

TE OGH 1976/11/30 3Ob624/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Winkelmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Kinzel, Dr. Reithofer, Dr. Stix und Dr. Schubert als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dr. E*, 2.) Dr. G*, beide vertreten durch Dr. Kranz Wiesner, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei G* reg.Gen.m.b.H., *, vertreten durch Dr. Roger Haarmann, Rechtsanwalt in Liezen, wegen Einverleibung des Eigentumsrechtes infolge Revisionsrekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Leoben als Rekursgerichtes vom 20. Juli 1976, GZ R 428/76-7, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Irdning vom 9. Juni 1976, C 183/76-2, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die klagenden Parteien begehren mit ihrer am 3. Juni 1976 eingebrachten Klage, die Beklagte schuldig zu erkennen, von ihren Grundstücken Nr. */4 der EZ *, Nr. */7 der EZ *9, Nr. */8 der EZ *8 und Nr. */9 her EZ *0 KatGem * die ihnen gebührenden Mindestanteile an der Gesamtfläche entsprechend dem Wohnungseigentum des Erstklägers an der Wohnung Nr. 15 im Hause * und der Zweitklägerin an der Wohnung Nr. 21 im Hause * abzutreten und die Bewilligung zu erteilen, daß in der für ihr Wohnungseigentum zu errichtenden Grundbuchseinlage für die aufgezeigten Grundstücke der ihnen zustehende Eigentumsanteil grundbücherlich einverleibt werde. Sie stellen außerdem den Antrag, die Klage im Grundbuch anzumerken. Die klagenden Parteien brachten vor, daß die Beklagte in den Jahren 1971 und 1972 zusammenhängende Grundstücke in einem Gesamtausmaß von 25.859 m² angekauft habe, um darauf Ferienwohnungen zu errichten. Die Beklagte habe in ihrem Anbot mit entsprechender Beschreibung ein Appartementhaus mit 25 Ferienwohnungen angeboten. Den Interessenten sei zunächst erklärt worden, daß das gesamte Areal und der Hochwald auf der Parzelle */2 für sie erhalten bleiben und daß an die Errichtung von Tennisplätzen, allenfalls eines Schwimmbeckens und sonstiger Erholungseinrichtungen gedacht sei. Kurz nach Baubeginn habe die Beklagte den Bau eines zweiten Hauses angekündigt und den Interessenten gegenüber betont, daß nach Fertigstellung des zweiten Hauses das gesamte Areal für die rund 50 Wohnungseigentumswerber gemeinsam parifiziert werde. Hinsichtlich des Hauses II sei ein Anbot erstellt worden, dessen Inhalt dem Anbot für das Haus I entsprochen habe. In beiden Anboten sei festgehalten worden, daß die grundbücherliche Übereignung nach endgültiger Abrechnung der Baukosten erfolge. Die von der Beklagten 1974 vorgelegten Kauf- und Wohnungseigentumsverträge seien von der Mehrzahl der Wohnungseigentumsbewerber nicht unterfertigt worden, da

