

TE OGH 1976/9/16 7Ob659/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Kinzel, Dr. Petrasch, Dr. Kuderna und Dr. Wurz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. R*, Botschaftsrat, *, vertreten durch Dr. Otto Ambros, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Mag. Arch. G*, Architekt, *, vertreten durch Dr. Franz Salzer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einwilligung in die Einverleibung eines Eigentumsrechtes (Streitwert S 1,786.495,-- samt Anhang), infolge Revisionsrekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Rekursgerichtes vom 7. Juli 1976, GZ. 6 R 122/76-10, womit der Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 11. Mai 1976, GZ. 40 c Cg 293/75-7a, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger hat die Kosten seines Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Kläger begehrt mit seiner Klage nach einer erfolgten Modifizierung (S. 18), den Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes ob den unter BOZ. 8 f eingetragenen 93/653-stel Anteilen und ob den unter BOZ. 8 g eingetragenen 66/653-stel Anteilen an der Liegenschaft EZ. 3* KG. *, sowie ob einem 19/837-stel Anteil hinsichtlich des unter BOZ. 27 a einverleibten 218/837-stel Anteiles der Beklagten an der Liegenschaft EZ. 9* KG. *, einzuwilligen, wobei mit diesen 218/837-stel Anteilen die Garage mit 12 Abstellplätzen verbunden ist. Er habe dem Beklagten, der Eigentümer der genannten Liegenschaften sei, ein Anbot auf Erwerb einer Eigentumswohnung in dem Projekt W*, zu einem Gesamtkostenpreis von S 1,786.495,-- gestellt. Dieses Anbot habe der Beklagte mündlich angenommen, jedoch eine schriftliche Bestätigung verweigert. Der Kläger habe vereinbarungsgemäß ca. 10 % der Baukosten, d. s. S 186.000,--, überwiesen. Die Vorfinanzierung des Baues sei durch ein bereits grundbücherlich sichergestelltes Darlehen von S 20,947.500,-- gewährleistet. Der Beklagte habe jedoch nicht nur die schriftliche Bestätigung der Annahme des Angebotes des Klägers verweigert, sondern die Liegenschaften an den Verein Z* verkauft. Es sei daher ein Verlust des Anspruches des Klägers auf Einverleibung seines Eigentumsrechtes ob den Liegenschaften zu befürchten.

Der Beklagte beantragte Klagsabweisung, gab zwar die Erstellung eines Angebotes zu, das infolge seiner Nichtäußerung innerhalb der gesetzten Frist angenommen worden sei, doch sei die zustandegekommene Einigung einvernehmlich

außer Kraft gesetzt worden. Im übrigen seien die Kosten des Baues durch die vom Kläger geleistete Anzahlung nicht mehr gedeckt.

Im Zuge des Verfahrens stellte der Kläger den Antrag, gemäß § 25 Abs. 3 WEG 1975 die Klagseinbringung im Grundbuch anzumerken. Im Zuge des Verfahrens stellte der Kläger den Antrag, gemäß Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 die Klagseinbringung im Grundbuch anzumerken.

Während das Erstgericht dem Antrag des Klägers auf Streitanmerkung entsprach, wies ihn das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschlusse ab. Seinen Ausführungen zufolge rechtfertige § 61 GBG keine Streitanmerkung, weil der Kläger gar nicht behauptete, in einem bürgerlichen Recht verletzt worden zu sein. Eine Streitanmerkung nach § 25 WEG 1975 setze jedoch die Geltendmachung eines Anspruches nach § 23 dieses Gesetzes voraus. Schon die Tatsache, daß die Klage beim Gerichtshof eingebracht worden sei, spreche dagegen, daß es sich um einen solchen Anspruch handelt. Im übrigen habe der Wohnungseigentumsbewerber einen Anspruch nach § 23 Abs. 2 WEG 1975 nur unter der Voraussetzung, daß er die Beträge geleistet hat, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren und die Bauführung auch tatsächlich vollendet ist. Diese Voraussetzungen seien hier nicht gegeben. Während das Erstgericht dem Antrag des Klägers auf Streitanmerkung entsprach, wies ihn das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschlusse ab. Seinen Ausführungen zufolge rechtfertige Paragraph 61, GBG keine Streitanmerkung, weil der Kläger gar nicht behauptete, in einem bürgerlichen Recht verletzt worden zu sein. Eine Streitanmerkung nach Paragraph 25, WEG 1975 setze jedoch die Geltendmachung eines Anspruches nach Paragraph 23, dieses Gesetzes voraus. Schon die Tatsache, daß die Klage beim Gerichtshof eingebracht worden sei, spreche dagegen, daß es sich um einen solchen Anspruch handelt. Im übrigen habe der Wohnungseigentumsbewerber einen Anspruch nach Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 nur unter der Voraussetzung, daß er die Beträge geleistet hat, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren und die Bauführung auch tatsächlich vollendet ist. Diese Voraussetzungen seien hier nicht gegeben.

