

TE OGH 1999/12/14 7Ob113/98p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.12.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon-Prof. Dr. Danzl und Dr. Schaumüller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Johann S*****, und 2. Dr. Rudolf O. B*****, beide vertreten durch Dr. Ulrich Daghofer, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagten Parteien 1. Verlassenschaft nach dem am ***** verstorbenen Dipl. Ing. Dr. Hans S*****, und 2. Hilde S*****, beide vertreten durch Dr. Elmar Kresbach, Rechtsanwalt in Wien, und 3. Dr. Gerald K*****, vertreten durch Dr. Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 500.000,- und Feststellung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 3. Februar 1998, GZ 2 R 256/97b-83, mit dem das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 27. Juli 1997, GZ 22 Cg 336/93y-76 in der Hauptsache bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Kläger sind schuldig, den Beklagten die mit S 23.809,50 (darin S 3.968,25 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Zum Sachverhalt ist zunächst auf die Vorentscheidung 7 Ob 530/95 zu verweisen.

Die beiden Kläger erwarben mit Kaufvertrag vom 14. 2. 1991 von dem Mag. Andreas S***** gehörenden 1/18-Anteil am Haus G*****, H*****gasse 3/P*****gasse 6, die Hälfte, sohin je 1/36-Anteil, während mehr als 50 % der restlichen Anteile von den Beklagten gehalten werden. Unbestritten blieb, dass das mehrere 100 Jahre alte Haus zum Teil von den Eigentümern, zum Teil von 40 Mietparteien bewohnt bzw als Geschäftsräumlichkeit benützt wird, wobei diese Hauptmietverhältnisse entweder vor dem Inkrafttreten des MRG begründet worden sind, oder die danach erfolgten Vermietungen nur Substandardwohnungen betrafen. Ebenso unbestritten ist, dass der Drittbeklagte vom 1. 9. 1968 bis 31. 12. 1993 der von der Mehrheit bestellte Hausverwalter war. Der Rechtsvorgänger der Kläger, Mag. Andreas S*****, hat sich um die Angelegenheit des Hauses kaum gekümmert. Die Abrechnungen und Mieterlisten hat er erhalten. Er ist mit den von seiner Tante bzw seinem Onkel getroffenen Maßnahmen stets einverstanden gewesen und hat dagegen keinerlei Widerspruch erhoben. Gegen die Verwaltungstätigkeit des Drittbeklagten hat er sich nie ausgesprochen.

Mit am 26. 8. 1993 bei Gericht eingelangter Klage begehren die Kläger von den Beklagten an Schadenersatz pauschal S 500.000,- samt 12 % Zinsen (ohne Angabe des Beginnes des Zinsenlaufes) sowie die Feststellung der Haftung der Beklagten für sämtliche zukünftigen Schäden "aus nicht zweckmäßiger Verwaltung des Objektes". Die Kläger und ihre

Rechtsvorgänger hätten der Hausverwaltung (durch den Drittbeklagten) auch nicht konkludent zugestimmt. Es seien Mietverträge zu nicht ortsüblichen Bedingungen mit Dritten und mit Miteigentümern abgeschlossen worden. Es seien behördliche Bau- und Denkmalschutzvorschriften ohne Einwilligung auch der Kläger verletzt worden. Die Beklagten weigerten sich, darüber Auskunft zu geben bzw Einsicht in die Hausverwaltungsunterlagen zu gewähren und Ablichtungen von solchen Unterlagen und Mietverträgen herstellen zu lassen. Insbesondere durch die Nichtgeltendmachung von Kündigungsgründen, die Genehmigung von Eintrittsrechten und die Verwechslung zwischen Einzelfirmen und juristischen Personen seien unzweckmäßige Maßnahmen auch bei der außerordentlichen Verwaltung getroffen worden. Es seien Wohn- und Büroräumlichkeiten (offenbar ohne baupolizeiliche Genehmigung) umgewidmet worden. Aufgrund der "nicht zweckmäßigen" Verwaltung sei den Klägern ein Schaden entstanden, der sich - "selbst ohne Kenntnis der Unterlagen" - auf S 500.000,- belaufe. Letztlich erklärten die Kläger, dass das Leistungsbegehren ab jenem Zeitpunkt erhoben werde, ab dem die Kläger ihr Miteigentum erworben haben und zwar mit Kaufvertragsabschluss erhoben (AS 411 in ON 74). Da zu befürchten sei, dass aufgrund der nicht zweckmäßigen Verwaltung des Objektes (in der Zukunft) weitere Schäden entstünden, sei auch das Feststellungsbegehren gerechtfertigt. Das Feststellungsinteresse werde den Klägern auch durch eine anhängige Teilungsklage nicht genommen.

