widmung laut Entwurf zum Wohnungseigentumsvertrag in Einklang stehen.

Das Berufungsgericht bestätigte die die Klagebegehren abweisende Entscheidung des Erstgerichts. Das dagegen erhobene außerordentliche Rechtsmittel des Klägers ist zurückzuweisen:

Rechtliche Beurteilung

1.1 Der behauptete Verfahrensmangel wurde geprüft; er liegt nicht vor § 510 Abs 3 ZPO).

1.2 Mit seinen Ausführungen zum vermeintlich auftragslosen Handeln des Beklagten übergeht der Kläger die Begründung des Berufungsgerichts zur Gänze und bietet schon deshalb keinen Grund die rechtliche Beurteilung der zweiten Instanz in Zweifel zu ziehen, die diesen Einwand nach Auslegung der Vertragsgrundlagen verwarf.

2.1 Auch noch im Revisionsverfahren beharrt der Kläger auf seinem Standpunkt, der Beklagte habe von der ihm erteilten Vollmacht pflichtwidrig Gebrauch gemacht, weil er diese zur Abgabe von Zustimmungserklärungen für die Anmerkung von Zusagen im Sinn des § 40 Abs 2 WEG an Objekten verwendet habe, bei welchen es sich (Anm: nach dem Entwurf zum Wohnungseigentumsvertrag) um Allgemeinteile der Liegenschaft handle, und leitet daraus seine Ansprüche ab. Damit spricht der Kläger in erster Linie Fragen der Widmung und damit der Vertragsauslegung an (5 Ob 290/07v), die nur dann die in § 502 Abs 1 ZPO geforderte Qualität aufweisen, wenn im Einzelfall ein unvertretbares Ergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; RS0044358 ua). Das ist nicht der Fall:

2.2 Ob ein Wohnungseigentumsobjekt (§ 2 Abs 2 WEG), eine

Wohnungseigentums-Zubehörobjekt (§ 2 Abs 3 WEG) oder Allgemeinteile (§ 2 Abs 4 WEG) vorliegen, entscheidet sich im Regelfall nach der privatrechtlichen Einigung (der Widmung) der Wohnungseigentümer, die im Allgemeinen im Wohnungseigentumsvertrag erfolgt (RS0120725).

Die Festsetzung bzw Berechnung der Nutzwerte schafft dagegen keinen eigenen Rechtsgrund für die Nutzung, sondern hat die Widmung nur nachzu vollziehen (RS0118149). Im Stadium der Vorbereitung einer Wohnungseigentumsbegründung kann der Rechtsakt der Widmung auch vom Wohnungseigentumsorganisator gesetzt werden (5 Ob 290/07v = RS0120725 [T2]).

2.3 In dem von der Nebenintervenientin als Wohnungseigentumsorganisatorin über die Miteigentumsanteile abgeschlossenen Kaufvertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass die Dachböden und Dachflächen [...] und die nicht als Zugangs- und Zufahrtswege gewidmeten unbebauten Flächen der Liegenschaft als Zubehör für die noch im Eigentum der verkaufenden Partei stehenden Einheiten gewidmet sind, deren Verwendung und Verwertung der verkaufenden Partei vorbehalten bleibt. Demgegenüber macht schon die Bezeichnung als Entwurf deutlich, dass mit dieser Fassung des Wohnungseigentumsvertragsentwurfs kein Rechtstitel für eine rechts wirksame Widmung aller zum damaligen Zeitpunkt noch nicht von einer Verwertung betroffenen Teile der Liegenschaft als Allgemeinflächen geschaffen werden sollte. Die Auslegung des Berufungsgerichts, dass damit keine Widmung erfolgte, sondern die dem Kläger als künftigen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zuzuweisenden Objekte (Loft und zwei KFZ-Abstellplätze) umschrieben wurden, begegnet damit keinen Bedenken. Der vom Kläger behauptete Feststellungsmangel ist nicht zu erkennen.

3.1 Nicht strittig ist, dass die Nebenintervenientin als Wohnungseigentumsorganisatorin und Miteigentümerin in den Kaufverträgen über Miteigentumsanteile den ihr verbleibenden Einheiten und künftigen Wohnungseigentumsobjekten bestimmte Teile der Liegenschaft zuordnete. Allenfalls darin und nicht in einem Entwurf zum Wohnungseigentumsvertrag bzw in der (wohl ebenfalls nur vorläufigen) Nutzwertermittlung kann im Stadium der Vorbereitung einer Wohnungseigentumsbegründung ein Widmungsakt zur Schaffung von Zubehör-Wohnungseigentum liegen (vgl Gartner in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ § 38 Rz 5 WEG). Letztlich kann diese Frage hier aber dahin gestellt bleiben.

3.2 Voraussetzung für die Geltendmachung eines Unterlassungsanspruchs ist eine Unterlassungspflicht und die Gefahr, dass dieser Unterlassungspflicht zuwider gehandelt wird (RS0037660; vgl auch Rechberger in Rechberger, ZPO4 § 406 Rz 13). Dazu betont der Kläger in seinem Rechtsmittel, dass er nicht die Wohnungseigentumsbegründung an sich boykottieren, sondern mit seiner Klage nur die Verwendung der dem Beklagten erteilten Vollmacht zu anderen Zwecken, als es der von ihm seinem Begehr zugrunde gelegten Widmung entspricht, unterbinden wolle. Das Unterlassungsbegehr ist auch ausdrücklich darauf gerichtet, dem Beklagten zu untersagen, die vom Kläger ausgestellte Vollmacht anders als im Sinn einer bestimmten Widmung zu verwenden („Widmung laut Entwurf“). Eine solche Unterlassungspflicht des Beklagten besteht aber nach dem vertretbaren Auslegungsergebnis der Vorinstanzen schon mangels eines im Entwurf enthaltenen privatrechtlichen Widmungsakts nicht. Schon deshalb vermag der Kläger eine Fehlbeurteilung der Vorinstanzen nicht aufzuzeigen. Seine Erörterungen zu § 38 Abs 1 WEG und die von ihm aufgeworfenen Fragen zur Doppelvertretung sind damit nur noch von theoretischer Natur (RS0111271).

4.

Ein rechtliches Interesse an der

Feststellung bereits fälliger Ersatzansprüche besteht grundsätzlich nicht (RS0038934). Eine Feststellung der Haftung für künftige Schäden, weil der Beklagte die Vollmacht nicht entsprechend der „Widmung laut Entwurf“ verwendete, scheitert angesichts des zu billigenden Auslegungsergebnisses der Vorinstanzen bereits an einer Rechtswidrigkeit des dem Beklagten angelasteten Verhaltens.

5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht § 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E125283

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00018.19M.0521.000

Im RIS seit

18.06.2019

Zuletzt aktualisiert am

05.06.2020

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