

TE OGH 2013/6/6 5Ob37/13x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek, die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. E***** S*****, 2. Mag. E***** H*****, 3. B***** H*****, beide *****, 4. R***** L*****, 5. H***** R*****, beide *****, 6. C***** R*****, 7. D***** R*****, beide *****, 8. R***** S*****, 9. M***** W*****, beide *****, 10. C***** G*****, 11. D***** ***** K*****, beide *****, 12. A***** Z*****, 13. R***** Z*****, beide *****, 14. G***** H*****, 15. H***** H*****, beide *****, 16. M***** L*****, 17. C***** L*****, beide *****, 18. R***** T*****, 19. M***** T*****, beide *****, 20. M***** W*****, 21. S***** H*****, beide *****, 22. P***** J*****, 23. A***** J*****, beide *****, 24. M***** K*****, 25. T***** J*****, 26. M***** S*****, beide *****, 27. N***** P*****, alle vertreten durch Mag. Gabriel Wutti, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. E***** K*****, 2. H***** K*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Günter Romauch, Dr. Thomas Romauch, Rechtsanwälte in Wien, wegen Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts (Streitwert 10.000 EUR), über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 30. August 2012, GZ 22 R 13/12k-16, mit dem infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Mistelbach vom 5. 1. 2012, GZ 2 C 32/11d-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie als Teilurteil lauten:

„Das Klagebegehren,

a) die beklagten Parteien seien schuldig, den Wohnungseigentumsvertrag hinsichtlich der Baurechtseinlagezahl ***** des Grundbuches ***** gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieses Urteils bildenden Beilage .A zu unterfertigen;

in eventu (erstes Eventualbegehren):

b) die Unterfertigung des Wohnungs-eigentumsvertrages hinsichtlich der Baurechts-einlagezahl ***** des Grundbuches ***** gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieses Urteils bildenden Beilage .A durch die Beklagten werde mit diesem Urteil ersetzt;

in eventu (zweites Eventualbegehren):

c) die Beklagten seien schuldig einzuwilligen, dass ob der Baurechtseinlagezahl ***** des Grundbuches ***** bei den in Spalte 2 der unten stehenden Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in Spalte 5 bezeichneten Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten hinsichtlich der Spalte 3 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte jeweils

für die in Spalte 1 bezeichneten Personen einverleibt werde;

1

Name

2

Anteile in

4788-stel

3

Haus

4

Nutzwert in

2394tel

5

Gegenstand des Wohnungseigentums

M***** W***** und S***** H*****

je 150

Haus 1

150

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

P***** J***** und A***** J*****

je 151

Haus 2

151

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

M***** K***** und K***** K*****

je 158

Haus 3

158

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

Mag. E***** H***** und B***** H*****

je 152

Haus 4

152

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

A***** Z***** und R***** Z*****

je 151

Haus 5

151

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

N***** P*****

306

Haus 6

153

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

T***** J***** und M***** S*****

je 148

Haus 7

148

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

R***** T***** und M***** T*****

je 148

Haus 8

148

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

M***** L***** und C***** L*****

je 144

Haus 9

144

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

C***** R***** und D***** R*****

je 146

Haus 10

146

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

E***** K***** und H***** K*****

je 149

Haus 11

149

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

R***** L***** und H***** R*****

je 152

Haus 12

152

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

C***** G***** und D***** K*****

je 147

Haus 13

147

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

E***** S*****

298

Haus 14

149

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

R***** S***** und M***** W*****

je 149

Haus 15

149

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

G***** H***** und H***** H*****

je 147

Haus 16

147

Wohnungseigentum

Wohnung-Erdgeschoß

Wohnung-Obergeschoß

Keller

Vorgarten/Stellfläche

Garten m. Terrasse

wird abgewiesen.“

Im Übrigen, also hinsichtlich des dritten Eventualbegehrens, werden die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben. Dem Erstgericht wird eine neuerliche Urteilsfällung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Entscheidung über die Kosten aller drei Instanzen wird der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger und die Beklagten sind jeweils Eigentümer ideeller Anteile an der Baurechtsliegenschaft EZ *****, GB *****. Die zu ihren Gunsten erfolgte Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum ist zum Teil gemäß § 40 Abs 2 WEG im Grundbuch angemerkt. Die Kläger und die Beklagten sind jeweils Eigentümer ideeller Anteile an der Baurechtsliegenschaft EZ *****, GB *****. Die zu ihren Gunsten erfolgte Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum ist zum Teil gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG im Grundbuch angemerkt.

Die auf der Liegenschaft errichtete Wohnanlage besteht aus 16 Doppelhaushälften, wobei die Projektierung des Bauvorhabens bereits vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 begonnen worden war. Dem Erwerb der jeweiligen ideellen Anteile durch die Streitparteien lagen im Wesentlichen gleichlautende Vertragsentwürfe zugrunde, in welchen vorgesehen war, dass die Käufer jeweils Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten Doppelhaushälfte inklusive Keller samt Vorgarten, Garten und einem KFZ-Stellplatz als Zubehör erlangen sollten. Weiters waren in den Kaufvertragsentwürfen festgehalten, dass an sämtlichen wohnungseigentumsfähigen Objekten Wohnungseigentum begründet werden soll. Hinsichtlich des Wohnungseigentumsvertrags wurde auf einen analog zu den Bestimmungen des Kaufvertrags errichteten und diesem angeschlossenen Entwurf verwiesen.

Die Beklagten unterfertigten den ihnen übersendeten Vertragsentwurf am 29. 8. 2002.

Dem in weiterer Folge von einem Notar verfassten Wohnungseigentumsvertrag wurde eine Nutzwertfestsetzung vom 5. 12. 2002 zugrunde gelegt, in der die Einzelnutzwerte für jedes der 16 Objekte jeweils für Wohnung Erdgeschoß,

Wohnung Obergeschoß, Keller, Vorgarten/Stellfläche und Garten mit Terrasse zu einem Gesamtnutzwert zusammengefasst sind. Auch der Wohnungseigentumsvertrag vermeidet die im Kaufvertrag verwendeten Formulierungen „KFZ-Stellplatz“ bzw. „PKW-Abstellplatz“ und enthält an deren Stelle die Formulierung „Vorgarten/Stellfläche“. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wurde von sämtlichen Miteigentümern, ausgenommen den Beklagten, unterfertigt.