Im zweiten Rechtsgang brachten die Kläger zu dem - nur noch den Gegenstand des Revisionsverfahrens bildenden - Faktum "S*****" ergänzend u.a. vor:

"Mit Mietvertrag vom 6. 6. 1966 abgeschlossen zwischen Dipl. Ing. Hans S***** und den Ehegatten Hans und Karoline S***** wurden das rechts vom Hauseingang im Erdgeschoß gelegene Geschäftslokal bestehend aus zwei Räumen, die im Hof des Hauses rechts vom Eingang im Erdgeschoß gelegenen Werkstätte bestehend aus zwei Räumen sowie der rückwärtige Teil der Schaufensterpassage in einer Länge von je 5 m beiderseits jeweils gelegen im Haus H*****gasse 3 an die Ehegatten S***** vermietet.

Der Drittbeklagte hat als (angeblich) bevollmächtigter Vertreter der Miteigentümer mit Herrn Hans S***** im Juli bzw August 1968 eine Mietvereinbarung hinsichtlich der beiden im Hof links gelegenen Hausbesorgerwohnungen getroffen, und wurde diese Wohnung als Geschäftslokal um einen Mietzins von monatlich S 3.500,- samt Wertsicherung an Herrn S***** vermietet.

Mit Mietvertrag vom 17. 8. 1972 wurden die im 1. Stock, Stiege II je vom Stiegenhaus zugänglichen nebeneinander liegenden drei Räume als Geschäftsräumlichkeiten um den monatlichen Hauptmietzins im Betrage von S 800,- an die prot Firma S***** & Söhne vermietet. Mit Mietvertrag vom 17. 8. 1972 wurden die im 1. Stock, Stiege römisch II je vom Stiegenhaus zugänglichen nebeneinander liegenden drei Räume als Geschäftsräumlichkeiten um den monatlichen Hauptmietzins im Betrage von S 800,- an die prot Firma S***** & Söhne vermietet.

Mit Mietvertrag vom 22. 2. 1977 wurden (angeblich) seitens der Miteigentümergeinschaft vertreten durch den Drittbeklagten als Hausverwalter die im 2. Stock, Stiege II vom Stiegenaufgang direkt zugänglichen drei Räumen der prot. Firma S***** & Söhne um einen monatlichen Hauptmietzins von S 1.100,- zuzüglich BK wertgesichert vermietet. Mit Mietvertrag vom 22. 2. 1977 wurden (angeblich) seitens der Miteigentümergeinschaft vertreten durch den Drittbeklagten als Hausverwalter die im 2. Stock, Stiege römisch II vom Stiegenaufgang direkt zugänglichen drei Räumen der prot. Firma S***** & Söhne um einen monatlichen Hauptmietzins von S 1.100,- zuzüglich BK wertgesichert vermietet.

Mit Übereinkommen vom 31. 3. 1977 trat die Firma S***** & Söhne in die mit den Ehegatten Hans und Karoline S***** bestehenden Mietverhältnisse ein, während die Ehegatten Hans und Karoline S***** aus diesen Mietverhältnissen ausschieden. Diese Vereinbarung wurde wiederum durch den Drittbeklagten als Hausverwalter abgeschlossen.

Bei den angeführten Mietvereinbarungen handelt es sich jeweils um Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung. Die Minderheitseigentümer der Liegenschaft haben diesen Maßnahmen nicht zugestimmt und verfügte auch der Drittbeklagte als Hausverwalter über keine entsprechende Vollmacht zum Abschluß von derartigen Mietverträgen, soweit er im Zuge einer Generalbevollmächtigung handelte haftet er aus dem Titel des Schadenersatzes. Der angemessene Mietzins für die seitens der Firma S***** & Söhne benutzten Räumlichkeiten beträgt unter

Heranziehung eines m**2-Mietzinses von S 800,-- insgesamt monatlich rund 300.000,-- unter Berücksichtigung der geleisteten Mietzinse sowie der Anteile der Kläger beträgt der monatliche eingetretene Schaden sohin S 15.000,--, wodurch sich insgesamt ein Schaden in Höhe von 1,8 Mio errechnen läßt.

Die beklagten Parteien haben, soweit sie diese Vereinbarungen abgeschlossen haben, bzw unter Hintanhaltung der gegenüber der Minderheitseigentümern, insbesondere den klagenden Parteien sowie deren Rechtsvorgänger bestehenden Treueverpflichtung sowie unter Verletzung der erforderlichen Sorgfaltspflicht den angeführten Schaden zumindest grob fahrlässig verursacht.

Darüber hinaus haben die klagenden Parteien in der Verhandlung vom 13. 3. 1996 zu 6 C 411/93d des BG für ZRS Graz (S*****, Prof. B*****, - Verlassenschaft S*****, Hilda S*****) aus einer nicht protokollierten Äußerung von Frau Hilda S*****, davon Kenntnis erhalten, daß die Firma Modellhaus S***** & Co und die Firma S***** & Söhne einzelne Räumlichkeiten insofern getauscht haben, als die Firma S***** Kellerräumlichkeiten der Firma S***** & Co und letztere dafür Räumlichkeiten der Fa. S*****, vermutlich im ersten Stock des Hauses H*****gasse 3 benützt. Die beklagten Parteien haben gegen diese Vorgangsweise keinerlei rechtliche Schritte erhoben und es verabsäumt, eine Anhebung der keinesfalls angemessenen Mietzinse vorzunehmen.