sie in wesentlichen Punkten dem Anbot und den Zusicherungen der Beklagten nicht entsprochen und nur einen Bruchteil der angebotenen Flächen ausgewiesen haben. Die Forderung der klagenden Parteien auf sofortige Parifizierung des gesamten Areals für beide Wohnungseigentumshäuser gemeinsam habe die Beklagte nicht erfüllt. In einem den klagenden Parteien im April 1976 zugekommenen neuen Vertragsentwurf seien die beiden Wohnungseigentumshäuser wieder getrennt behandelt worden, wobei die Gesamtfläche wieder nicht den Zusagen entsprochen habe. Der Vertragsentwurf habe überdies die Einräumung von Fahrrechten für eine unbekannte und unbegrenzte Anzahl von Personen ohne zeitliche Beschränkung und Entgelt vorgesehen. Von den Wohnungseigentumsbewerbern beider Häuser seien an Grundkosten bereits S 438.259,-- bezahlt worden. Die Beklagte habe für die von den klagenden Parteien mitbenützte Grundfläche der Parzellen */4, */7, */8 und */9 im Gesamtausmaß von 7.690 m2 einen Kaufpreis in gleicher Höhe zu bezahlen gehabt. Das Haus I sei im November 1972, das Haus II im Juli 1973 an die Wohnungseigentumsbewerber übergeben worden. Seither werde sowohl die angesprochene Fläche als auch die Parzelle */2 von den klagenden Parteien uneingeschränkt und ungehindert benützt. Die klagenden Parteien begehren mit ihrer am 3. Juni 1976 eingebrachten Klage, die Beklagte schuldig zu erkennen, von ihren Grundstücken Nr. */4 der EZ *, Nr. */7 der EZ */9, Nr. */8 der EZ */8 und Nr. */9 her EZ */0 KatGem * die ihnen gebührenden Mindestanteile an der Gesamtfläche entsprechend dem Wohnungseigentum des Erstklägers an der Wohnung Nr. 15 im Hause * und der Zweitklägerin an der Wohnung Nr. 21 im Hause * abzutreten und die Bewilligung zu erteilen, daß in der für ihr Wohnungseigentum zu errichtenden Grundbuchseinlage für die aufgezeigten Grundstücke der ihnen zustehende Eigentumsanteil grundbücherlich einverleibt werde. Sie stellen außerdem den Antrag, die Klage im Grundbuch anzumerken. Die klagenden Parteien brachten vor, daß die Beklagte in den Jahren 1971 und 1972 zusammenhängende Grundstücke in einem Gesamtausmaß von 25.859 m2 angekauft habe, um darauf Ferienwohnungen zu errichten. Die Beklagte habe in ihrem Anbot mit entsprechender Beschreibung ein Appartementhaus mit 25 Ferienwohnungen angeboten. Den Interessenten sei zunächst erklärt worden, daß das gesamte Areal und der Hochwald auf der Parzelle */2 für sie erhalten bleiben und daß an die Errichtung von Tennisplätzen, allenfalls eines Schwimmbeckens und sonstiger Erholungseinrichtungen gedacht sei. Kurz nach Baubeginn habe die Beklagte den Bau eines zweiten Hauses angekündigt und den Interessenten gegenüber betont, daß nach Fertigstellung des zweiten Hauses das gesamte Areal für die rund 50 Wohnungseigentumsbewerber gemeinsam parifiziert werde. Hinsichtlich des Hauses römisch zwei sei ein Anbot erstellt worden, dessen Inhalt dem Anbot für das Haus römisch eins entsprochen habe. In beiden Anboten sei festgehalten worden, daß die grundbücherliche Übereignung nach endgültiger Abrechnung der Baukosten erfolge. Die von der Beklagten 1974 vorgelegten Kauf- und Wohnungseigentumsverträge seien von der Mehrzahl der Wohnungseigentumsbewerber nicht unterfertigt worden, da sie in wesentlichen Punkten dem Anbot und den Zusicherungen der Beklagten nicht entsprochen und nur einen Bruchteil der angebotenen Flächen ausgewiesen haben. Die Forderung der klagenden Parteien auf sofortige Parifizierung des gesamten Areals für beide Wohnungseigentumshäuser gemeinsam habe die Beklagte nicht erfüllt. In einem den klagenden Parteien im April 1976 zugekommenen neuen Vertragsentwurf seien die beiden Wohnungseigentumshäuser wieder getrennt behandelt worden, wobei die Gesamtfläche wieder nicht den Zusagen entsprochen habe. Der Vertragsentwurf habe überdies die Einräumung von Fahrrechten für eine unbekannte und unbegrenzte Anzahl von Personen ohne zeitliche Beschränkung und Entgelt vorgesehen. Von den Wohnungseigentumsbewerbern beider Häuser seien an Grundkosten bereits S 438.259,-- bezahlt worden. Die Beklagte habe für die von den klagenden Parteien mitbenützte Grundfläche der Parzellen */4, */7, */8 und */9 im Gesamtausmaß von 7.690 m2 einen Kaufpreis in gleicher Höhe zu bezahlen gehabt. Das Haus römisch eins sei im November 1972, das Haus römisch zwei im Juli 1973 an die Wohnungseigentumsbewerber übergeben worden. Seither werde sowohl die angesprochene Fläche als auch die Parzelle */2 von den klagenden Parteien uneingeschränkt und ungehindert benützt.