Die Kläger begehren von den Beklagten mit ihrem Hauptbegehren die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags Beilage A durch die Beklagten, hilfsweise deren Unterschrift durch Urteil zu ersetzen (erstes Eventualbegehren). Mit ihrem zweiten Eventualbegehren beantragen die Kläger, die Beklagten schuldig zu erkennen, ob der Baurechtseinlage in die Einverleibung des Wohnungseigentums an jeweils „Wohnung, Wohnung-Erdgeschoß, Wohnungs-Obergeschoß, Keller, Vorgarten/Stellfläche, Garten mit Terrasse (Wohnung bzw sonstige Räumlichkeiten)“ einzuwilligen, wobei die den jeweiligen Eigentümern zugeordneten Mindestanteile der Nutzwertfestsetzung vom 5. 12. 2002 entsprechen, die auch dem Wohnungseigentumsvertrag Beilage A zugrunde liegt.

Das dritte Eventualbegehren ist darauf gerichtet, die Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und in die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten der Baurechtseinlage einzuwilligen.

Dazu brachten die Kläger im Wesentlichen vor, die Streitteile (bzw deren Rechtsvorgänger) hätten ihre ideellen Anteile an der Baurechtseinlage mit im Wesentlichen gleichlautenden Kaufverträgen von den die Wohnungseigentumsanlage errichtenden Bauträgern erworben. Gemäß diesen Kaufverträgen solle an sämtlichen wohnungseigentumsfähigen Objekten Wohnungseigentum begründet werden. Die Vertragsteile hätten sich verpflichtet, die Begründung von Wohnungseigentum an allen selbständigen Räumlichkeiten ohne unnötigen Aufschub zu erwirken, weigerten sich aber, den von einem Notar errichteten Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen. Der jeweils mit den Bauträgern abgeschlossene Kaufvertrag sei als Vertrag zugunsten Dritter zu qualifizieren und würde die Beklagten zum Abschluss des Wohnungseigentumsvertrags verpflichten. Darauf werde das Haupt- und das erste Eventualbegehren gestützt.

Mit Ausnahme der Beklagten hätten alle Miteigentümer den Wohnungseigentumsvertrag, der den Bedingungen der jeweiligen Kaufverträge entspreche, unterfertigt. Die Beklagten seien als Miteigentümer jedenfalls (auch) Wohnungseigentumsorganisatoren gemäß § 2 Abs 6 WEG, weshalb die Klage zur Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten auch auf § 43 WEG gestützt werde. Da bereits ein Nutzwertgutachten (Anm.: jenes vom 5. 12. 2002) vorliege, werde dieses dem zweiten Eventualbegehren zugrunde gelegt. Für den Fall, dass dieses Nutzwertgutachten keine taugliche Grundlage für ein Begehren § 43 Abs 1 WEG darstelle, werde die bestimmte Angabe des von den Klägern beanspruchten Mindestanteils nach Abs 2 dieser Bestimmung bis zur Ermittlung oder Festsetzung der Nutzwerte vorbehalten (drittes Eventualbegehren). Mit Ausnahme der Beklagten hätten alle Miteigentümer den Wohnungseigentumsvertrag, der den Bedingungen der jeweiligen Kaufverträge entspreche, unterfertigt. Die Beklagten seien als Miteigentümer jedenfalls (auch) Wohnungseigentumsorganisatoren gemäß Paragraph 2, Absatz 6, WEG, weshalb die Klage zur Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten auch auf Paragraph 43, WEG gestützt werde. Da bereits ein Nutzwertgutachten Anmerkung, jenes vom 5. 12. 2002) vorliege, werde dieses dem zweiten Eventualbegehren zugrunde gelegt. Für den Fall, dass dieses Nutzwertgutachten keine taugliche Grundlage für ein Begehren Paragraph 43, Absatz eins, WEG darstelle, werde die bestimmte Angabe des von den Klägern beanspruchten Mindestanteils nach Absatz 2, dieser Bestimmung bis zur Ermittlung oder Festsetzung der Nutzwerte vorbehalten (drittes Eventualbegehren).

Die Beklagten wendeten ein, nach den jeweiligen Kaufverträgen sei für jede Doppelhaushälfte lediglich ein PKW-Abstellplatz vorgesehen. Dessen ungeachtet würden der Viertkläger und die Fünftklägerin regelmäßig zwei Fahrzeuge abstellen. Sie hätten ein berechtigtes Interesse daran, dass eine klare Zuweisung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnungseigentümern erfolge. Dem könne dadurch entsprochen werden, dass an den Stellflächen Wohnungseigentum begründet werde.

Das Erstgericht wies das Haupt- und sämtliche Eventualbegehren ab. Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 1. 7. 2002 sei die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen nicht mehr möglich. Die in diesem Zusammenhang im Wohnungseigentumsvertrag Beilage A enthaltene Formulierung komme inhaltlich der

rechtlich unzulässigen Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum gleich. Einen solchen Vertrag zu unterzeichnen seien die Beklagten nicht verpflichtet.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Nach den vertraglichen Vereinbarungen gehöre zu jedem Kaufobjekt ein PKW-Abstellplatz. Damit könnten sich die Kläger auf einen vertraglichen Anspruch gegenüber den Beklagten zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags nur soweit wirksam berufen, als der Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags in den von den Beklagten übernommenen vertraglichen Verpflichtungen Deckung finde. Der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag sehe vor, dass den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs 3 WEG 2002 ua ein Vorgarten/Stellfläche zugeordnet sei. Soweit diese nicht als Abstellfläche für ein Kraftfahrzeug aufzufassen sei, enthalte der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag keine Widmung bzw Zuordnung eines PKW-Abstellplatzes zu jedem Wohnungseigentumsobjekt und entspreche nicht einem Wohnungseigentumsvertrag, zu dessen Unterfertigung die Beklagten aufgrund des Kaufvertrags vom 29. 8. 2002 verpflichtet wären. Soweit diese Formulierung auch einen KFZ-Abstellplatz umfasse, widerspreche er den zwingenden Bestimmungen des § 2 WEG 2002. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Nach den vertraglichen Vereinbarungen gehöre zu jedem Kaufobjekt ein PKW-Abstellplatz. Damit könnten sich die Kläger auf einen vertraglichen Anspruch gegenüber den Beklagten zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags nur soweit wirksam berufen, als der Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags in den von den Beklagten übernommenen vertraglichen Verpflichtungen Deckung finde. Der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag sehe vor, dass den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 ua ein Vorgarten/Stellfläche zugeordnet sei. Soweit diese nicht als Abstellfläche für ein Kraftfahrzeug aufzufassen sei, enthalte der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag keine Widmung bzw Zuordnung eines PKW-Abstellplatzes zu jedem Wohnungseigentumsobjekt und entspreche nicht einem Wohnungseigentumsvertrag, zu dessen Unterfertigung die Beklagten aufgrund des Kaufvertrags vom 29. 8. 2002 verpflichtet wären. Soweit diese Formulierung auch einen KFZ-Abstellplatz umfasse, widerspreche er den zwingenden Bestimmungen des Paragraph 2, WEG 2002.