Etwa Anfang März 1996 wurden die klagenden Parteien darüber in Kenntnis gesetzt, daß der Miteigentümer des Hauses H*****gasse 3, welcher ehemals Kanzleipartner des Drittbeklagten war, vom Drittbeklagten ebenfalls keinerlei Informationen betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung erhalten, keine Zustimmung für derartige Maßnahmen erteilt und dem Drittbeklagten auch keinerlei Vollmacht für solche Maßnahmen erteilt habe, aber aus Loyalität zur Familie S***** die nachträgliche Genehmigung dieser Maßnahmen ins Auge fasse. Insoweit als RA Dr. M***** als damaliger Kanzleipartner des Drittbeklagten und Minderheitseigentümer über die Verwaltungsmaßnahmen nicht informiert war und auch keine Vollmacht zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung erteilte, kann davon ausgegangen werden, daß dies auch hinsichtlich Mag. Andreas S***** gilt. Soweit die Nichtinformation seines ehemaligen Kanzleipartners weiters den Schluß zuläßt, daß auch den Ehegatten S***** als Mehrheitseigentümer keine Informationen über Maßnahmen der Verwaltung vom Drittbeklagten zugeflossen sind, behalten sich die klagenden Parteien für diesen Fall die Zurückziehung der Klage gegenüber der erst- und zweitbeklagten Partei vor. ..."

Die Beklagten bestritten dieses Vorbringen und wendeten zum Faktum S***** im Wesentlichen ein, dass die Behauptung, vom Drittbeklagten sei die Hausbesorgerwohnung vermietet worden, nicht den Tatsachen entspreche, vielmehr seien nur Keller- bzw Lagerräume vermietet worden. Bei den an S***** vermieteten Räumen im ersten Stock habe es sich um zwei Substandardwohnungen gehandelt. Richtig sei, dass der Drittbeklagte der Mietverträge von Hans und Caroline S***** durch die prot. Firma S***** & Söhne zugestimmt habe. Mit all diesen Vermietungen bzw Änderungen bestehender Mietverträge seien sämtliche Miteigentümer, so auch der Rechtsvorgänger der Kläger einverstanden gewesen. Für alle diese Bestandsobjekte hätten gesetzliche Mietzinsbeschränkungen bestanden.

In der letzten Tagsatzung vor Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz am 9. 6. 1997 zur Schlüssigstellung ihres Vorbringens aufgefordert, erklärten die Kläger, dass ihnen eine weitere Aufschlüsselung bzw Erhebung weiteren Vorbringens nicht möglich sei.

Das Erstgericht hat das Klagebegehren auch im zweiten Rechtsgang mangels Schlüssigkeit abgewiesen.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass das Klagebegehren trotz umfangreicher Anleitung nach wie vor "überwiegend" un schlüssig sei. Es fehlten sämtliche wesentlichen Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch und liege auch kein substantiiertes Vorbringen für die Berechtigung eines Feststellungsbegehrens vor. Gemäß § 226 ZPO sei es, wenn mehrere voneinander unabhängige Schadenersatzforderungen nicht in ihrer vollen Höhe, sondern nur mit einem Teilbetrag zum Gegenstand eines Zahlungsbegehrens gemacht würden, erforderlich, dass eindeutig und bestimmt angegeben werde, welche Forderungen in welcher Höhe, sei es nebeneinander, oder sei es im Verhältnis von Haupt- und Eventualbegehren, durch den eingeklagten Teilbetrag gedeckt werden sollten. Die Kläger hätten trotz Anleitung eine solche Präzisierung ihres Urteilsbegehrens nicht vorgenommen. Das Klagebegehren sei mangels Individualisierung daher zur Gänze abzuweisen. Selbst wenn man im Sinne der Kläger die aufsteigende Nummerierung ihrer Schadenspositionen bis zum Erreichen des Klagsbetrages als Geltendmachung eines Hauptbegehrens interpretieren wollte, ergebe sich, dass mit bloß zwei von diesen Positionen der geltend gemachte Betrag von S 500.000,-- bereits bei weitem überschritten sei. Diese seien in sich selbst jedoch jeweils un schlüssig. Würde man dies

