jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/2/24 5Ob26/04s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz A*****, vertreten durch Dr. Wilfried Ludwig Weh, Rechtsanwalt in Bregenz, wider die beklagte Partei Gemeinnützige B*****genossenschaft *****, vertreten durch Dr. Paul Sutterlüty ua, Rechtsanwälte in Dornbirn unter Nebenintervention auf Seite der beklagten Partei des Dr. Alexander M*****, wegen § 25 WEG (Streitwert EUR 10.900,93), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 11. November 2003, GZ 3 R 242/03s-70, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Bregenz vom 14. Juli 2003, GZ 8 C 775/01m-57, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz A*****, vertreten durch Dr. Wilfried Ludwig Weh, Rechtsanwalt in Bregenz, wider die beklagte Partei Gemeinnützige B*****genossenschaft *****, vertreten durch Dr. Paul Sutterlüty ua, Rechtsanwälte in Dornbirn unter Nebenintervention auf Seite der beklagten Partei des Dr. Alexander M*****, wegen Paragraph 25, WEG (Streitwert EUR 10.900,93), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 11. November 2003, GZ 3 R 242/03s-70, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Bregenz vom 14. Juli 2003, GZ 8 C 775/01m-57, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision der klagenden Partei wird zurückgewiesen.

Die Ergänzung der Revision durch den Kläger vom 9. Februar 2004 wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 686,88 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin EUR 114,48 Umsatzsteuer) sowie dem Nebenintervenienten die ebenfalls mit EUR 686,88 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin EUR 114,48 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Berufungsgericht hat zwar die ordentliche Revision zugelassen, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, inwieweit eine Preisfestsetzung nach §§ 13 bis 15c WGG Grundlage einer Anspruchsverfolgung nach § 25 WEG 1975 (§ 43 WEG 2002) sein könne, doch sind die in § 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nicht gegeben. Das ist zufolge § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kurz zu begründen, wobei es für die Zurückweisung der ordentlichen Revision keinen Unterschied macht, ob das Berufungsgericht tatsächlich den nach § 60 Abs 2 JN maßgeblichen Wert des Entscheidungsgegenstandes gemäß § 6 GrEStG idF BGBl I 2000/142 mit dem Dreifachen des Einheitswerts des verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsteils angesetzt hat oder, was sich der Begründung auch entnehmen ließe, bloß mit dem einfachen Einheitswert (vgl zum dreifachen Einheitswert: 5 Ob 180/02k; 3 Ob 320/02h). Eine ordentliche Revision ist nämlich bei Fehlen einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) jedenfalls zurückzuweisen.Das Berufungsgericht hat zwar die ordentliche Revision zugelassen, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, inwieweit eine Preisfestsetzung nach Paragraphen 13 bis 15c WGG Grundlage einer Anspruchsverfolgung nach Paragraph 25, WEG 1975 (Paragraph 43, WEG 2002) sein könne, doch sind die in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofs nicht gegeben. Das ist zufolge Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO kurz zu begründen, wobei es für die Zurückweisung der ordentlichen Revision keinen Unterschied macht, ob das Berufungsgericht tatsächlich den nach Paragraph 60, Absatz 2, JN maßgeblichen Wert des Entscheidungsgegenstandes gemäß Paragraph 6, GrEStG in der Fassung BGBl römisch eins 2000/142 mit dem Dreifachen des Einheitswerts des verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsteils angesetzt hat oder, was sich der Begründung auch entnehmen ließe, bloß mit dem einfachen Einheitswert vergleiche zum dreifachen Einheitswert: 5 Ob 180/02k; 3 Ob 320/02h). Eine ordentliche Revision ist nämlich bei Fehlen einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) jedenfalls zurückzuweisen.

Eine Klage nach § 25 WEG 1975 (nunmehr § 43 WEG 2002) setzt voraus, dass der Kläger Wohnungseigentumsbewerber im Sinn des § 23 Abs 1 WEG ist, dass er die ihm vereinbarungsgemäß obliegenden Leistungen an Grundkosten, Baukosten und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren, erbracht hat, dass er sich auf eine gültige Vereinbarung berufen kann, die den Wohnungseigentumsorganisator zur Ermöglichung der Wohnungseigentumsbegründung verpflichtet und dass der Wohnungseigentumsorganisator bei der Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen für die Wohnungseigentumsbegründung säumig geworden ist (RIS-Justiz RS0083164; zur insofern gleichen materiell-rechtlichen Anspruchsgrundlage nach § 43 Abs 1 WEG 2002: A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 12 zu § 43 WEG 2002; Rz 10 ff vor §§ 37 bis 44 und Rz 18 ff zu § 37 WEG 2002).Eine Klage nach Paragraph 25, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 43, WEG 2002) setzt voraus, dass der Kläger Wohnungseigentumsbewerber im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WEG ist, dass er die ihm vereinbarungsgemäß obliegenden Leistungen an Grundkosten, Baukosten und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren, erbracht hat, dass er sich auf eine gültige Vereinbarung berufen kann, die den Wohnungseigentumsorganisator zur Ermöglichung der Wohnungseigentumsbegründung verpflichtet und dass der Wohnungseigentumsorganisator bei der Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen für die Wohnungseigentumsbegründung säumig geworden ist (RIS-Justiz RS0083164; zur insofern gleichen materiell-rechtlichen Anspruchsgrundlage nach Paragraph 43, Absatz eins, WEG 2002: A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 12 zu Paragraph 43, WEG 2002; Rz 10 ff vor Paragraphen 37 bis 44 und Rz 18 ff zu Paragraph 37, WEG 2002).