Klagegrund nach § 43 Abs 1 WEG sei die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators, die die materiell-rechtliche Grundlage für den Durchgriff des Wohnungseigentumsbewerbers auf den Liegenschafts-eigentümer darstelle. Der Umstand, dass die Beklagten Eigentümer ideeller Anteile an der Baurechtseinlage seien, führe für sich allein genommen noch nicht zu einer über die Stellung als Wohnungseigentumsbewerber hinausgehenden Eigenschaft als Wohnungseigentumsorganisator. Die Weigerung der Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags durch die Beklagten stelle daher keine Säumnis eines Wohnungseigentumsorganisators im Sinne des § 43 WEG dar. Auf eine Säumnis der tatsächlichen Wohnungseigentumsorganisatoren hätten sich die Kläger nicht berufen. Klagegrund nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG sei die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators, die die materiell-rechtliche Grundlage für den Durchgriff des Wohnungseigentumsbewerbers auf den Liegenschafts-eigentümer darstelle. Der Umstand, dass die Beklagten Eigentümer ideeller Anteile an der Baurechtseinlage seien, führe für sich allein genommen noch nicht zu einer über die Stellung als Wohnungseigentumsbewerber hinausgehenden Eigenschaft als Wohnungseigentumsorganisator. Die Weigerung der Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags durch die Beklagten stelle daher keine Säumnis eines Wohnungseigentumsorganisators im Sinne des Paragraph 43, WEG dar. Auf eine Säumnis der tatsächlichen Wohnungseigentumsorganisatoren hätten sich die Kläger nicht berufen.

Die ordentliche Revision erklärte das Berufungsgericht für zulässig, weil der Frage, ob einem bereits im Grundbuch als Miteigentümer - hier einer Baurechtseinlage - eingetragenen Wohnungseigentumsbewerber aufgrund dieser Einverleibung auch die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisators zukomme, den die Pflichten gemäß § 37 Abs 2 WEG 2002 treffen würden, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme. Die ordentliche Revision erklärte das Berufungsgericht für zulässig, weil der Frage, ob einem bereits im Grundbuch als Miteigentümer - hier einer Baurechtseinlage - eingetragenen Wohnungseigentumsbewerber aufgrund dieser Einverleibung auch die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisators zukomme, den die Pflichten gemäß Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002 treffen würden, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Kläger wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass dem Klagebegehren (einem der Eventualbegehren) stattgegeben werde; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil dem Berufungsgericht bei der Beurteilung des dritten Eventualbegehrens ein Verfahrensmangel unterlaufen ist; insoweit ist sie im Sinne des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

1. Die Kläger und die Beklagten sind jeweils Eigentümer ideeller Anteile des Baurechts an der Liegenschaft EZ ***** GB *****. Einem Bauberechtigten kann von den anderen Bauberechtigten gemäß § 6a BauRG in der Fassung BGBl 1990/258 Wohnungseigentum eingeräumt werden (Baurechtswohnungseigentum). § 6a BauRG verweist dazu auf die Bestimmungen des WEG 1975, das mit Ablauf des 30. 6. 2002 außer Kraft getreten ist (§ 55 Satz 1 WEG 2002). An dessen Stelle ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, BGBl I 2002/70) getreten (§ 56 Abs 14 WEG). 1. Die Kläger und die Beklagten sind jeweils Eigentümer ideeller Anteile des Baurechts an der Liegenschaft EZ ***** GB *****. Einem Bauberechtigten kann von den anderen Bauberechtigten gemäß Paragraph 6 a, BauRG in der Fassung BGBl 1990/258 Wohnungseigentum eingeräumt werden (Baurechtswohnungseigentum). Paragraph 6 a, BauRG verweist dazu auf die Bestimmungen des WEG 1975, das mit Ablauf des 30. 6. 2002 außer Kraft getreten ist (Paragraph 55, Satz 1 WEG 2002). An dessen Stelle ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, BGBl römisch eins 2002/70) getreten (Paragraph 56, Absatz 14, WEG).

2.1 Nach § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002 wird das Wohnungseigentum auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungs-eigentumsvertrag) begründet. Darunter versteht man eine schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer, in der diese der Begründung des Wohnungseigentums an der gesamten Liegenschaft zustimmen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 3 WEG Rz 3). Nach § 3 Abs 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 BGBl I 2006/124 ist die Begründung von Wohnungseigentum nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 3 WEG Rz 55). 2.1 Nach Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 wird das Wohnungseigentum auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungs-eigentumsvertrag) begründet. Darunter versteht man eine schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer, in der diese der Begründung des Wohnungseigentums an der gesamten Liegenschaft zustimmen (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 3, WEG Rz 3). Nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 in der Fassung der WRN 2006 BGBl I 2006/124 ist die Begründung von Wohnungseigentum nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 3, WEG Rz 55).

2.2.1 In den von den Streitteilen mit den Wohnungseigentumsorganisatoren abgeschlossenen Kaufverträgen erklärten sich die Streitteile mit der Begründung von Wohnungseigentum unter bereits vorskizzierten Bedingungen einverstanden. Daraus leiten die Kläger die Verpflichtung der Beklagten ab, in den von ihnen zur Grundlage ihres Begehrens gemachten Wohnungseigentumsvertrag (Beilage .A) einzuwilligen bzw deren Einwilligung mit Urteil zu ersetzen (Hauptbegehren und erstes Eventualbegehren).

2.2.2 Anerkannt ist, dass der Wohnungseigentumsbewerber durch sein dem Wohnungseigentumsorganisator anlässlich der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum abgegebenes Versprechen, selbst der Begründung von Wohnungseigentum zuzustimmen, gegenüber den anderen Käufern eines Liegenschaftsanteils, die diese ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erwerben, besondere Treuepflichten übernimmt. Sie alle sind Wohnungs-eigentumsbewerber (§ 2 Abs 6 WEG 2002), die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an bestimmten Objekten zu erhalten. Bereits zum WEG 1975 hat der Oberste Gerichtshof daher ausgesprochen, dass aus den Normen, die sich mit der Vorbereitung der Wohnungseigentumsbegründung befassen, das Anliegen des Gesetzgebers erkennbar wird, zum Schutz der Wohnungseigentumsbewerber die rechtlichen Hindernisse möglichst klein zu halten, die der Erreichung des angestrebten Ziels - der Verbücherung des Wohnungseigentums - entgegenstehen könnten. Daran sind die Einwendungen zu messen, die der einzelne Wohnungseigentumsbewerber, hat er sich einmal in einem schriftlichen Vertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator verpflichtet, der Einräumung von Wohnungseigentum zuzustimmen, dem Anspruch auf Unterfertigung einer für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunde entgegensetzen kann (5 Ob 31/99s SZ 72/34 = RIS-Justiz RS0111583). 2.2.2 Anerkannt ist, dass der Wohnungseigentumsbewerber durch sein dem Wohnungseigentumsorganisator anlässlich der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum abgegebenes Versprechen, selbst der Begründung von Wohnungseigentum

