

TE OGH 2024/3/12 50b25/24y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 A* GmbH, *, vertreten durch Dr. Hubert Simon, Rechtsanwalt in Wien, sowie der Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei 1. D*, vertreten durch Dr. Herbert Salficky, Rechtsanwalt in Wien, 2. P.* GmbH, *, vertreten durch Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei N*, vertreten durch Weber Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, wegen Feststellung (Streitwert 35.000 EUR) über die außerordentlichen Revisionen der klagenden Partei und der Zweitnebenintervenientin gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 21. Dezember 2023, GZ 15 R 178/23s-45, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentlichen Revisionen werden gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentlichen Revisionen werden gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Der Antrag auf Zuspruch der Kosten der Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin ist Miteigentümerin einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum am Büro 1.3. Sie hatte mit Kaufvertrag vom 1. 12. 2004 von der Zweitnebenintervenientin als damaliger Alleineigentümerin und Wohnungseigentumsorganisatorin Liegenschaftsanteile gekauft, mit denen künftig – laut näher bezeichneten Plänen – Flächen im 1. und 2. Obergeschoss einschließlich angrenzender Dachflächen Wohnungseigentum verbunden werden sollte. Im Kaufvertrag erteilte die Zweitnebenintervenientin ihre Zustimmung, dass die Käuferin diese Dachflächen auf ihre Kosten zu weiteren Büroräumlichkeiten oder als Terrassenflächen ausbauen könne und verpflichtete sich, diese Zustimmung auf weitere Miteigentümer zu überbinden.

[2] Am 12. 10. 2005 verkaufte die Zweitnebenintervenientin weitere Liegenschaftsanteile an die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die künftig mit der (damals so bezeichneten) Räumlichkeit „Loft e.1“ verbunden werden sollte. Bei diesem Kaufvertragsabschluss wurde auf das Recht der Klägerin zum Ausbau der Dachflächen und die Überbindungsverpflichtung hingewiesen.

[3] Der Wohnungseigentumsvertrag wurde erst am 23. 6./15. 7. 2009 geschlossen. Dort wurde festgehalten, dass die alleinige und ausschließliche Benützung des Satteldachs der Klägerin als Wohnungseigentümerin des Objekts

Büro 1.3 zukomme. Die von der Zweitnebenintervenientin abgegebene Zustimmung zum Ausbau des Flachdachs wurde nicht erwähnt.

[4] Die Beklagte erwarb ihre Liegenschaftsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am (nun bezeichnet als) Wohnatelier e.1 und Kfz-Abstellplatz 6 mittels Kaufvertrag vom 23. 11. 2020 von ihrer Rechtsvorgängerin. Ein zu duldender Dachausbau der Klägerin wurde bei den Vertragsverhandlungen nicht erwähnt, die Beklagte wusste davon nichts. Laut Kaufvertrag übernahm sie den Kaufgegenstand mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diesen bisher besessen und benutzt hat und zu besitzen und zu benutzen berechtigt war. Abgesehen von näher bezeichneten – das Ausbaurecht nicht betreffenden – übernommenen Lasten wurde das Objekt bestand- und lastenfrei gekauft und übernommen.

[5] Der Erstnebenintervenient war der Vertragserrichter des Kaufvertrags zwischen der Klägerin und der Voreigentümerin und des Wohnungseigentumsvertrags.

[6] Gegenstand des Revisionsverfahrens ist die Frage, ob die Klägerin aufgrund der ihr von der Zweitnebenintervenientin erteilten Zustimmung auch gegenüber der widersprechenden Beklagten berechtigt ist, die Dachfläche auf ihre Kosten zu weiteren Büroräumlichkeiten oder als Terrassenflächen auszubauen.

[7] Das Erstgericht gab dem entsprechenden Feststellungsbegehren statt.