Gegen diesen Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Klägers mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Beschluß wieder herzustellen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist im Ergebnis nicht gerechtfertigt.

Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, daß eine Streitanmerkung nach § 61 GBG im vorliegenden Fall nicht in Frage kommt, weil der Kläger kein dingliches Recht geltend macht und daher in bürgerlichen Rechten nicht verletzt ist. Die Streitanmerkung nach dieser Bestimmung setzt zumindest die Geltendmachung eines Rechtes voraus, das zufolge besonderer Bestimmungen einem dinglichen Recht gleichzuhalten ist (SZ 44/38, EvBl 1971/43 EvBl 1970/301 u.v.a.). Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, daß eine Streitanmerkung nach Paragraph 61, GBG im vorliegenden Fall nicht in Frage kommt, weil der Kläger kein dingliches Recht geltend macht und daher in bürgerlichen Rechten nicht verletzt ist. Die Streitanmerkung nach dieser Bestimmung setzt zumindest die Geltendmachung eines Rechtes voraus, das zufolge besonderer Bestimmungen einem dinglichen Recht gleichzuhalten ist (SZ 44/38, EvBl 1971/43 EvBl 1970/301 u.v.a.).

Es war sohin lediglich zu untersuchen, ob die Voraussetzungen für eine Streitanmerkung im Sinne des § 25 Abs. 3 WEG 1975 gegeben sind. Es war sohin lediglich zu untersuchen, ob die Voraussetzungen für eine Streitanmerkung im Sinne des Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 gegeben sind.

Den Entscheidungsargumenten des Rekursgerichtes kann allerdings nicht beigetreten werden. Der Kläger hat seinen Anspruch mit der vorliegenden Klage am 31. 7. 1975, sohin vor Inkrafttreten des WEG 1975, erhoben. Zu diesem Zeitpunkt bestand daher die Zuständigkeitsbestimmung des § 25 Abs. 1 WEG 1975 noch nicht. Demgemäß mußte, infolge des vom Kläger angegebenen Streitwertes, die Klage beim Gerichtshof eingebracht werden. Da das WEG 1975 nichts anderes anordnet, ist davon auszugehen, daß für Ansprüche, die inhaltlich jenen Ansprüchen gleichzuhalten sind, die § 25 WEG 1975 regelt und die bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gerichtlich geltend gemacht worden sind, die Bestimmung des § 29 JN Anwendung zu finden hat. Diese Bestimmung sieht aber im Falle einer gesetzlichen Zuständigkeitsänderung im Zuge eines Rechtsstreites eine perpetuatio fori vor. Demnach blieb, ungeachtet der Bestimmung des § 25 Abs. 1 WEG 1975, die Zuständigkeit des bereits angerufenen Erstgerichtes aufrecht. Die Tatsache, daß nicht ein Bezirksgericht, sondern ein Gerichtshof angerufen worden war, kann daher nicht als Argument gegen die Annahme, es werde ein Anspruch nach § 25 WEG 1975 geltend gemacht, herangezogen werden. Entspricht der geltend gemachte Anspruch inhaltlich jenen Ansprüchen, die § 25 WEG nennt, so muß er demnach gemäß dieser Bestimmung