zuzustimmen, gegenüber den anderen Käufern eines Liegenschaftsanteils, die diese ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erwerben, besondere Treuepflichten übernimmt. Sie alle sind Wohnungseigentumsbewerber (Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002), die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an bestimmten Objekten zu erhalten. Bereits zum WEG 1975 hat der Oberste Gerichtshof daher ausgesprochen, dass aus den Normen, die sich mit der Vorbereitung der Wohnungseigentumsbegründung befassen, das Anliegen des Gesetzgebers erkennbar wird, zum Schutz der Wohnungseigentumsbewerber die rechtlichen Hindernisse möglichst klein zu halten, die der Erreichung des angestrebten Ziels - der Verbücherung des Wohnungseigentums - entgegenstehen könnten. Daran sind die Einwendungen zu messen, die der einzelne Wohnungseigentumsbewerber, hat er sich einmal in einem schriftlichen Vertrag mit dem Wohnungseigentumsorganisator verpflichtet, der Einräumung von Wohnungseigentum zuzustimmen, dem Anspruch auf Unterfertigung einer für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunde entgegensetzen kann (5 Ob 31/99s SZ 72/34 = RIS-Justiz RS0111583).

2.2.3 Im Kaufvertrag der Beklagten vom 29. 8. 2002 ist ausdrücklich festgehalten, dass die Käufer der ausschließlichen Nutzung der jeweiligen Doppelhaushälfte durch die anderen Erwerber zustimmen und sich verpflichteten, die Begründung von Wohnungseigentum an allen selbstständigen Räumlichkeiten zu erwirken. Gegenstand des ausschließlichen und alleinigen Nutzungs- und Verfügungsrechts ist demnach eine Doppelhaushälfte samt Zubehör. Der Begriff Zubehör in den Kaufverträgen umfasst dabei jeweils einen Keller, einen Vorgarten, einen Garten und einen KFZ-Stellplatz. Die im Kaufvertrag enthaltene Zusage, der Einräumung von Wohnungseigentum zuzustimmen, ersetzt zwar nicht den Wohnungseigentumsvertrag. Dadurch kann aber ein Vorvertrag begründet werden (5 Ob 222/02m immolex 2003/46 = MietSlg 54.447), der darüber Auskunft gibt, was Gegenstand des zu begründenden Wohnungseigentumsvertrags sein soll.

2.3.1 Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit (selbstständigem) Wohnungseigentum verbundene Recht, Räume und sonstige Flächen, die zur Begründung selbstständigen Wohnungseigentums ungeeignet sind (und mangels Widmung allgemeine Flächen wären) ausschließlich zu nutzen (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 2 WEG Rz 18). Das WEG 2002 regelt das Zubehör-Wohnungseigentum in § 2 Abs 3 und folgt dabei im Wesentlichen der Definition des von der Praxis schon unter dem Regime des WEG 1975 so bezeichneten Zubehör-Wohnungseigentums (T. Hausmann aaO § 2 WEG Rz 25). Soweit in den jeweiligen Kaufverträgen auf KFZ-Abstellplätze Bezug genommen wird, soll daher das ausschließliche Nutzungsrecht an einer solchen Fläche Gegenstand des Wohnungseigentumsvertrags sein. 2.3.1 Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit (selbstständigem) Wohnungseigentum verbundene Recht, Räume und sonstige Flächen, die zur Begründung selbstständigen Wohnungseigentums ungeeignet sind (und mangels Widmung allgemeine Flächen wären) ausschließlich zu nutzen (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 2, WEG Rz 18). Das WEG 2002 regelt das Zubehör-Wohnungseigentum in Paragraph 2, Absatz 3 und folgt dabei im Wesentlichen der Definition des von der Praxis schon unter dem Regime des WEG 1975 so bezeichneten Zubehör-Wohnungseigentums (T. Hausmann aaO Paragraph 2, WEG Rz 25). Soweit in den jeweiligen Kaufverträgen auf KFZ-Abstellplätze Bezug genommen wird, soll daher das ausschließliche Nutzungsrecht an einer solchen Fläche Gegenstand des Wohnungseigentumsvertrags sein.

2.3.2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenflächen, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet sind. Das WEG 2002 zählt solche Abstellplätze nicht mehr zum Zubehör-Wohnungseigentum (vgl zur Rechtslage nach dem WEG 1975 etwa 5 Ob 236/01v wobl 2002/66 = MietSlg 54.443), sondern zu den wohnungseigentumstauglichen Objekten (§ 2 Abs 2 WEG; 5 Ob 138/12y). Zutreffend haben die Vorinstanzen darauf verwiesen, dass unter der Regime des WEG 2002 eine Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen nicht mehr zulässig ist. Das gilt auch, wenn der KFZ-Abstellplatz innerhalb des Wohnungseigentums-Zubehör-Gartens liegt (5 Ob 250/04g wobl 2005/94 [Call] = MietSlg 57.448). Abhängig von der Widmung ist an der Stelle, die zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs bestimmt ist, selbstständiges Wohnungseigentum zu begründen. Sonst kommt nur noch die Widmung als allgemeiner Teil der Liegenschaft in Betracht. Eine dritte Möglichkeit besteht nicht (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 2 WEG Rz 16; T. Hausmann aaO § 2 WEG Rz 28). 2.3.2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenflächen, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet sind. Das WEG 2002 zählt solche Abstellplätze nicht mehr zum Zubehör-Wohnungseigentum vergleiche zur Rechtslage nach dem WEG 1975 etwa 5 Ob 236/01v wobl 2002/66 = MietSlg 54.443), sondern zu den wohnungseigentumstauglichen Objekten (Paragraph 2,

Absatz 2, WEG; 5 Ob 138/12y). Zutreffend haben die Vorinstanzen darauf verwiesen, dass unter der Regime des WEG 2002 eine Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen nicht mehr zulässig ist. Das gilt auch, wenn der KFZ-Abstellplatz innerhalb des Wohnungseigentums-Zubehör-Gartens liegt (5 Ob 250/04g wobl 2005/94 [Call] = MietSlg 57.448). Abhängig von der Widmung ist an der Stelle, die zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs bestimmt ist, selbstständiges Wohnungseigentum zu begründen. Sonst kommt nur noch die Widmung als allgemeiner Teil der Liegenschaft in Betracht. Eine dritte Möglichkeit besteht nicht (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 2, WEG Rz 16; T. Hausmann aaO Paragraph 2, WEG Rz 28).