[8] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies es ab. Die Beklagte sei als Rechtsnachfolgerin an obligatorische, nicht verbücherte Benützungsrechte eines Miteigentümers nicht gebunden. Der Oberste Gerichtshof erblicke zwar in dem aus der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer resultierenden konkreten Änderungsrecht iSd § 16 Abs 2 WEG aufgrund der damit bewirkten Änderung des Umfangs des dem Wohnungseigentümer eingeräumten sachenrechtlichen Nutzungsrechts an seinem Objekt eine unterschiedliche Interessenlage im Vergleich zu obligatorischen Dauerschuldverhältnissen, weil eine so genehmigte Änderung rechtmäßig und nach der vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer als quasidingliche Veränderung zu dulden sei. In diesen Entscheidungen sei aber auf die Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis des Einzelrechtsnachfolgers vom eingeräumten Änderungsrecht oder auf bereits durchgeführte bauliche Änderungen abgestellt worden. Die Beklagte habe bei Kauf ihrer Anteile weder Kenntnis von der Zustimmung gehabt noch seien die geplanten Bauarbeiten durchgeführt gewesen. [8] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies es ab. Die Beklagte sei als Rechtsnachfolgerin an obligatorische, nicht verbücherte Benützungsrechte eines Miteigentümers nicht gebunden. Der Oberste Gerichtshof erblicke zwar in dem aus der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer resultierenden konkreten Änderungsrecht iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG aufgrund der damit bewirkten Änderung des Umfangs des dem Wohnungseigentümer eingeräumten sachenrechtlichen Nutzungsrechts an seinem Objekt eine unterschiedliche Interessenlage im Vergleich zu obligatorischen Dauerschuldverhältnissen, weil eine so genehmigte Änderung rechtmäßig und nach der vertraglichen Einigung der Mit- und Wohnungseigentümer als quasidingliche Veränderung zu dulden sei. In diesen Entscheidungen sei aber auf die Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis des Einzelrechtsnachfolgers vom eingeräumten Änderungsrecht oder auf bereits durchgeführte bauliche Änderungen abgestellt worden. Die Beklagte habe bei Kauf ihrer Anteile weder Kenntnis von der Zustimmung gehabt noch seien die geplanten Bauarbeiten durchgeführt gewesen.

[9] Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Berufungsgericht mit 30.000 EUR übersteigend. Die Revision ließ es mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die außerordentlichen Revisionen der Klägerin und der Zweitnebenintervenientin zeigen keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf. [10] Die außerordentlichen Revisionen der Klägerin und der Zweitnebenintervenientin zeigen keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[11] 1. Die Revisionswerberinnen sehen übereinstimmend die Rechtsfrage als erheblich an, ob die Zustimmung der Zweitnebenintervenientin als damaliger Alleineigentümerin Bindungswirkung für eine Einzelrechtsnachfolgerin auch dann entfalte, wenn diese Änderungen noch nicht durchgeführt wurden und die nachfolgende Erwerberin des Objekts keine Kenntnis von dieser Zustimmung hatte. Dazu habe der Oberste Gerichtshof nicht Stellung genommen. Die vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen 5 Ob 219/16s und 5 Ob 119/20s hätten dies nicht beantwortet.

[12] 2. Dem ist insoweit zu folgen, als der Fachsenat zu 5 Ob 219/16s es als fraglich ansah, ob die Bindung des

Einzelrechtsnachfolgers tatsächlich nur im Fall der vertraglichen Überbindung bei bereits durchgeführten Änderungen und/oder bei Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis des eingeräumten Änderungsrechts bestehe, dies aber dort aufgrund des Verzichts der Klägerin nicht zu beantworten hatte.⁵ Ob 119/20s bejahte die Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an eine von seinem Einzelrechtsvorgänger (außerhalb des Wohnungseigentumsvertrags) erteilte Zustimmung zu einer Änderung eines anderen Wohnungseigentumsobjekts iSd § 16 WEG ohne ausdrückliche vertragliche Überbindung zumindest für den – dort verwirklichten – Fall, dass von den übrigen Wohnungseigentümern bereits genehmigte Änderungen tatsächlich durchgeführt wurden und der Einzelrechtsnachfolger eines zustimmenden Wohnungseigentümers sein Wohnungseigentumsobjekt samt dem durch die Zustimmung aller Übrigen rechtmäßig veränderten Zustand erworben hatte. Die Frage, in welchen (anderen) Konstellationen Wohnungseigentümer an bereits erteilte Zustimmungen ihrer Einzelrechtsnachfolger gebunden bleiben, wurde nicht abschließend beantwortet. Damit allein lässt sich die Zulässigkeit der Revisionen aber nicht begründen. [12] 2. Dem ist insoweit zu folgen, als der Fachsenat zu 5 Ob 219/16s es als fraglich ansah, ob die Bindung des Einzelrechtsnachfolgers tatsächlich nur im Fall der vertraglichen Überbindung bei bereits durchgeführten Änderungen und/oder bei Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis des eingeräumten Änderungsrechts bestehe, dies aber dort aufgrund des Verzichts der Klägerin nicht zu beantworten hatte.⁵ Ob 119/20s bejahte die Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an eine von seinem Einzelrechtsvorgänger (außerhalb des Wohnungseigentumsvertrags) erteilte Zustimmung zu einer Änderung eines anderen Wohnungseigentumsobjekts iSd Paragraph 16, WEG ohne ausdrückliche vertragliche Überbindung zumindest für den – dort verwirklichten – Fall, dass von den übrigen Wohnungseigentümern bereits genehmigte Änderungen tatsächlich durchgeführt wurden und der Einzelrechtsnachfolger eines zustimmenden Wohnungseigentümers sein Wohnungseigentumsobjekt samt dem durch die Zustimmung aller Übrigen rechtmäßig veränderten Zustand erworben hatte. Die Frage, in welchen (anderen) Konstellationen Wohnungseigentümer an bereits erteilte Zustimmungen ihrer Einzelrechtsnachfolger gebunden bleiben, wurde nicht abschließend beantwortet. Damit allein lässt sich die Zulässigkeit der Revisionen aber nicht begründen.