außer Acht lassen, käme man auf der Sachgrundlage der Parallelakten zu 6 C 190/94f und 6 C 191/94b des Bezirksgerichtes für ZRS Graz abermals zu einer Klagsabweisung, da sich aus diesen Entscheidungen ergebe, dass die Verwaltungsmaßnahmen von den Miteigentümern mitgetragen worden seien und daher keine Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung vorgelegen seien, auf die die Kläger ihren Anspruch stützen könnten. In einem solchen Falle wäre auch noch zu berücksichtigen, dass sich die Kläger die Verjährungszeiten ihres Rechtsvorgängers anrechnen lassen müssten, was die (teilweise) Verjährung der Ansprüche zur Folge habe. Letztlich sei die Abweisung des Begehrens auch darin begründet, dass die Kläger auf die Geltendmachung ihrer Ansprüche mit der Auflösung des Vollmachtsverhältnisses (zum Klagsvertreter) verzichtet hätten. Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass das Klagebegehren trotz umfangreicher Anleitung nach wie vor "überwiegend" unschlüssig sei. Es fehlten sämtliche wesentlichen Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch und liege auch kein substantiiertes Vorbringen für die Berechtigung eines Feststellungsbegehrens vor. Gemäß Paragraph 226, ZPO sei es, wenn mehrere voneinander unabhängige Schadenersatzforderungen nicht in ihrer vollen Höhe, sondern nur mit einem Teilbetrag zum Gegenstand eines Zahlungsbegehrens gemacht würden, erforderlich, dass eindeutig und bestimmt angegeben werde, welche Forderungen in welcher Höhe, sei es nebeneinander, oder sei es im Verhältnis von Haupt- und Eventualbegehren, durch den eingeklagten Teilbetrag gedeckt werden sollten. Die Kläger hätten trotz Anleitung eine solche Präzisierung ihres Urteilsbegehrens nicht vorgenommen. Das Klagebegehren sei mangels Individualisierung daher zur Gänze abzuweisen. Selbst wenn man im Sinne der Kläger die aufsteigende Nummerierung ihrer Schadenspositionen bis zum Erreichen des Klagsbetrages als Geltendmachung eines Hauptbegehrens interpretieren wollte, ergebe sich, dass mit bloß zwei von diesen Positionen der geltend gemachte Betrag von S 500.000.-- bereits bei weitem überschritten sei. Diese seien in sich selbst jedoch jeweils unschlüssig. Würde man dies außer Acht lassen, käme man auf der Sachgrundlage der Parallelakten zu 6 C 190/94f und 6 C 191/94b des Bezirksgerichtes für ZRS Graz abermals zu einer Klagsabweisung, da sich aus diesen Entscheidungen ergebe, dass die Verwaltungsmaßnahmen von den Miteigentümern mitgetragen worden seien und daher keine Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung vorgelegen seien, auf die die Kläger ihren Anspruch stützen könnten. In einem solchen Falle wäre auch noch zu berücksichtigen, dass sich die Kläger die Verjährungszeiten ihres Rechtsvorgängers anrechnen lassen müssten, was die (teilweise) Verjährung der Ansprüche zur Folge habe. Letztlich sei die Abweisung des Begehrens auch darin begründet, dass die Kläger auf die Geltendmachung ihrer Ansprüche mit der Auflösung des Vollmachtsverhältnisses (zum Klagsvertreter) verzichtet hätten.

Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung über Berufung der Kläger dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es pflichtete der Rechtsmeinung des Erstgerichtes bei und führte dazu ergänzend aus, dass (der gesamte) in Bestand gegebene Teil des gegenständlichen Hauses den (Zins- und) Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege. Dementsprechend könne die Anwendung dieser Norm vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere auch wegen dieses sehr engen gesetzlichen Rahmens möglicher Dispositionen sei im Zusammenhang mit einem derartigen Bestandsobjekt das Prozessvorbringen der Kläger nicht nachvollziehbar, es sei daher auch im zweiten Rechtsgang unschlüssig geblieben. Die Kläger, die erst seit 1991 Minderheitseigentümer seien, gingen selbst davon aus, dass Verwaltungsmaßnahmen vom Drittbeklagten, der viele Jahre hindurch bestellter Verwalter gewesen sei, im Einvernehmen mit den übrigen Beklagten, sohin mit der Eigentümersmehrheit, gesetzt worden seien. Warum aber der bestellte Verwalter, dem ja über die Verwaltungstätigkeit hinaus keine konkrete Schädigungsabsicht bzw. offenbar schädigende Handlungen vorgeworfen würden, allein deshalb, weil er Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinne des Mehrheitswillens vollzogen habe, den Minderheitseigentümern schadenersatzpflichtig geworden sein sollte, sei nicht nachvollziehbar. Handle es sich, wie behauptet werde, um außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen, so wären den Klägern bzw. ihrem Rechtsvorgänger als Minderheitseigentümer(n) primär die - auch schon erhobenen - Teilungsklagen offen gestanden. Auch die Anrufung des Außerstreitrichters zur Verhinderung von Maßnahmen oder zur Anordnung einer Sicherstellung wäre den Klägern möglich gewesen. Die außerhalb der Befugnisse des Mehrheitseigentümers abgeschlossenen Verträge wären, träfen die Klagsbehauptungen zu, nach der Rechtsprechung den Minderheitseigentümern gegenüber ohnedies unwirksam, sodass ihnen aus deren Abschluss kein Schaden entstanden sein könnte. Die Kläger hätten nicht ausgeführt, weshalb sie die ihnen gesetzlich zustehenden Rechte nicht nutzen könnten. Es sei nicht ersichtlich, warum ihnen gegen beide Mehrheitseigentümer ein nach ihrer Auffassung wohl verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch zustehen solle. Schäden, die der Verwalter schuldhaft der Eigentümergemeinschaft zugefügt habe, könnten im Übrigen von dieser nur als Gesamthandforderung geltend gemacht werden. Die geltend gemachten frustrierten