3.1 Nach dem Inhalt der Kaufverträge scheidet eine Widmung der zum Abstellen von KFZ geeigneten Flächen als allgemeiner Teil der Baurechtseinlage aus, weil darin auf die ausschließliche Nutzung der entsprechenden Flächen Bezug genommen wird.

3.2 Eine Widmung als Allgemeinfläche streben auch die Kläger in dem ihrem Haupt- und ersten Eventualbegehren zugrunde gelegten Wohnungseigentumsvertrag nicht an. Dazu machen die Revisionswerber in ihrem Rechtsmittel nämlich selbst deutlich, dass unter „Vorgarten/Stellfläche“ in der Nutzwertfestsetzung die „im Sinne des seinerzeit Intendierten eine Fläche zu verstehen [ist], deren Widmung sowohl das Abstellen eines KFZ als auch die sonstige Verwendung im Sinne eines 'Vorgartens' zulässt. Die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum [...] erscheint zulässig.“ Entsprechend der den jeweiligen Kaufverträgen zugrunde liegenden Einigung soll die als „Vorgarten/Stellfläche“ gewidmete Fläche auch nach Vorstellung der Kläger einer ausschließlich den jeweiligen Wohnungseigentümern vorbehaltenen Nutzung als KFZ-Abstellplatz dienen.

3.3 Auch die Beklagten gehen von einer ausschließlichen Nutzung der zum Abstellen von KFZ bestimmten Flächen durch die jeweiligen Eigentümer aus. In Anbetracht des den Standpunkten aller Streitteile klar zugrunde liegenden Konsenses, die jeweiligen Flächen als KFZ-Abstellplätze zu widmen und diese der ausschließlichen Nutzung der jeweiligen Eigentümer vorzubehalten, stellt die in den Wohnungseigentumsvertrag aufgenommene Formulierung „Vorgarten/Stellfläche“ letztlich einen unzulässigen Versuch dar, entgegen der klaren Gesetzeslage Zubehör-Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen zu begründen. Völlig zutreffend sind die Vorinstanzen daher davon ausgegangen, dass eine Pflicht der Beklagten zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags /A nicht besteht und deren Zustimmung auch nicht durch Urteil ersetzt werden kann.

4.1 Die Kläger haben ihr Begehren auch auf § 43 WEG gestützt (zweites und drittes Eventualbegehren). 4.1 Die Kläger haben ihr Begehren auch auf Paragraph 43, WEG gestützt (zweites und drittes Eventualbegehren).

4.2 Dazu ist vorzuschicken, dass die Kläger mit ihrem dritten Eventualbegehren die Einwilligung der Beklagten zur Einverleibung auf einen konkret angegebenen Miteigentumsanteil anstreben, der dem Mindestanteil der Nutzwertfestsetzung laut dem von ihnen zugrunde gelegten Wohnungseigentumsvertrag Beilage A entspricht. Dieser liegt die Berücksichtigung der als „Vorgarten/Stellfläche“ bezeichneten Flächen als Zubehör im Sinne des § 8 Abs 2 WEG 2002 zugrunde. Da die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an diesen Flächen unzulässig ist, ist diese Nutzwertfestsetzung auch keine taugliche Grundlage für eine Klageführung nach § 43 Abs 1 WEG. 4.2 Dazu ist vorzuschicken, dass die Kläger mit ihrem dritten Eventualbegehren die Einwilligung der Beklagten zur Einverleibung auf einen konkret angegebenen Miteigentumsanteil anstreben, der dem Mindestanteil der Nutzwertfestsetzung laut dem von ihnen zugrunde gelegten Wohnungseigentumsvertrag Beilage A entspricht. Dieser liegt die Berücksichtigung der als „Vorgarten/Stellfläche“ bezeichneten Flächen als Zubehör im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, WEG 2002 zugrunde. Da die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an diesen Flächen unzulässig ist, ist diese Nutzwertfestsetzung auch keine taugliche Grundlage für eine Klageführung nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG.

4.3.1 Zu untersuchen ist damit die Berechtigung des dritten Eventualbegehrens.

4.3.2 Mit einem Begehren nach § 43 Abs 1 WEG kann ein Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten klagen, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs 2 Z 2 WEG) säumig sind. 4.3.2 Mit einem Begehren nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG kann ein Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines

Eigentums am Mindestanteil und die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten klagen, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (Paragraph 37, Absatz 2, Ziffer 2, WEG) säumig sind.

4.3.3 Wohnungseigentumsorganisator nach § 2 Abs 6 Satz 2 WEG 2002 ist jeder Eigentümer oder außerbüchlicher Erwerber der Liegenschaft, aber auch sonst jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder - bei bereits bezogenen Gebäuden - die Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in irgendeiner Verantwortlichkeit beteiligt ist. Für die rechtliche Qualifikation des Wohnungseigentumsorganisations genügt es, dass jemand an der organisatorischen oder administrativen Abwicklung des Bauvorhabens oder der Wohnungseigentumsbegründung selbstständig beteiligt ist. Der Eigentümer der Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet werden sollte, wird in der Rechtsprechung als Wohnungseigentumsorganisator behandelt, wenn er Schritte zur Wohnungseigentumsbegründung setzte oder billigte. (5 Ob 269/00w mwN = RIS-Justiz RS0108166 [T2, T3]; 1 Ob 11/12t = wobl 2012, 427/139; Würth in Rummel, ABGB³ vor § 37 WEG Rz 4; Ofner in Schwimann, ABGB² § 23 WEG 1975 Rz 7; A. Vonkilch, in Vonkilch/Hausmann, Österreichisches Wohnrecht, Vor §§ 37-44 Rz 23 je mwN). Demgegenüber ist Wohnungseigentumsbewerber derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde (§ 2 Abs 6 Satz 1 WEG 2002). Zwar kann unter Umständen ein Wohnungseigentumsbewerber selbst als Wohnungseigentumsorganisator qualifiziert werden, wenn sein Miteigentum an der Liegenschaft bereits einverleibt ist, dies aber nur gegenüber anderen Wohnungseigentumsbewerbern (vgl Vonkilch aaO Vor §§ 37-44 WEG Rz 22; 1 Ob 11/12t). Der erkennende Senat hat aber bereits zur Rechtslage nach dem WEG 1975 ausgesprochen, dass der Erwerb von Liegenschaftsanteilen von einem früheren Alleineigentümer, mag dieser auch die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisations gehabt haben, für sich genommen noch nicht den Übergang von Pflichten des Wohnungseigentumsorganisations bewirkt (RIS-Justiz RS0083143). Allein die Einverleibung des Miteigentums der Beklagten an der Baurechtseinlage, die das Berufungsgericht in seiner Zulassungsbegründung betont, führt zu keiner anderen Beurteilung. Dass die Beklagten sonst organisatorische oder administrative Aufgaben im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsbegründung übernommen hätten, wurde nicht behauptet.