[13] 3. Zur Begründung der Zulässigkeit des Rechtsmittels nach § 502 Abs 2 ZPO bedarf es nämlich noch der (weiteren) Voraussetzung, dass die Entscheidung von der Lösung der angeführten Rechtsfrage abhängt (RS0088931). Die angeschnittene Rechtsfrage muss präjudiziell sein (RS0088931 [T2]); die fehlende Relevanz für die Entscheidung des zu beurteilenden Falls schließt das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage aus (RS0088931 [T8]). Dies ist hier der Fall, kommt es doch auf die Lösung der als erheblich angesehenen Rechtsfrage aus folgenden Gründen nicht an: [13] 3. Zur Begründung der Zulässigkeit des Rechtsmittels nach Paragraph 502, Absatz 2, ZPO bedarf es nämlich noch der (weiteren) Voraussetzung, dass die Entscheidung von der Lösung der angeführten Rechtsfrage abhängt (RS0088931). Die angeschnittene Rechtsfrage muss präjudiziell sein (RS0088931 [T2]); die fehlende Relevanz für die Entscheidung des zu beurteilenden Falls schließt das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage aus (RS0088931 [T8]). Dies ist hier der Fall, kommt es doch auf die Lösung der als erheblich angesehenen Rechtsfrage aus folgenden Gründen nicht an:

[14] 4.1. Das grundsätzliche Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers an seinem Objekt setzt nach § 16 Abs 2 WEG die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer voraus, wenn diese Änderung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer mit sich bringen könnte (RS0083132 [T7]), mangels Zustimmung aller Übrigen dient das Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG der Ersetzung der für die Änderung notwendigen Rechtsgestaltung, auf die sich die Parteien außergerichtlich nicht einigen können. Erhält der änderungswillige Wohnungseigentümer die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, wirken deren rechtsgestaltende Parteienerklärungen materiell-rechtlich und führen die beabsichtigte Rechtsänderung direkt herbei (5 Ob 219/16s). [14] 4.1. Das grundsätzliche Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers an seinem Objekt setzt nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer voraus, wenn diese Änderung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer mit sich bringen könnte (RS0083132 [T7]), mangels Zustimmung aller Übrigen dient das Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 2, WEG der Ersetzung der für die Änderung notwendigen Rechtsgestaltung, auf die sich die Parteien außergerichtlich nicht einigen können. Erhält der änderungswillige Wohnungseigentümer die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, wirken deren rechtsgestaltende Parteienerklärungen materiell-rechtlich und führen die beabsichtigte Rechtsänderung direkt herbei (5 Ob 219/16s).