Kaufvertragserrichtungskosten seien nicht schlüssig ableitbar, soweit die Kläger einen Betrag von S 20.000,-- zur Wiederherstellung des ursprünglichen (nach den denkmalschutzgesetzlichen Vorschriften) Zustandes forderten, stehe nicht fest, dass es zu einer derartigen Forderung des Denkmalamtes kommen werde. Frustrierte Prozess- und Rechtskosten von S 300.000,-- seien eine erst aufzugliedernde Größe, die bloß pauschal behaupteten Schäden könnten nur durch eine unzulässige Erkundungsbeweisführung mittels Sachverständiger ausgemittelt werden. Da somit die Prozessersolgsvoraussetzung einer ordnungsgemäßen Klagshebung trotz mehrfacher vergeblicher Verbesserungsversuche durch das Erstgericht im zweiten Rechtsgang weiterhin nicht vorliege und das Begehren der Kläger weiterhin unbestimmt geblieben sei, sei es abzuweisen gewesen.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der Kläger ist zulässig aber nicht berechtigt.

Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dass das Klagebegehren schon allein vom Vorbringen her unschlüssig sei, trifft in dem in der Revision noch aufrecht erhaltenen Faktum "S*****" zwar nicht zu, der aus diesem Vorbringen abgelehnte Anspruch erweist sich jedoch aus rechtlichen Gründen als nicht bestehend.

Nach ständiger und einhelliger Rechtsprechung muss jeder von mehreren in einer Klage geltend gemachten Schadenersatzansprüchen ziffernmäßig bestimmt und individualisiert sein. Der Kläger kann daher nicht verlangen, dass ihm ein vom Gericht bei einer Forderung gemachter Abstrich bei einer anderen Forderung zuerkannt werde (vgl EvBl 1961/149 = ZVR 1961/180). Der Kläger darf daher nicht während des Rechtsstreites innerhalb einer begehrten Globalsumme seinen Standpunkt willkürlich wechseln, in einem solchen Fall ist er nur zu einer Verbesserung nach § 182 ZPO anzuleiten (vgl 14 Ob 188/86). Mangels einer Individualisierung der einzelnen Ansprüche muss daher das Klagebegehren erfolglos bleiben (AnwBl 1990, 656 mit Anm von Ortner; WoBl 1991, 165, ÖBA 1991, 671 = RdW 1991, 357 = SZ 64/160). Nach ständiger und einhelliger Rechtsprechung muss jeder von mehreren in einer Klage geltend gemachten Schadenersatzansprüchen ziffernmäßig bestimmt und individualisiert sein. Der Kläger kann daher nicht verlangen, dass ihm ein vom Gericht bei einer Forderung gemachter Abstrich bei einer anderen Forderung zuerkannt werde vergleiche EvBl 1961/149 = ZVR 1961/180). Der Kläger darf daher nicht während des Rechtsstreites innerhalb einer begehrten Globalsumme seinen Standpunkt willkürlich wechseln, in einem solchen Fall ist er nur zu einer Verbesserung nach Paragraph 182, ZPO anzuleiten vergleiche 14 Ob 188/86). Mangels einer Individualisierung der einzelnen Ansprüche muss daher das Klagebegehren erfolglos bleiben (AnwBl 1990, 656 mit Anmerkung von Ortner; WoBl 1991, 165, ÖBA 1991, 671 = RdW 1991, 357 = SZ 64/160).

Nach ständiger Rechtsprechung ist die Berechtigung eines Klagebegehrens erst dann beurteilbar, wenn die in ihm genannte Rechtsfolge so bestimmt bezeichnet ist, dass sie mit den Tatsachenbehauptungen in der Klage in einen eindeutigen rechtlichen Konnex gebracht werden kann. Die insoweit bestehenden Wechselwirkungen zwischen Unbestimmtheit und mangelnder Schlüssigkeit eines Klagebegehrens haben zur Folge, dass es abgewiesen werden muss, wenn der Mangel nicht behoben wird (ÖBA 1991, 671). Die Rechtsansichten der Vorinstanzen, dass den Klagsbehauptungen kein schlüssiger Vorwurf eines schädigenden Verhaltens der drei Beklagten gegenüber den Klägern zu entnehmen sei, treffen - hiezu ist auf die jeweils zutreffende Begründung der angefochtenen Entscheidung zu verweisen (§ 510 Abs 3 ZPO) - bis auf einen Punkt zu. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Berechtigung eines Klagebegehrens erst dann beurteilbar, wenn die in ihm genannte Rechtsfolge so bestimmt bezeichnet ist, dass sie mit den Tatsachenbehauptungen in der Klage in einen eindeutigen rechtlichen Konnex gebracht werden kann. Die insoweit bestehenden Wechselwirkungen zwischen Unbestimmtheit und mangelnder Schlüssigkeit eines Klagebegehrens haben zur Folge, dass es abgewiesen werden muss, wenn der Mangel nicht behoben wird (ÖBA 1991, 671). Die Rechtsansichten der Vorinstanzen, dass den Klagsbehauptungen kein schlüssiger Vorwurf eines schädigenden Verhaltens der drei Beklagten gegenüber den Klägern zu entnehmen sei, treffen - hiezu ist auf die jeweils zutreffende Begründung der angefochtenen Entscheidung zu verweisen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO) - bis auf einen Punkt zu.