behandelt werden. Diesfalls müssen aber dem Kläger auch alle jene Sicherungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die das Gesetz im Falle der Geltendmachung eines solchen Anspruches vorsieht. Ist sohin der Anspruch des Klägers nach § 25 WEG 1975 zu beurteilen, dann kann er die im § 25 Abs. 3 WEG 1975 vorgesehene Streitanmerkung begehren, wenn alle im Gesetz vorgesehenen formellen und materiellen Voraussetzungen hiefür gegeben sind. Den Entscheidungsargumenten des Rekursgerichtes kann allerdings nicht beigetreten werden. Der Kläger hat seinen Anspruch mit der vorliegenden Klage am 31. 7. 1975, sohin vor Inkrafttreten des WEG 1975, erhoben. Zu diesem Zeitpunkt bestand daher die Zuständigkeitsbestimmung des Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 noch nicht. Demgemäß mußte, infolge des vom Kläger angegebenen Streitwertes, die Klage beim Gerichtshof eingebracht werden. Da das WEG 1975 nichts anderes anordnet, ist davon auszugehen, daß für Ansprüche, die inhaltlich jenen Ansprüchen gleichzuhalten sind, die Paragraph 25, WEG 1975 regelt und die bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gerichtlich geltend gemacht worden sind, die Bestimmung des Paragraph 29, JN Anwendung zu finden hat. Diese Bestimmung sieht aber im Falle einer gesetzlichen Zuständigkeitsänderung im Zuge eines Rechtsstreites eine perpetuatio fori vor. Demnach blieb, ungeachtet der Bestimmung des Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975, die Zuständigkeit des bereits angerufenen Erstgerichtes aufrecht. Die Tatsache, daß nicht ein Bezirksgericht, sondern ein Gerichtshof angerufen worden war, kann daher nicht als Argument gegen die Annahme, es werde ein Anspruch nach Paragraph 25, WEG 1975 geltend gemacht, herangezogen werden. Entspricht der geltend gemachte Anspruch inhaltlich jenen Ansprüchen, die Paragraph 25, WEG nennt, so muß er demnach gemäß dieser Bestimmung behandelt werden. Diesfalls müssen aber dem Kläger auch alle jene Sicherungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die das Gesetz im Falle der Geltendmachung eines solchen Anspruches vorsieht. Ist sohin der Anspruch des Klägers nach Paragraph 25, WEG 1975 zu beurteilen, dann kann er die im Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 vorgesehene Streitanmerkung begehren, wenn alle im Gesetz vorgesehenen formellen und materiellen Voraussetzungen hiefür gegeben sind.

Dem Rekursgericht kann auch insoweit nicht beigespflichtet werden, als es die Nichtleistung von Beträgen für die Abweisung des Begehrens nach Streitanmerkung heranzieht. Nach § 29 Abs. 2 Z. 1 WEG 1975 kann nämlich der wegen einer Zusage nach § 23 Abs. 1 WEG 1975 geklagte Wohnungseigentumsorganisator, falls die dort erwähnte Zusage vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgegeben worden ist, verlangen, daß die Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung der Beträge erfolgt, die der Wohnungseigentumsbewerber den Wohnungseigentumsorganisatoren schuldet. Für diese Übergangsfälle sieht also der Gesetzgeber von der Erfüllung der Erfordernisse des § 23 Abs. 2 WEG 1975 ab. Fehlt es an diesem Erfordernis, kommt eine Klagsabweisung nicht in Frage, vielmehr muß eine Verurteilung Zug um Zug erfolgen, und selbst das nur auf Verlangen des geklagten Wohnungseigentumsorganisations. Ist aber ein Anspruch in den Übergangsfällen auch gegeben, ohne daß die im § 23 WEG 1975 genannten Beträge bezahlt sind, so kann die Streitanmerkung nach § 25 Abs. 3 WEG 1975 auch ohne Rücksicht auf eine derartige Zahlung verlangt werden. Dem Rekursgericht kann auch insoweit nicht beigespflichtet werden, als es die Nichtleistung von Beträgen für die Abweisung des Begehrens nach Streitanmerkung heranzieht. Nach Paragraph 29, Absatz 2, Ziffer eins, WEG 1975 kann nämlich der wegen einer Zusage nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 geklagte Wohnungseigentumsorganisator, falls die dort erwähnte Zusage vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgegeben worden ist, verlangen, daß die Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung der Beträge erfolgt, die der Wohnungseigentumsbewerber den Wohnungseigentumsorganisatoren schuldet. Für diese Übergangsfälle sieht also der Gesetzgeber von der Erfüllung der Erfordernisse des Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 ab. Fehlt es an diesem Erfordernis, kommt eine Klagsabweisung nicht in Frage, vielmehr muß eine Verurteilung Zug um Zug erfolgen, und selbst das nur auf Verlangen des geklagten Wohnungseigentumsorganisations. Ist aber ein Anspruch in den Übergangsfällen auch gegeben, ohne daß die im Paragraph 23, WEG 1975 genannten Beträge bezahlt sind, so kann die Streitanmerkung nach Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 auch ohne Rücksicht auf eine derartige Zahlung verlangt werden.