4.3.3 Wohnungseigentumsorganisator nach Paragraph 2, Absatz 6, Satz 2 WEG 2002 ist jeder Eigentümer oder außerbüchlicher Erwerber der Liegenschaft, aber auch sonst jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder - bei bereits bezogenen Gebäuden - die Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in irgendeiner Verantwortlichkeit beteiligt ist. Für die rechtliche Qualifikation des Wohnungseigentumsorganisations genügt es, dass jemand an der organisatorischen oder administrativen Abwicklung des Bauvorhabens oder der Wohnungseigentumsbegründung selbstständig beteiligt ist. Der Eigentümer der Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet werden sollte, wird in der Rechtsprechung als Wohnungseigentumsorganisator behandelt, wenn er Schritte zur Wohnungseigentumsbegründung setzte oder billigte. (5 Ob 269/00w mwN = RIS-Justiz RS0108166 [T2, T3]; 1 Ob 11/12t = wobl 2012, 427/139; Würth in Rummel, ABGB³ vor Paragraph 37, WEG Rz 4; Ofner in Schwimann, ABGB² Paragraph 23, WEG 1975 Rz 7; A. Vonkilch, in Vonkilch/Hausmann, Österreichisches Wohnrecht, Vor Paragraphen 37 -, 44, Rz 23 je mwN). Demgegenüber ist Wohnungseigentumsbewerber derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde (Paragraph 2, Absatz 6, Satz 1 WEG 2002). Zwar kann unter Umständen ein Wohnungseigentumsbewerber selbst als Wohnungseigentumsorganisator qualifiziert werden, wenn sein Miteigentum an der Liegenschaft bereits einverleibt ist, dies aber nur gegenüber anderen Wohnungseigentumsbewerbern vergleiche Vonkilch aaO Vor Paragraphen 37 -, 44, WEG Rz 22; 1 Ob 11/12t). Der erkennende Senat hat aber bereits zur Rechtslage nach dem WEG 1975 ausgesprochen, dass der Erwerb von Liegenschaftsanteilen von einem früheren Alleineigentümer, mag dieser auch die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisations gehabt haben, für sich genommen noch nicht den Übergang von Pflichten des Wohnungseigentumsorganisations bewirkt (RIS-Justiz RS0083143). Allein die Einverleibung des Miteigentums der Beklagten an der Baurechtseinlage, die das Berufungsgericht in seiner Zulassungsbegründung betont, führt zu keiner anderen Beurteilung. Dass die Beklagten sonst organisatorische oder administrative Aufgaben im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsbegründung übernommen hätten, wurde nicht behauptet.

4.4.1 Klageberechtigt nach § 43 Abs 1 WEG ist jeder Wohnungseigentumsbewerber, der über eine schriftliche Zusage

eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts durch einen Wohnungseigentumsorganisator verfügt und die bis zur Vollendung der Baulichkeit fälligen zahlenmäßig bestimmten Beträge an einen Wohnungseigentumsorganisator entrichtet hat (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 43 WEG Rz 2). Wie bereits das Berufungsgericht zutreffend betont hat, ist die Erfüllung der den Wohnungseigentumsbewerbern gegenüber den Wohnungseigentumsorganisatoren obliegenden Verbindlichkeiten nicht strittig. 4.4.1 Klageberechtigt nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG ist jeder Wohnungseigentumsbewerber, der über eine schriftliche Zusage eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts durch einen Wohnungseigentumsorganisator verfügt und die bis zur Vollendung der Baulichkeit fälligen zahlenmäßig bestimmten Beträge an einen Wohnungseigentumsorganisator entrichtet hat (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 43, WEG Rz 2). Wie bereits das Berufungsgericht zutreffend betont hat, ist die Erfüllung der den Wohnungseigentumsbewerbern gegenüber den Wohnungseigentumsorganisatoren obliegenden Verbindlichkeiten nicht strittig.

4.4.2 Passiv legitimiert ist der Eigentümer der Liegenschaft, auf die sich die Zusage des Wohnungseigentumsbewerbers bezieht. Die Klage nach § 43 Abs 1 WEG ermöglicht nach herrschender Ansicht daher einen Durchgriff auf den Liegenschaftseigentümer, der unabhängig von dessen Qualifikation als Wohnungs-eigentumsorganisator ausgestaltet ist und zu einer reinen Sachhaftung führen kann (A. Vonkilch aaO § 43 Rz 18 mwN; Friedl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 43 WEG Rz 8). Die Klage ist daher gegen denjenigen zu richten, der die Einverleibungsbewilligung bürgerlich wirksam abgeben kann. Steht die Liegenschaft im Miteigentum, sind alle Miteigentümer, daher auch die Beklagten, passiv legitimiert (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 43 WEG Rz 3). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf hingewiesen, dass in einem Verfahren, dem eine Klage nach § 43 Abs 1 WEG zugrunde liegt, alle Miteigentümer der Liegenschaft entweder als Kläger oder als Beklagte beizuziehen sind (RIS-Justiz RS0108933). 4.4.2 Passiv legitimiert ist der Eigentümer der Liegenschaft, auf die sich die Zusage des Wohnungseigentumsbewerbers bezieht. Die Klage nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG ermöglicht nach herrschender Ansicht daher einen Durchgriff auf den Liegenschaftseigentümer, der unabhängig von dessen Qualifikation als Wohnungs-eigentumsorganisator ausgestaltet ist und zu einer reinen Sachhaftung führen kann (A. Vonkilch aaO Paragraph 43, Rz 18 mwN; Friedl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 43, WEG Rz 8). Die Klage ist daher gegen denjenigen zu richten, der die Einverleibungsbewilligung bürgerlich wirksam abgeben kann. Steht die Liegenschaft im Miteigentum, sind alle Miteigentümer, daher auch die Beklagten, passiv legitimiert (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 43, WEG Rz 3). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf hingewiesen, dass in einem Verfahren, dem eine Klage nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG zugrunde liegt, alle Miteigentümer der Liegenschaft entweder als Kläger oder als Beklagte beizuziehen sind (RIS-Justiz RS0108933).