[15] 4.2. Nach der Lehre (Prader/Malaun, Zur Frage der Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an Verfügungsakte im WEG, ImmoLex 2008, 134 ff) sind vertragliche, bereits im Wohnungseigentumsvertrag eingeräumte Änderungsrechte

als einem Dienstbarkeitsrecht vergleichbar zu werten, sodass insoweit die analoge Anwendung der Regeln über Servituten angebracht sei. Der Einzelrechtsnachfolger, der das eingeräumte Recht kennt oder zumindest kennen hätte müssen, sei an im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarte Regeln betreffend das Änderungsrecht gebunden, zur Erlangung der Gutgläubigkeit bestehe eine Pflicht zur Einsichtnahme in den Wohnungseigentumsvertrag. Zulässigerweise im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Regelungen hätten quasidingliche Wirkung, die den Einzelrechtsnachfolger auch dann binden soll, wenn die Überbindung nicht ausdrücklich in nachfolgenden Kaufverträgen erfolgte. Außerhalb des Wohnungseigentumsvertrags erteilte Zustimmungen hätten eine solche Wirkung hingegen nicht, hier sei darauf abzustellen, ob die getätigte Zusage dem Rechtsnachfolger bekannt sei oder bekannt habe sein müssen. Die Autoren unterscheiden deshalb zwischen Veräußerung vor und nach Durchführung der Arbeiten.

[16] 4.3. A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht⁵ § 16 WEG Rz 58 verweist auf diese Ausführungen, hält aber die Auffassung, der Einzelrechtsnachfolger sei nur bei bereits durchgeführten Änderungen oder Überbindung der Zustimmung daran gebunden, für zu restriktiv. In seinen Anmerkungen zu 5 Ob 219/16s (Gibt es eine Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an die Zustimmung zur Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts?, wobl 2017/62, 194 [197]) schlägt er vor, die Frage der Bindungswirkung in Anlehnung an die verwandte Problematik im Nachbarrecht (§ 364 ABGB) zu beleuchten, so insbesondere die Behandlung der Rechtsstellung nachträglich zugezogener Nachbarn, denen selbst jene Abwehransprüche verwehrt würden, die einem Einzelrechtsvorgänger noch zugestanden wären. Wertungsmäßig sei es nicht unplausibel, Einzelrechtsnachfolgern im Wohnungseigentum zumindest jene Abwehrrechte zu versagen, auf die bereits der Einzelrechtsvorgänger verzichtet habe. [16] 4.3. A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 16, WEG Rz 58 verweist auf diese Ausführungen, hält aber die Auffassung, der Einzelrechtsnachfolger sei nur bei bereits durchgeführten Änderungen oder Überbindung der Zustimmung daran gebunden, für zu restriktiv. In seinen Anmerkungen zu 5 Ob 219/16s (Gibt es eine Bindung des Einzelrechtsnachfolgers an die Zustimmung zur Änderung eines Wohnungseigentumsobjekts?, wobl 2017/62, 194 [197]) schlägt er vor, die Frage der Bindungswirkung in Anlehnung an die verwandte Problematik im Nachbarrecht (Paragraph 364, ABGB) zu beleuchten, so insbesondere die Behandlung der Rechtsstellung nachträglich zugezogener Nachbarn, denen selbst jene Abwehransprüche verwehrt würden, die einem Einzelrechtsvorgänger noch zugestanden wären. Wertungsmäßig sei es nicht unplausibel, Einzelrechtsnachfolgern im Wohnungseigentum zumindest jene Abwehrrechte zu versagen, auf die bereits der Einzelrechtsvorgänger verzichtet habe.