Richtig ist, dass in der Entscheidung SZ 54/99 (wmN) ausgesprochen worden ist, dass die Wohnungseigentümer nur in ihrer Gesamtheit Gewährleistungsansprüche gegenüber dem oder den Erbauer(n) des gemeinsamen Hauses erheben dürfen (vgl jedoch die ablehnende Lehrmeinung von Eggelmair in Schwimann ABGB2 § 833 Rz 16 mwN). Die vorliegende Fallkonstellation erlaubt aber keine Übernahme dieser Rechtsprechung, weil hier eine Auseinandersetzung zwischen Minderheits- und Mehrheitseigentümern und nicht zwischen Minderheitseigentümern und einem Dritten vorliegt und den Minderheitseigentümern bei entsprechender Blockade durch die Mehrheitseigentümer ein allenfalls

gerechtfertigter individueller Schadenersatzanspruch gegenüber dessen das Haus verwaltenden Mehrheitseigentümern verwehrt wäre. Es ist theoretisch denkbar, dass gewisse Absprachen der Mehrheitseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung mit den Mietern, die Minderheitseigentümer um einen ihnen zustehenden Ertrag bringen können. Eine Geltendmachung einer Mietzinsforderung gegenüber einem Mieter als Drittem durch einen Minderheitseigentümer liegt daher nicht vor, dementsprechend sind auch die Voraussetzungen für die Anwendung des § 848 ABGB nicht gegeben (vgl Hofmeister/Eggelmair in Schwimann ABGB2 § 848 Rz 3 mwN) Richtig ist, dass in der Entscheidung SZ 54/99 (wmN) ausgesprochen worden ist, dass die Wohnungseigentümer nur in ihrer Gesamtheit Gewährleistungsansprüche gegenüber dem oder den Erbauer(n) des gemeinsamen Hauses erheben dürfen vergleiche jedoch die ablehnende Lehrmeinung von Eggelmair in Schwimann ABGB2 Paragraph 833, Rz 16 mwN). Die vorliegende Fallkonstellation erlaubt aber keine Übernahme dieser Rechtsprechung, weil hier eine Auseinandersetzung zwischen Minderheits- und Mehrheitseigentümern und nicht zwischen Minderheitseigentümern und einem Dritten vorliegt und den Minderheitseigentümern bei entsprechender Blockade durch die Mehrheitseigentümer ein allenfalls gerechtfertigter individueller Schadenersatzanspruch gegenüber dessen das Haus verwaltenden Mehrheitseigentümern verwehrt wäre. Es ist theoretisch denkbar, dass gewisse Absprachen der Mehrheitseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung mit den Mietern, die Minderheitseigentümer um einen ihnen zustehenden Ertrag bringen können. Eine Geltendmachung einer Mietzinsforderung gegenüber einem Mieter als Drittem durch einen Minderheitseigentümer liegt daher nicht vor, dementsprechend sind auch die Voraussetzungen für die Anwendung des Paragraph 848, ABGB nicht gegeben vergleiche Hofmeister/Eggelmair in Schwimann ABGB2 Paragraph 848, Rz 3 mwN).