5.1 Klagegrund ist die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators mit der Erfüllung der ihn gemäß § 37 Abs 2 Z 2 treffenden Pflichten (vgl zu § 25 WEG 1975: RIS-Justiz RS0083164). Danach hat der Wohnungseigentumsorganisator nach Vollendung der Bauführung ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts an Mindestanteilen und für die - allenfalls noch durchzuführende - Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten erforderlichen Urkunden zu errichten und Anträge zu stellen. Die Übermittlung eines Vertragsentwurfs, der den gesetzlichen Bestimmungen oder der vertraglichen Vereinbarung widerspricht, begründet keine Erfüllung der den Wohnungseigentumsorganisator treffenden Pflichten und kann dessen Säumnis nicht verhindern (7 Ob 696-767/76 SZ 50/15 = MietSlg 29.521/12; 7 Ob 505/78 MietSlg 30.588/11; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 43 WEG Rz 5). 5.1 Klagegrund ist die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators mit der Erfüllung der ihn gemäß Paragraph 37, Absatz 2, Ziffer 2, treffenden Pflichten vergleiche zu Paragraph 25, WEG 1975: RIS-Justiz RS0083164). Danach hat der Wohnungseigentumsorganisator nach Vollendung der Bauführung ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts an Mindestanteilen und für die - allenfalls noch durchzuführende - Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten erforderlichen Urkunden zu errichten und Anträge zu stellen. Die Übermittlung eines Vertragsentwurfs, der den gesetzlichen Bestimmungen oder der vertraglichen Vereinbarung widerspricht, begründet keine Erfüllung der den Wohnungseigentumsorganisator treffenden Pflichten und kann dessen Säumnis nicht verhindern (7 Ob 696-767/76 SZ 50/15 = MietSlg 29.521/12; 7 Ob 505/78 MietSlg 30.588/11; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 43, WEG Rz 5).

5.2 Die Säumnigkeit des Wohnungs-eigentumsorganisators als materiell-rechtliche Grundlage der Klage nach § 43 Abs 1 WEG (RIS-Justiz RS0083009) ist vom Wohnungseigentumsbewerber nach allgemeinen Grundsätzen zu beweisen (A. Vonkilch aaO § 43 WEG Rz 12). Maßstab für die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisators ist dessen objektiver

Verzug mit der Errichtung der für die Einverleibung erforderlichen Urkunden (RIS-Justiz RS0026491; A. Vonkilch aaO § 43 WEG Rz 13; Friedl aaO § 43 WEG Rz 10 je mwN). Auf die objektiven Kriterien bezieht sich auch die Beweislast des Wohnungseigentumsbewerbers (RIS-Justiz RS0026445). 5.2 Die Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisations als materiell-rechtliche Grundlage der Klage nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG (RIS-Justiz RS0083009) ist vom Wohnungseigentumsbewerber nach allgemeinen Grundsätzen zu beweisen (A. Vonkilch aaO Paragraph 43, WEG Rz 12). Maßstab für die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisations ist dessen objektiver Verzug mit der Errichtung der für die Einverleibung erforderlichen Urkunden (RIS-Justiz RS0026491; A. Vonkilch aaO Paragraph 43, WEG Rz 13; Friedl aaO Paragraph 43, WEG Rz 10 je mwN). Auf die objektiven Kriterien bezieht sich auch die Beweislast des Wohnungseigentumsbewerbers (RIS-Justiz RS0026445).

5.3 Spätestens seit Ablauf des 31. 12. 2006 ist die Einverleibung von Wohnungseigentum aufgrund von Urkunden, die noch nach der Rechtslage des WEG 1975 erstellt wurden, nicht mehr zulässig (§ 57 Abs 1 WEG 2002 idF WRN 2006). Damit ist auch die Möglichkeit, auf Grundlage der Bestimmungen des WEG 1975 Zubehör-Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen zu begründen, endgültig weggefallen (vgl dazu Würth/Zingher/Kovanyi § 57 WEG Rz 1). Der bislang vorliegende Wohnungseigentumsvertrag entspricht - wie dargelegt - nicht (mehr) den gesetzlichen Voraussetzungen, weswegen er auch keine taugliche Grundlage für eine Einverleibung sein kann. Objektiv kann damit an einem Verzug mit der Übermittlung der für die Einverleibung erforderlichen Urkunden kein Zweifel mehr bestehen. 5.3 Spätestens seit Ablauf des 31. 12. 2006 ist die Einverleibung von Wohnungseigentum aufgrund von Urkunden, die noch nach der Rechtslage des WEG 1975 erstellt wurden, nicht mehr zulässig (Paragraph 57, Absatz eins, WEG 2002 in der Fassung WRN 2006). Damit ist auch die Möglichkeit, auf Grundlage der Bestimmungen des WEG 1975 Zubehör-Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen zu begründen, endgültig weggefallen vergleiche dazu Würth/Zingher/Kovanyi Paragraph 57, WEG Rz 1). Der bislang vorliegende Wohnungseigentumsvertrag entspricht - wie dargelegt - nicht (mehr) den gesetzlichen Voraussetzungen, weswegen er auch keine taugliche Grundlage für eine Einverleibung sein kann. Objektiv kann damit an einem Verzug mit der Übermittlung der für die Einverleibung erforderlichen Urkunden kein Zweifel mehr bestehen.

6.1 Das Erstgericht hat die Voraussetzungen einer Klage nach § 43 WEG weder mit den Parteien noch in seinem Urteil erörtert. Das Berufungsgericht hat das darauf beruhende dritte Eventualbegehren abgewiesen, weil es die Stellung der Beklagten als Wohnungseigentumsorganisatoren verneinte und sich die Kläger auf eine Säumnis der wahren Wohnungseigentumsorganisatoren nicht berufen hätten. Dazu machen die Kläger in ihrer Revision zu Recht geltend, dass sich deren objektive Säumnis ohnedies aus dem Sachverhalt ergebe und eine Erörterung der sich daraus ergebenden Folgen unterblieben sei. 6.1 Das Erstgericht hat die Voraussetzungen einer Klage nach Paragraph 43, WEG weder mit den Parteien noch in seinem Urteil erörtert. Das Berufungsgericht hat das darauf beruhende dritte Eventualbegehren abgewiesen, weil es die Stellung der Beklagten als Wohnungseigentumsorganisatoren verneinte und sich die Kläger auf eine Säumnis der wahren Wohnungseigentumsorganisatoren nicht berufen hätten. Dazu machen die Kläger in ihrer Revision zu Recht geltend, dass sich deren objektive Säumnis ohnedies aus dem Sachverhalt ergebe und eine Erörterung der sich daraus ergebenden Folgen unterblieben sei.