[17] 4.4. Hier ist allerdings im Gegensatz zu den zitierten Entscheidungen und Literaturmeinungen nicht der Fall zu beurteilen, dass sämtliche übrige Wohnungseigentümer (und damit auch der Rechtsvorgänger der Beklagten) ihre Zustimmung zu einem konkreten Verfügungsakt der Klägerin erteilt hätten. Die Zustimmung wurde nach den Feststellungen vielmehr ausschließlich von der Zweitnebenintervenientin als damaliger Alleineigentümerin (und Wohnungseigentumsorganisatorin) im Kaufvertrag mit der Klägerin erteilt und bezog sich auf deren bloße Möglichkeit, eine konkret bezeichnete Dachfläche auf ihre Kosten zu Büroräumlichkeiten oder als Terrassenflächen künftig auszubauen. Eine rechtsgestaltende Wirkung im Sinn der Entscheidung 5 Ob 219/16s konnte diese Zustimmung schon deshalb nicht entfalten, weil das Objekt der Klägerin damals noch gar nicht existierte. Wohnungseigentum war zu diesem Zeitpunkt noch nicht begründet. Auch die Anwendung der §§ 16 bis 34, 36 und 52 aufgrund des Verweises in § 37 Abs 5 WEG kam (noch) nicht in Betracht, weil weder eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt war noch zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hatte. Im Wohnungseigentumsvertrag selbst, in dem die Einräumung und/oder Bestätigung bereits eingeräumter Änderungsrechte durch alle damaligen Miteigentümer festgehalten hätte werden können (so auch Prader/Malaun aaO), findet sich zu dem der Klägerin gewährten Ausbaurecht – wie vom Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben – gar nichts. Von einer quasidinglichen Wirkung durch Einräumung eines konkreten Änderungsrechts iSd § 16 Abs 2 WEG, das den Umfang des dem Wohnungseigentümer mit dem Wohnungseigentum eingeräumten sachenrechtlichen Nutzungsrechts an seinem Objekt unmittelbar geändert hätte (vgl 5 Ob 59/11d), kann daher hier nach der nicht korrekturbedürftigen Auffassung des Berufungsgerichts keine Rede sein. Damit erübrigt sich eine weitere Erörterung der Frage, ob eine Rechtsnachfolgerin im Wohnungseigentum ein derartiges quasidingliches Änderungsrecht einer anderen Wohnungseigentümerin auch dann hinzunehmen hätte, wenn sie in entschuldbarer Unkenntnis davon war und die Änderungen noch nicht durchgeführt wurden. [17] 4.4. Hier ist allerdings im Gegensatz zu den zitierten Entscheidungen und Literaturmeinungen nicht der Fall zu beurteilen, dass sämtliche übrige Wohnungseigentümer (und damit auch der Rechtsvorgänger der Beklagten) ihre Zustimmung zu einem konkreten Verfügungsakt der Klägerin

erteilt hätten. Die Zustimmung wurde nach den Feststellungen vielmehr ausschließlich von der Zweitnebenintervenientin als damaliger Alleineigentümerin (und Wohnungseigentumsorganisatorin) im Kaufvertrag mit der Klägerin erteilt und bezog sich auf deren bloße Möglichkeit, eine konkret bezeichnete Dachfläche auf ihre Kosten zu Büroräumlichkeiten oder als Terrassenflächen künftig auszubauen. Eine rechtsgestaltende Wirkung im Sinn der Entscheidung 5 Ob 219/16s konnte diese Zustimmung schon deshalb nicht entfalten, weil das Objekt der Klägerin damals noch gar nicht existierte. Wohnungseigentum war zu diesem Zeitpunkt noch nicht begründet. Auch die Anwendung der Paragraphen 16 bis 34, 36 und 52 aufgrund des Verweises in Paragraph 37, Absatz 5, WEG kam (noch) nicht in Betracht, weil weder eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt war noch zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hatte. Im Wohnungseigentumsvertrag selbst, in dem die Einräumung und/oder Bestätigung bereits eingeräumter Änderungsrechte durch alle damaligen Miteigentümer festgehalten hätte werden können (so auch Prader/Malaun aaO), findet sich zu dem der Klägerin gewährten Ausbaurecht – wie vom Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben – gar nichts. Von einer quasidinglichen Wirkung durch Einräumung eines konkreten Änderungsrechts iSd Paragraph 16, Absatz 2, WEG, das den Umfang des dem Wohnungseigentümer mit dem Wohnungseigentum eingeräumten sachenrechtlichen Nutzungsrechts an seinem Objekt unmittelbar geändert hätte vergleiche 5 Ob 59/11d), kann daher hier nach der nicht korrekturbedürftigen Auffassung des Berufungsgerichts keine Rede sein. Damit erübrigt sich eine weitere Erörterung der Frage, ob eine Rechtsnachfolgerin im Wohnungseigentum ein derartiges quasidingliches Änderungsrecht einer anderen Wohnungseigentümerin auch dann hinzunehmen hätte, wenn sie in entschuldbarer Unkenntnis davon war und die Änderungen noch nicht durchgeführt wurden.