Die Revisionsausführungen sind mit Ausnahme eines Postens derart allgemein gehalten, dass sie weder betraglich noch in Bezug auf die geltend gemachten Schadenersatzansprüche zuordenbar sind. Da im vorliegenden Fall die Schlüssigkeit des Klagsvorbringens zu prüfen ist und wie zuvor ausgeführt keine Individualisierung der begehrten Summe in Bezug auf die einzelnen Teilforderungen vorgenommen worden ist, käme diesem Umstand entscheidende Bedeutung zu. Der Revision können aber nur konkrete Behauptungen hinsichtlich des Faktums "S*****" entnommen werden. Die Kläger rügen auch nur mehr das Fehlen von Feststellungen zu diesem Faktum. Beurteilt man dieses Faktum als einzigen gegen die Beklagten gerichteten Vorwurf, so ergibt sich rein abstrakt aber die rechnerische Nachvollziehbarkeit des Begehrens auf Schadenersatz in Höhe von 1/18 an seit 14. 2. 1991 an entgangenen Mietzinseinnahmen auf Grund möglicher aber unterlassener Mietzinsforderungen, auf Grund der jeweiligen Vertragsabschlüsse in den Jahren 1966, 1968 und 1977 durch den Drittbeklagten mit ausdrücklicher Zustimmung durch die beiden Erstbeklagten. Rein rechtlich lässt sich jedoch aus diesem Vorwurf noch keine schadenersatzrechtliche Verpflichtung gegenüber den Beklagten ableiten. Zunächst fehlt die Behauptung, dass es dem Drittbeklagten bzw der Erst- und der Zweitbeklagten ab 14. 2. 1991 noch möglich gewesen wäre, die behaupteten viel zu niedrigen Mietzinsabschlüsse durch welche Maßnahmen auch immer im Sinne der Gesetzes- und Marktlage wieder richtigzustellen bzw fehlt es an der Behauptung, dass der Rechtsvorgänger der beiden Kläger diesen derartige Schadenersatzforderungen gegenüber den Beklagten zediert hätte. Gemäß § 1047 ABGB übernimmt der Verkäufer einer Liegenschaft (daher auch von einzelnen Anteilen daran) zwar die Verpflichtung diese in den "freien Besitz" zu übertragen, eine Abweichung ergibt sich jedoch bei Veräußerung eines Mietshauses, weil hier der Erwerber mit der Rechtsfolge des § 1120 ABGB rechnen muss. Auf Früchte, welche vom Veräußerer vor Vertragsabschluss bereits abgetrennt worden sind, hat der Erwerber keinen Anspruch (vgl Binder in Schwimann ABGB2 § 1047 Rz 4 mwN). Der von den Klägern behauptete Mietzinsentgang beruht nach ihren Behauptungen auf verfehlten Mietvertragsabschlüssen bis 1977, sohin auf Vorwürfen, die weit vor jenem Zeitpunkt datieren, zu dem die Kläger selbst Minderheitseigentümer geworden sind. Als Schadensursache wird schuldhaft unterlassene Geltendmachung höherer Mietzinse, sohin eine Verletzung der hausverwalterlichen Treupflicht, sohin eine Vertragsverletzung gegenüber den Miteigentümern geltend gemacht. Ein deliktisches Vorgehen kann den Behauptungen nicht entnommen werden. Gemäß § 1049 ABGB hat für Schäden, die nach Kaufvertragsabschluss, aber vor dessen Übergabe an der verkauften Sache eingetreten sind, aber der Verkäufer zu haften. Dementsprechend hat auch dieser einen etwaigen Schadenersatzanspruch gegenüber dem schädigenden Dritten geltend zu machen, dem Käufer steht in diesem Fall nur ein entsprechender Anspruch auf Kaufpreisminderung zu (vgl Binder aaO § 1049 Rz 1 unter Berufung auf ImmZ 1993, 9). Diese Rechtsfolge muss aber umso mehr für Schadenersatzansprüche des Verkäufers vor dem Verkauf Anwendung finden. Die Kläger haben es nicht nur unterlassen, Behauptungen darüber zu erheben, dass es den Beklagten möglich gewesen wäre, nach dem 14. 2. 1991 die ihrer Ansicht nach viel zu niedrig abgeschlossenen