Das Erstgericht bewilligte gem § 25 WEG 1975 ob den EZ *, */9, */8 und */0 je KG * Grundbuch * die beantragte Streitanmerkung. Das Erstgericht bewilligte gem Paragraph 25, WEG 1975 ob den EZ *, */9, */8 und */0 je KG * Grundbuch * die beantragte Streitanmerkung.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Beklagten dahin Folge, daß es den Antrag auf Bewilligung der Streitanmerkung abwies. Nach Ansicht des Rekursgerichtes ist die Streitanmerkung nach § 25 Abs 3 WEG 1975 nur dann zulässig, wenn die Klage des Wohnungseigentumsbewerbers auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung gerichtet ist. Die vorliegende Klage könne nicht als solche nach § 25 Abs 1 WEG 1975 qualifiziert werden, da nur auf Einwilligung in die Einverleibung des

Eigentumsrechtes am Mindestanteil, nicht auch auf Einwilligung in die Einverleibung des Wohnungseigentums geklagt werde. Sie falle auch nicht unter §§ 61, 70 GBG, weil nur ein obligatorischer Anspruch behauptet werde. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Beklagten dahin Folge, daß es den Antrag auf Bewilligung der Streitanmerkung abwies. Nach Ansicht des Rekursgerichtes ist die Streitanmerkung nach Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 nur dann zulässig, wenn die Klage des Wohnungseigentumsbewerbers auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung gerichtet ist. Die vorliegende Klage könne nicht als solche nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 qualifiziert werden, da nur auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil, nicht auch auf Einwilligung in die Einverleibung des Wohnungseigentums geklagt werde. Sie falle auch nicht unter Paragraphen 61, 70, GBG, weil nur ein obligatorischer Anspruch behauptet werde.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der klagenden Parteien mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht gerechtfertigt.

Eine Streitanmerkung nach § 61 GBG kommt nach den zutreffenden, vom Revisionsrekurs nicht bekämpften Ausführungen des Rekursgerichtes, im vorliegenden Falle nicht in Frage, weil die klagenden Parteien kein dingliches Recht geltend machen und auch nicht behaupten, in ihren bürgerlichen Rechten verletzt zu sein. Die Streitanmerkung nach § 61 GBG setzt zumindest die Geltendmachung eines Rechtes voraus, das zufolge besonderer Bestimmungen einem dinglichen Recht gleichzuhalten ist (SZ 44/38 ua). Die Anwendung des § 70 GBG scheidet schon deshalb aus, weil Ersitzung gar nicht behauptet wurde. Eine Streitanmerkung nach Paragraph 61, GBG kommt nach den zutreffenden, vom Revisionsrekurs nicht bekämpften Ausführungen des Rekursgerichtes, im vorliegenden Falle nicht in Frage, weil die klagenden Parteien kein dingliches Recht geltend machen und auch nicht behaupten, in ihren bürgerlichen Rechten verletzt zu sein. Die Streitanmerkung nach Paragraph 61, GBG setzt zumindest die Geltendmachung eines Rechtes voraus, das zufolge besonderer Bestimmungen einem dinglichen Recht gleichzuhalten ist (SZ 44/38 ua). Die Anwendung des Paragraph 70, GBG scheidet schon deshalb aus, weil Ersitzung gar nicht behauptet wurde.