6.2 Ein Klagebegehren ist schlüssig, wenn das Sachbegehren des Klägers materiell-rechtlich aus den zu seiner Begründung vorgetragenen Tatsachenbehauptungen abgeleitet werden kann (RIS-Justiz RS0037516). Es trifft zwar zu, dass die Kläger zu ihrem auf § 43 WEG gestützten Eventualbegehren vorbrachten, die Beklagten seien (auch) Wohnungseigentumsorganisatoren. Wenngleich sie damit primär auf die Stellung der Beklagten abzielten, schließt das Vorbringen der Kläger damit nicht aus, dass sie ihr Begehren nach § 43 Abs 1 WEG nicht auch auf eine Säumigkeit der Wohnungseigentumsorganisatoren stützen wollten, zumal auch das Berufungsgericht seiner Entscheidung als unstrittig zugrunde legte, dass die Kläger als Wohnungseigentumsbewerber ihre Verpflichtungen gegenüber den Organisatoren erfüllt hätten. Die im Vordergrund einer jeden Klageführung gemäß § 43 Abs 1 WEG stehende Säumigkeit begründet als materiell-rechtliche Grundlage die Schlüssigkeit der Klage. Ein unschlüssiges Klagebegehren darf nicht abgewiesen werden, ohne dass den Parteien zuvor Gelegenheit gegeben worden wäre, dieses zu verbessern (RIS-Justiz RS0001252 [T9, T14]). Das Verfahren ist damit mangelhaft geblieben, was zur Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und zur Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht führt. 6.2 Ein Klagebegehren ist schlüssig, wenn das Sachbegehren des Klägers materiell-rechtlich aus den zu seiner Begründung vorgetragenen Tatsachenbehauptungen abgeleitet werden kann (RIS-Justiz RS0037516). Es trifft zwar zu, dass die Kläger zu ihrem auf Paragraph 43, WEG gestützten Eventualbegehren vorbrachten, die Beklagten seien (auch)

Wohnungseigenschaftsorganisatoren. Wenngleich sie damit primär auf die Stellung der Beklagten abzielten, schließt das Vorbringen der Kläger damit nicht aus, dass sie ihr Begehren nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG nicht auch auf eine Säumigkeit der Wohnungseigenschaftsorganisatoren stützen wollten, zumal auch das Berufungsgericht seiner Entscheidung als unstrittig zugrunde legte, dass die Kläger als Wohnungseigenschaftsbewerber ihre Verpflichtungen gegenüber den Organisatoren erfüllt hätten. Die im Vordergrund einer jeden Klageführung gemäß Paragraph 43, Absatz eins, WEG stehende Säumigkeit begründet als materiell-rechtliche Grundlage die Schlüssigkeit der Klage. Ein unschlüssiges Klagebegehren darf nicht abgewiesen werden, ohne dass den Parteien zuvor Gelegenheit gegeben worden wäre, dieses zu verbessern (RIS-Justiz RS0001252 [T9, T14]). Das Verfahren ist damit mangelhaft geblieben, was zur Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und zur Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht führt.

6.3 Im fortgesetzten Verfahren wird mit den Klägern auch zu erörtern sein, dass das Klagebegehren nach § 43 WEG die selbstständigen Wohnungseigenschaftsobjekte in einer für das Grundbuch ausreichenden Bestimmtheit zu nennen hat (Würth in Rummel³ aaO § 43 WEG Rz 7). Dabei wird zu beachten sein, dass nach § 3 Abs 2 WEG Wohnungseigenschaft zwingend an allen wohnungseigenschaftstauglichen und entsprechend gewidmeten Objekten zu begründen ist. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigenschaftsobjekts ist die privatrechtliche Einigung der (Mit-)Eigentümer maßgeblich (5 Ob 113/07i wobl 2008/18 [Call] mwN). Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die bisherigen Verfahrensergebnisse keinen Zweifel darüber aufkommen lassen, dass die Streitteile eine Widmung der KFZ-Abstellplätze zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht zum Gegenstand des Wohnungseigenschaftsvertrags machen wollten, sodass nach der Rechtslage nach dem WEG 2002 nur mehr die Begründung von Wohnungseigenschaft in Frage kommt. Das führt dazu, dass die KFZ-Abstellplätze als Wohnungseigenschaftsobjekt berücksichtigt werden müssten. Ob das in allen Fällen möglich ist (vgl § 43 Abs 1 letzter Satz WEG), kann nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht beurteilt werden. Fest steht aber, dass das bisher vorliegende Nutzwertgutachten die als Abstellplätze gewidmeten Flächen zu Unrecht als Zubehör ausweist, sodass insoweit jedenfalls die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung vorliegen und das Erstgericht gegebenenfalls nach § 43 Abs 2 WEG vorzugehen haben wird.

6.3 Im fortgesetzten Verfahren wird mit den Klägern auch zu erörtern sein, dass das Klagebegehren nach Paragraph 43, WEG die selbstständigen Wohnungseigenschaftsobjekte in einer für das Grundbuch ausreichenden Bestimmtheit zu nennen hat (Würth in Rummel³ aaO Paragraph 43, WEG Rz 7). Dabei wird zu beachten sein, dass nach Paragraph 3, Absatz 2, WEG Wohnungseigenschaft zwingend an allen wohnungseigenschaftstauglichen und entsprechend gewidmeten Objekten zu begründen ist. Für die Frage der Widmung eines Wohnungseigenschaftsobjekts ist die privatrechtliche Einigung der (Mit-)Eigentümer maßgeblich (5 Ob 113/07i wobl 2008/18 [Call] mwN). Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die bisherigen Verfahrensergebnisse keinen Zweifel darüber aufkommen lassen, dass die Streitteile eine Widmung der KFZ-Abstellplätze zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht zum Gegenstand des Wohnungseigenschaftsvertrags machen wollten, sodass nach der Rechtslage nach dem WEG 2002 nur mehr die Begründung von Wohnungseigenschaft in Frage kommt. Das führt dazu, dass die KFZ-Abstellplätze als Wohnungseigenschaftsobjekt berücksichtigt werden müssten. Ob das in allen Fällen möglich ist (vergleiche Paragraph 43, Absatz eins, letzter Satz WEG), kann nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht beurteilt werden. Fest steht aber, dass das bisher vorliegende Nutzwertgutachten die als Abstellplätze gewidmeten Flächen zu Unrecht als Zubehör ausweist, sodass insoweit jedenfalls die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung vorliegen und das Erstgericht gegebenenfalls nach Paragraph 43, Absatz 2, WEG vorzugehen haben wird.

7. Damit erweist sich die Revision hinsichtlich des dritten Eventualbegehrens im Sinne des Aufhebungsantrags als berechtigt. Hingegen kommt es nicht mehr darauf an, ob - wie die Revisionswerber geltend machen - für das zweite Eventualbegehren eine Klägerin benannt wurde, die nach den Ausführungen nicht mehr Miteigentümerin ist.

Der Kostenvorbehalt beruht auf §§ 393 Abs 2, 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraphen 393, Absatz 2, 52, ZPO.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E104538

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00037.13X.0606.000

Im RIS seit

15.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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