Mietvereinbarungen einer Sanierung zuzuführen, sondern auch dazu Stellung zu nehmen, wie dies bei einem Haus, das unstrittig zur Gänze den Mietzinsbeschränkungen des MG respektive Zinsstopgesetz und später jenen des MRG unterlag, konkret möglich gewesen wäre bzw dass die von ihnen als erzielbar behaupteten Mietzinse gesetzlich zulässig gewesen wären. Bei dieser Sach- und Rechtslage hätte es daher weiterer Behauptungen der Kläger über Unterlassungen der Beklagten bedurft, aus denen entnommen hätte werden können, dass diese dennoch Abschlüsse zu besseren Mietzinsbedingungen unterlassen haben. Die in der vorliegenden Form geltend gemachten Schadenersatzansprüche wären daher rechtlich als Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen ihren Verkäufer zu qualifizieren. Aus diesem Grunde führt der einzige in der Revision noch konkret fassbare Klagspunkt aus rein rechtlichen Erwägungen zum gleichen Ergebnis wie jenem des Berufungsgerichtes. Dieses hat daher das Klagebegehren zu Recht abgewiesen. Die Revisionsausführungen sind mit Ausnahme eines Postens derart allgemein gehalten, dass sie weder betraglich noch in Bezug auf die geltend gemachten Schadenersatzansprüche zuordenbar sind. Da im vorliegenden Fall die Schlüssigkeit des Klagsvorbringens zu prüfen ist und wie zuvor ausgeführt keine Individualisierung der begehrten Summe in Bezug auf die einzelnen Teilforderungen vorgenommen worden ist, käme diesem Umstand entscheidende Bedeutung zu. Der Revision können aber nur konkrete Behauptungen hinsichtlich des Faktums "S*****" entnommen werden. Die Kläger rügen auch nur mehr das Fehlen von Feststellungen zu diesem Faktum. Beurteilt man dieses Faktum als einzigen gegen die Beklagten gerichteten Vorwurf, so ergibt sich rein abstrakt aber die rechnerische Nachvollziehbarkeit des Begehrens auf Schadenersatz in Höhe von 1/18 an seit 14. 2. 1991 an entgangenen Mietzinseinnahmen auf Grund möglicher aber unterlassener Mietzinsforderungen, auf Grund der jeweiligen Vertragsabschlüsse in den Jahren 1966, 1968 und 1977 durch den Drittbeklagten mit ausdrücklicher Zustimmung durch die beiden Erstbeklagten. Rein rechtlich lässt sich jedoch aus diesem Vorwurf noch keine schadenersatzrechtliche Verpflichtung gegenüber den Beklagten ableiten. Zunächst fehlt die Behauptung, dass es dem Drittbeklagten bzw der Erst- und der Zweitbeklagten ab 14. 2. 1991 noch möglich gewesen wäre, die behaupteten viel zu niedrigen Mietzinsabschlüsse durch welche Maßnahmen auch immer im Sinne der Gesetzes- und Marktlage wieder richtigzustellen bzw fehlt es an der Behauptung, dass der Rechtsvorgänger der beiden Kläger diesen derartige Schadenersatzforderungen gegenüber den Beklagten zediert hätte. Gemäß Paragraph 1047, ABGB übernimmt der Verkäufer einer Liegenschaft (daher auch von einzelnen Anteilen daran) zwar die Verpflichtung diese in den "freien Besitz" zu übertragen, eine Abweichung ergibt sich jedoch bei Veräußerung eines Mietshauses, weil hier der Erwerber mit der Rechtsfolge des Paragraph 1120, ABGB rechnen muss. Auf Früchte, welche vom Veräußerer vor Vertragsabschluss bereits abgetrennt worden sind, hat der Erwerber keinen Anspruch vergleiche Binder in Schwimann ABGB2 Paragraph 1047, Rz 4 mwN). Der von den Klägern behauptete Mietzinsentgang beruht nach ihren Behauptungen auf verfehlten Mietvertragsabschlüssen bis 1977, sohin auf Vorwürfen, die weit vor jenem Zeitpunkt datieren, zu dem die Kläger selbst Minderheitseigentümer geworden sind. Als Schadensursache wird schuldhaft unterlassene Geltendmachung höherer Mietzinse, sohin eine Verletzung der hausverwalterlichen Treupflicht, sohin eine Vertragsverletzung gegenüber den Miteigentümern geltend gemacht. Ein deliktisches Vorgehen kann den Behauptungen nicht entnommen werden. Gemäß Paragraph 1049, ABGB hat für Schäden, die nach Kaufvertragsabschluss, aber vor dessen Übergabe an der verkauften Sache eingetreten sind, aber der Verkäufer zu haften. Dementsprechend hat auch dieser einen etwaigen Schadenersatzanspruch gegenüber dem schädigenden Dritten geltend zu machen, dem Käufer steht in diesem Fall nur ein entsprechender Anspruch auf Kaufpreisminderung zu vergleiche Binder aaO Paragraph 1049, Rz 1 unter Berufung auf ImmZ 1993, 9). Diese Rechtsfolge muss aber umso mehr für Schadenersatzansprüche des Verkäufers vor dem Verkauf Anwendung finden. Die Kläger haben es nicht nur unterlassen, Behauptungen darüber zu erheben, dass es den Beklagten möglich gewesen wäre, nach dem 14. 2. 1991 die ihrer Ansicht nach viel zu niedrig abgeschlossenen Mietvereinbarungen einer Sanierung zuzuführen, sondern auch dazu Stellung zu nehmen, wie dies bei einem Haus, das unstrittig zur Gänze den Mietzinsbeschränkungen des MG respektive Zinsstopgesetz und später jenen des MRG unterlag, konkret möglich gewesen wäre bzw dass die von ihnen als erzielbar behaupteten Mietzinse gesetzlich zulässig gewesen wären. Bei dieser Sach- und Rechtslage hätte es daher weiterer Behauptungen der Kläger über Unterlassungen der Beklagten bedurft, aus denen entnommen hätte werden können, dass diese dennoch Abschlüsse zu besseren Mietzinsbedingungen unterlassen haben. Die in der vorliegenden Form geltend gemachten Schadenersatzansprüche wären daher rechtlich als Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen ihren Verkäufer zu qualifizieren. Aus diesem Grunde führt der einzige in der Revision noch konkret fassbare Klagspunkt aus rein rechtlichen Erwägungen zum gleichen Ergebnis wie jenem des Berufungsgerichtes. Dieses hat daher das Klagebegehren zu Recht abgewiesen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E56245 07A01138

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0070OB00113.98P.1214.000

Dokumentnummer

JJT_19991214_OGH0002_0070OB00113_98P0000_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