Nach § 29 Abs 2 WEG 1975 erfaßt das neue vertragliche Schutzrecht der §§ 23 ff dieses Gesetzes grundsätzlich auch schon bestehende Vereinbarungen und Abreden (Meinhart, WohnungseigentumsG 1975 S 228). Für die von den Rekurswerbern behaupteten Vereinbarungen gelten daher die zwingendes Recht enthaltende Bestimmung des § 23 (nach Maßgabe des § 29 Abs 2 Z 1) und die Verfahrensbestimmung des § 25 i.c. (Meinhart aaO S 190 f, 202). Eine Streitanmerkung nach § 25 Abs 3 WEG 1975 setzt eine Klage nach § 25 Abs 1 dieses Gesetzes voraus. Nach dieser Bestimmung kann der Wohnungseigentumsbewerber, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 23 Abs 2 Z 2) säumig sind, den Eigentümer der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit klagen. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Wohnungseigentumsbewerber auch ein Minus begehren und nur auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil klagen kann (so Derbolav, ImobZ 1976 S 183), denn die Streitanmerkung ist nach dem klaren Wortlaut des § 25 Abs 3 WEG 1975 jedenfalls nur dann zulässig, wenn auf Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums geklagt wird. Nach Paragraph 29, Absatz 2, WEG 1975 erfaßt das neue vertragliche Schutzrecht der Paragraphen 23, ff dieses Gesetzes grundsätzlich auch schon bestehende Vereinbarungen und Abreden (Meinhart, WohnungseigentumsG 1975 S 228). Für die von den Rekurswerbern behaupteten Vereinbarungen gelten daher die zwingendes Recht enthaltende Bestimmung des Paragraph 23, (nach Maßgabe des Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins,) und die Verfahrensbestimmung des Paragraph 25, i.c. (Meinhart aaO S 190 f, 202). Eine Streitanmerkung nach Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 setzt eine Klage nach Paragraph 25, Absatz eins, dieses Gesetzes voraus. Nach dieser Bestimmung kann der Wohnungseigentumsbewerber, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2,) säumig sind, den Eigentümer der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit klagen. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Wohnungseigentumsbewerber auch ein Minus begehren und nur auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil klagen kann (so

Derbolav, ImobZ 1976 S 183), denn die Streitanmerkung ist nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 jedenfalls nur dann zulässig, wenn auf Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums geklagt wird.

Das Klagebegehren ist aber, wovon das Rekursgericht mit Recht ausgegangen ist, nur auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der klagenden Partei am Mindestanteil gerichtet. Mit den Worten „entsprechend dem Wohnungseigentum ... an der Wohnung ...“ im Klagebegehren wurde nicht die Einverleibung des Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung verlangt, sondern lediglich zum Ausdruck gebracht, daß sich die Größe der beanspruchten Mindestanteile an den in Frage stehenden Liegenschaften nach dem Umfang des Wohnungseigentums richten solle. Das Klagebegehren ist aber weder mit einem Formmangel behaftet noch unbestimmt, sodaß die Rekursausführungen über die Verbesserungsfähigkeit des Urteilsbegehrens und die amtswegige Beseitigung von Formgebrechen ins Leere gehen. In der Klagserzählung ist zwar immer wieder vom Wohnungseigentum die Rede, doch haben es die klagenden Parteien verabsäumt, im Urteilsantrag die Einverleibung des Wohnungseigentums an den ihnen zugesagten Wohnungen zu begehren.

Die beantragte Streitanmerkung ist aber auch aus folgenden Gründen unzulässig.

