

TE OGH 2024/6/6 5Ob93/24y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G* GmbH, *, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Amhof & Dr. Damian GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei M*, wegen Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrags und Feststellung, hier: Anmerkung der Klage, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Rekursgericht vom 26. April 2024, GZ 15 R 41/24w-18, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 1 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz eins, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin begehrt, die Beklagte als Miteigentümerin einer Liegenschaft zur Unterfertigung eines näher bezeichneten Wohnungseigentumsvertrags zu verpflichten und die Feststellung ihrer Haftung für künftige Vermögensschäden, die der Klägerin aus der Nichtunterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrags erwachsen. Mit der Klage verband die Klägerin einen Antrag auf Anmerkung des Streits unter Hinweis auf § 43 Abs 3 WEG. [1] Die Klägerin begehrt, die Beklagte als Miteigentümerin einer Liegenschaft zur Unterfertigung eines näher bezeichneten Wohnungseigentumsvertrags zu verpflichten und die Feststellung ihrer Haftung für künftige Vermögensschäden, die der Klägerin aus der Nichtunterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrags erwachsen. Mit der Klage verband die Klägerin einen Antrag auf Anmerkung des Streits unter Hinweis auf Paragraph 43, Absatz 3, WEG.

[2] Das Erstgericht wies den Anmerkungsantrag ab.

[3] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Klägerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5] 1. Die Frage, ob die Streitanmerkung zu bewilligen ist, ist aufgrund des Klagevorbringens und des Urteilsantrags zu entscheiden (RS0074232).

[6] 2. Klageanmerkungen sind nur zulässig, soweit sie das Grundbuchsgesetz oder ein anderes Gesetz vorsieht, das festlegt, welche Rechtswirkungen damit begründet werden sollen. Das schließt eine Analogie nicht aus, schränkt sie jedoch auf Klagen ein, deren Anspruchsgrund und Funktion einem der Streitanmerkung zugänglichen Klagetypus entsprechen (RS0016506 [T1]; 2 Ob 183/23k).

[7] 3. Eine Streitanmerkung bei bloß obligatorischen, auf vertraglicher Grundlage beruhenden Ansprüchen ist nach ständiger Rechtsprechung nicht zu bewilligen (RS0060629), dies auch dann nicht, wenn aufgrund des Anspruchs der Erwerb eines bürgerlichen Rechts begehrt wird (RS0060629 [T1, T7]).

[8] 4.1. Die Auffassung des Rekursgerichts, die hier zu beurteilende Klage sei keine iSd § 43 Abs 1 WEG, zumal sie weder auf Einverleibung des Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentums gerichtet ist noch sämtliche andere Miteigentümer in Anspruch nimmt, entspricht der herrschenden Rechtsprechung (vgl RS0106123; 5 Ob 92/17s; Dessulemoustier-Bovekercke-Ofner in GeKo Wohnrecht II § 43 WEG Rz 4; Rz 16). Davon geht auch die Revisionsrekurswerberin selbst aus. [8] 4.1. Die Auffassung des Rekursgerichts, die hier zu beurteilende Klage sei keine iSd Paragraph 43, Absatz eins, WEG, zumal sie weder auf Einverleibung des Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentums gerichtet ist noch sämtliche andere Miteigentümer in Anspruch nimmt, entspricht der herrschenden Rechtsprechung vergleiche RS0106123; 5 Ob 92/17s; Dessulemoustier-Bovekercke-Ofner in GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 43, WEG Rz 4; Rz 16). Davon geht auch die Revisionsrekurswerberin selbst aus.

[9] 4.2. Dass die Vorinstanzen die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 43 WEG hier verneinten, bedarf keiner Korrektur im Einzelfall. Dass die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisatorin schriftlich die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt zugesagt hätte, behauptete die Klägerin nicht; sie begründet ihren (vertraglichen) Anspruch auf Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrags vielmehr mit einer zwischen den damaligen Miteigentümern abgeschlossenen Benutzungsvereinbarung. Weshalb diese einer schriftlichen Zusage der Begründung von Wohnungseigentum durch eine Wohnungseigentumsorganisatorin gleichkommen sollte, lässt sich aus den Revisionsrekursausführungen nicht schlüssig entnehmen. Auch nach Kodek (in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 61 Rz 79) ist eine Streitanmerkung nach § 43 Abs 3 WEG 2002 nur zulässig, wenn auf Einverleibung des Eigentumsrechts an einem Mindestanteil und des Wohnungseigentums geklagt wird. Ist eine Zusage iSd § 43 WEG 2002 nicht in Schriftform erfolgt, kommt eine Streitanmerkung nach § 43 Abs 3 WEG nicht in Betracht. Einer auf Abgabe der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gerichteten Klage fehlt daher die für eine analoge Anwendung des § 43 Abs 3 WEG 2002 erforderliche Ähnlichkeit der Klage desjenigen, der die bereits gemachte schriftliche Zusage von Wohnungseigentum durchsetzt (Kodek aaO unter Hinweis auf 5 Ob 233/02d). Dass für den hier zu beurteilenden Fall ein Analogieschluss jedenfalls zulässig wäre, lässt sich diesen Ausführungen nicht entnehmen. [9] 4.2. Dass die Vorinstanzen die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des Paragraph 43, WEG hier verneinten, bedarf keiner Korrektur im Einzelfall. Dass die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisatorin schriftlich die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt zugesagt hätte, behauptete die Klägerin nicht; sie begründet ihren (vertraglichen) Anspruch auf Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrags vielmehr mit einer zwischen den damaligen Miteigentümern abgeschlossenen Benutzungsvereinbarung. Weshalb diese einer schriftlichen Zusage der Begründung von Wohnungseigentum durch eine Wohnungseigentumsorganisatorin gleichkommen sollte, lässt sich aus den Revisionsrekursausführungen nicht schlüssig entnehmen. Auch nach Kodek (in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 61, Rz 79) ist eine Streitanmerkung nach Paragraph 43, Absatz 3, WEG 2002 nur zulässig, wenn auf Einverleibung des Eigentumsrechts an einem Mindestanteil und des Wohnungseigentums geklagt wird. Ist eine Zusage iSd Paragraph 43, WEG 2002 nicht in Schriftform erfolgt, kommt eine Streitanmerkung nach Paragraph 43, Absatz 3, WEG nicht in Betracht. Einer auf Abgabe der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gerichteten Klage fehlt daher die für eine analoge Anwendung des Paragraph 43, Absatz 3, WEG 2002 erforderliche Ähnlichkeit der Klage desjenigen, der die bereits gemachte schriftliche Zusage von Wohnungseigentum durchsetzt (Kodek aaO unter Hinweis auf 5 Ob 233/02d). Dass für den hier zu beurteilenden Fall ein Analogieschluss jedenfalls zulässig wäre, lässt sich diesen Ausführungen nicht entnehmen.

[10] 4.3. Die als erheblich in den Raum gestellte Frage, ob bei Geltendmachung eines bloß vertraglichen Anspruchs auf Unterfertigung eines bestimmten Wohnungseigentumsvertrags zwingend sämtliche Miteigentümer als notwendige Streitgenossen zu klagen seien, ist für die Beurteilung der Frage nach der Zulässigkeit der Klageanmerkung ohne jede Relevanz. Eine erhebliche Rechtsfrage liegt aber dann nicht vor, wenn Fragen bloß rein theoretischer Natur gelöst werden sollen (RS0111271).

[11] 5. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [11] 5. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E141936

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00093.24Y.0606.000

Im RIS seit

31.07.2024

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2024

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