Mit diesen Erwägungen ist jedoch für den Rekurswerber nichts gewonnen.

Eine Streitanmerkung nach § 25 Abs. 5 WEG 1975 setzt eine Klage nach § 25 Abs. 1 dieses Gesetzes voraus. Klagen nach dieser Bestimmung sind solche, die ein Säumnis der Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 23 Abs. 2 Z. 2) zum Gegenstand haben. Wie sich aus beiden zitierten Absätzen ergibt, muß als Kläger der Wohnungseigentumsbewerber auftreten. Wohnungseigentumsbewerber ist nach § 23 Abs. 1 WEG 1975 derjenige, dem schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes ... 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. Ist eine

Zusage im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG 1975 nicht in Schriftform erfolgt, kann sie nicht dieser Bestimmung unterstellt werden. Das Verlangen nach ihrer Einhaltung ist demnach kein Begehren im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG 1975, weshalb zu seiner Sicherung eine Streitanmerkung nach § 25 Abs. 3 WEG 1975 nicht in Frage kommt. Das Erfordernis der Schriftform für die wirksame Begründung von Wohnungseigentum sah im übrigen schon § 4 des WEG 1948, an dessen Stelle das WEG 1975 getreten ist, vor. Eine Streitanmerkung nach Paragraph 25, Absatz 5, WEG 1975 setzt eine Klage nach Paragraph 25, Absatz eins, dieses Gesetzes voraus. Klagen nach dieser Bestimmung sind solche, die ein Säumnis der Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2,) zum Gegenstand haben. Wie sich aus beiden zitierten Absätzen ergibt, muß als Kläger der Wohnungseigentumsbewerber auftreten. Wohnungseigentumsbewerber ist nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 derjenige, dem schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes ... 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. Ist eine Zusage im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 nicht in Schriftform erfolgt, kann sie nicht dieser Bestimmung unterstellt werden. Das Verlangen nach ihrer Einhaltung ist demnach kein Begehren im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975, weshalb zu seiner Sicherung eine Streitanmerkung nach Paragraph 25, Absatz 3, WEG 1975 nicht in Frage kommt. Das Erfordernis der Schriftform für die wirksame Begründung von Wohnungseigentum sah im übrigen schon Paragraph 4, des WEG 1948, an dessen Stelle das WEG 1975 getreten ist, vor.

Im vorliegenden Fall ergibt sich bereits aus dem Klagsvorbringen, daß der Beklagte die behauptete Zusage nur mündlich und nicht schriftlich gemacht hat. Gerade die Weigerung, eine schriftliche Erklärung abzugeben, ist die Grundlage dieses Prozesses. Demnach kann das Begehren des Klägers nicht dem § 25 Abs. 1 WEG 1975 subsumiert werden, weshalb die begehrte Streitanmerkung nicht zulässig ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich bereits aus dem Klagsvorbringen, daß der Beklagte die behauptete Zusage nur mündlich und nicht schriftlich gemacht hat. Gerade die Weigerung, eine schriftliche Erklärung abzugeben, ist die Grundlage dieses Prozesses. Demnach kann das Begehren des Klägers nicht dem Paragraph 25, Absatz eins, WEG 1975 subsumiert werden, weshalb die begehrte Streitanmerkung nicht zulässig ist.

Dem Rekurs mußte sohin ein Erfolg versagt werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 40 und 50 ZPO.

Textnummer

E800575

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0070OB00659.76.0916.000

Im RIS seit

09.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2025

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