Aus den Absätzen 1 und 3 des § 25 WEG 1975 ergibt sich, daß als Kläger ein Wohnungseigentumsbewerber auftreten muß. Wohnungseigentumsbewerber ist nach § 23 Abs 1 WEG 1975 derjenige, dem schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentums an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zugesagt worden ist. Demnach hat der Gesetzgeber für die Geltendmachung eines Anspruches nach § 25 Abs 1 WEG 1975 ein zusätzliches Formerfordernis durch die Schriftform statuiert. Eine schriftliche Zusage des vorerwähnten Inhaltes wurde von den klagenden Parteien nicht behauptet. In der Klage ist nur davon die Rede, daß zunächst ein Appartementhaus mit 25 Ferienwohnungen angeboten und nach Baubeginn ein Anbot gleichen Inhaltes für ein Haus II gestellt wurde. Um das Klagerecht nach § 25 Abs 1 WEG 1975 in Anspruch nehmen zu können, ist die schriftliche Zusage einer bestimmt bezeichneten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auch dann erforderlich, wenn dem Wohnungseigentumsbewerber die mündlich zugesagte bestimmte Wohnung bereits übergeben und ihm ein Vertragsentwurf zur Unterfertigung vorgelegt wurde. Auch aus diesem Grunde wurde die Streitanmerkung mit Recht nicht bewilligt. Aus den Absätzen 1 und 3 des Paragraph 25, WEG 1975 ergibt sich, daß als Kläger ein Wohnungseigentumsbewerber auftreten muß. Wohnungseigentumsbewerber ist nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 derjenige, dem schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentums an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zugesagt worden ist. Demnach hat der Gesetzgeber für die Geltendmachung eines Anspruches nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 ein zusätzliches Formerfordernis durch die Schriftform statuiert. Eine schriftliche Zusage des vorerwähnten Inhaltes wurde von den klagenden Parteien nicht behauptet. In der Klage ist nur davon die Rede, daß zunächst ein Appartementhaus mit 25 Ferienwohnungen angeboten und nach Baubeginn ein Anbot gleichen Inhaltes für ein Haus römisch zwei gestellt wurde. Um das Klagerecht nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 in Anspruch nehmen zu können, ist die schriftliche Zusage einer bestimmt bezeichneten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auch dann erforderlich, wenn dem Wohnungseigentumsbewerber die mündlich zugesagte bestimmte Wohnung bereits übergeben und ihm ein Vertragsentwurf zur Unterfertigung vorgelegt wurde. Auch aus diesem Grunde wurde die Streitanmerkung mit Recht nicht bewilligt.

Der Vollständigkeit halber sei noch bemerkt, daß die Klage nur dann unter § 25 Abs 1 WEG 1975 fällt, wenn auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil an jener Liegenschaft geklagt wird, auf der sich die dem Kläger schriftlich, zugesagte selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit befindet. Dies ergibt sich aus dem durch § 1 Abs 1 WEG 1975 bestimmten Begriff des Wohnungseigentums als das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte Recht, eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nützen und darüber allein zu verfügen und der im § 7 WEG 1975 statuierten untrennbaren Verbindung des Wohnungseigentums mit dem Mindestanteil. Unter Liegenschaft ist der Grundbuchskörper zu verstehen (§§ 2, 3 GBG 1955, §§ 5, 7 Allgem GrundbuchsanlegungsG), für den eine Grundbucheinlage besteht. Dies trifft für den Erstkläger nur auf die EZ *0, für die Zweitklägerin nur auf die EZ *8 Kat Gem * zu. Der Vollständigkeit halber sei noch bemerkt, daß die Klage nur dann unter Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 fällt, wenn auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil an jener

Liegenschaft geklagt wird, auf der sich die dem Kläger schriftlich, zugesagte selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit befindet. Dies ergibt sich aus dem durch Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975 bestimmten Begriff des Wohnungseigentums als das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte Recht, eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nützen und darüber allein zu verfügen und der im Paragraph 7, WEG 1975 statuierten untrennbaren Verbindung des Wohnungseigentums mit dem Mindestanteil. Unter Liegenschaft ist der Grundbuchkörper zu verstehen (Paragraphen 2, 3, GBG 1955, Paragraphen 5, 7, Allgem GrundbuchsanlegungsG), für den eine Grundbucheinlage besteht. Dies trifft für den Erstkläger nur auf die EZ *0, für die Zweitklägerin nur auf die EZ *8 Kat Gem * zu.

Der Revisionsrekurs erweist sich daher als unberechtigt, sodaß ihm der Erfolg versagt werden mußte.

Textnummer

E800519

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0030OB00624.76.1130.000

Im RIS seit

28.05.2025

Zuletzt aktualisiert am

28.05.2025

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