[18] 5.1. Damit ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, das der Klägerin aus dem Kaufvertrag mit der Zweitnebenintervenientin erwachsende Recht auf Zustimmung sei rein obligatorischer Natur. Dass obligatorische Rechtsverhältnisse nur bei entsprechender Vereinbarung auf den Einzelrechtsnachfolger übergehen, entspricht der Rechtsprechung (RS0011871). Zwar wird die Vereinbarung, einen Miteigentumsanteil mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen ihn sein Vorgänger besessen und benutzt hat, zu übernehmen, in der Regel als Eintritt in eine bestehende Benutzungsvereinbarung angesehen (RS0013619), ebenso die Überbindung einer Vereinbarung über einen gesonderten Aufteilungsschlüssel unabhängig von der subjektiven Kenntnis (5 Ob 182/22h). Grundsätzlich erfasst der Eintritt im Zweifel aber nur Verpflichtungen, die unmittelbar mit der Nutzung der veräußerten Liegenschaft oder des veräußerten Liegenschaftsanteils zusammenhängen (RS0013619 [T3]; 5 Ob 18/23t). Eine bloß obligatorische Pflege- und Betreuungsverpflichtung zählt nicht dazu (4 Ob 236/15g). 1 Ob 300/01a ging davon aus, von einer bewussten Übernahme eines eingeräumten Wohnungsrechts könne auch dann keine Rede sein, wenn der Käufer des Hauses wie auch der Verkäufer der Überzeugung gewesen wären, dass ein solches Recht gar nicht bestehe, weil dann der Wille des Verkäufers fehle, die Verbindlichkeit zu überbinden, und auch der Wille des Käufers sie zu übernehmen.

[19] 5.2. Letztlich ist die Frage der Reichweite der Vereinbarung der Übertragung des Anteils mit allen Rechten und Pflichten des Vorgängers eine solche der Vertragsauslegung im Einzelfall, die daher – von Fällen krasser Fehlbeurteilung abgesehen – grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (RS0044088). Dass die von ihrer Rechtsvorgängerin an die Beklagte übertragenen Verpflichtungen auch diejenige zur Abgabe einer Zustimmungserklärung in Bezug auf ein anderes Wohnungseigentumsobjekt umfasse, wie die Revisionswerberinnen meinen, ergibt sich aus dem Wortlaut des Kaufvertrags nicht zwingend. Bedenkt man, dass das Ausbaurecht der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen nicht erwähnt wurde, weil die Rechtsvorgängerin der Beklagten daran nicht mehr dachte, und die Beklagte nichts davon wusste, sondern davon ausging, es gebe keine Altlasten, ist die Auslegung, eine derartige Zustimmungspflicht sei im Kaufvertrag zwischen der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin nicht überbunden worden, nicht korrekturbedürftig. Auch insoweit ist eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zu erkennen. [19] 5.2. Letztlich ist die Frage der Reichweite der Vereinbarung der Übertragung des Anteils mit allen Rechten und Pflichten des Vorgängers eine solche der Vertragsauslegung im Einzelfall, die daher – von Fällen krasser Fehlbeurteilung abgesehen – grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (RS0044088). Dass die von ihrer Rechtsvorgängerin an die Beklagte übertragenen Verpflichtungen auch diejenige zur Abgabe einer Zustimmungserklärung in Bezug auf ein anderes Wohnungseigentumsobjekt umfasse, wie die Revisionswerberinnen meinen, ergibt sich aus dem Wortlaut des Kaufvertrags nicht zwingend. Bedenkt man, dass das Ausbaurecht der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen nicht erwähnt wurde, weil die Rechtsvorgängerin der Beklagten daran nicht mehr dachte, und die Beklagte nichts davon wusste, sondern davon ausging, es gebe keine Altlasten, ist die Auslegung,

eine derartige Zustimmungspflicht sei im Kaufvertrag zwischen der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin nicht überbunden worden, nicht korrekturbedürftig. Auch insoweit ist eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zu erkennen.

[20] 6. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO). [20] 6. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[21] 7. Die Kosten der nicht freigestellten Revisionsbeantwortung hat die Beklagte gemäß § 508a Abs 2 Satz 2 ZPO selbst zu tragen. [21] 7. Die Kosten der nicht freigestellten Revisionsbeantwortung hat die Beklagte gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 2 ZPO selbst zu tragen.

Textnummer

E140917

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00025.24Y.0312.000

Im RIS seit

03.04.2024

Zuletzt aktualisiert am

08.08.2024

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