Alle diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Insbesondere ist der Kläger gegenüber der beklagten Partei niemals in die Rechtsposition eines Wohnungseigentumsbewerbers gelangt. Wohnungseigentumsbewerber ist nämlich derjenige, dem schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung zugesagt worden ist. Nicht nur, dass der Kläger keine schriftliche Zusage vorzuweisen vermag, fehlt auch jeglicher Rechtstitel für die Übertragung des Eigentumsrechts. Ein Offert der beklagten Bauvereinigung wurde vom Kläger nicht angenommen und in der Folge zurückgezogen, ein vom Kläger erstattetes Gegenoffert hat die Beklagte bis heute abgelehnt. Es ist daher keine Vereinbarung zwischen den Parteien zustande gekommen, die eine bindende Verpflichtung vorgesehen hätte, Wohnungseigentum zu verschaffen bzw zu übernehmen. Für eine solche Vereinbarung ist nämlich zu fordern, dass sie neben dem ins Wohnungseigentum übertragenen Objekt auch die Gegenleistung des Wohnungseigentumsbewerbers festlegt (vgl WoBl 1996/24 [Call]). Ein solcher Titel ist auch für die Anwendbarkeit von §§ 15b, 15c WGG maßgebend (MietSlg 52.611 = immolex 2000/202). Kein Rechtstitel für die nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum

entstand dann, wenn ein Mieter entgegen § 15b Abs 2 Z 2 WGG idF des 3. WÄG es ablehnte, zum gerichtlich festgesetzten Preis die Wohnung erwerben zu wollen und damit die gesetzliche Kaufoption zurückwies. Zu anderen Bedingungen besteht und bestand eine solche gesetzliche Kaufoption nicht.Alle diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Insbesondere ist der Kläger gegenüber der beklagten Partei niemals in die Rechtsposition eines Wohnungseigentumsbewerbers gelangt. Wohnungseigentumsbewerber ist nämlich derjenige, dem schriftlich von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung zugesagt worden ist. Nicht nur, dass der Kläger keine schriftliche Zusage vorzuweisen vermag, fehlt auch jeglicher Rechtstitel für die Übertragung des Eigentumsrechts. Ein Offert der beklagten Bauvereinigung wurde vom Kläger nicht angenommen und in der Folge zurückgezogen, ein vom Kläger erstattetes Gegenoffert hat die Beklagte bis heute abgelehnt. Es ist daher keine Vereinbarung zwischen den Parteien zustande gekommen, die eine bindende Verpflichtung vorgesehen hätte, Wohnungseigentum zu verschaffen bzw zu übernehmen. Für eine solche Vereinbarung ist nämlich zu fordern, dass sie neben dem ins Wohnungseigentum übertragenen Objekt auch die Gegenleistung des Wohnungseigentumsbewerbers festlegt vergleiche WoBl 1996/24 [Call]). Ein solcher Titel ist auch für die Anwendbarkeit von Paragraphen 15 b,, 15c WGG maßgebend (MietSlg 52.611 = immolex 2000/202). Kein Rechtstitel für die nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum entstand dann, wenn ein Mieter entgegen Paragraph 15 b, Absatz 2, Ziffer 2, WGG in der Fassung des 3. WÄG es ablehnte, zum gerichtlich festgesetzten Preis die Wohnung erwerben zu wollen und damit die gesetzliche Kaufoption zurückwies. Zu anderen Bedingungen besteht und bestand eine solche gesetzliche Kaufoption nicht.

Insofern stellt sich die vom Berufungsgericht als erheblich aufgeworfene Frage, ob die Preisfestsetzung nach dem WGG Grundlage für eine Anspruchsverfolgung nach § 25 WEG 1975 sein könne, nicht.Insofern stellt sich die vom Berufungsgericht als erheblich aufgeworfene Frage, ob die Preisfestsetzung nach dem WGG Grundlage für eine Anspruchsverfolgung nach Paragraph 25, WEG 1975 sein könne, nicht.

Auch darüber hinaus werden vom Revisionswerber keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung aufgeworfen, die nicht unmittelbar durch eine gesetzliche Bestimmung oder zitierte Rechtsprechung geklärt sind. Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels der klagenden Partei zu führen.

Der vom Kläger persönlich ohne Einhaltung des Anwaltszwangs und überdies lange nach Ablauf der Rechtsmittelfrist eingebrachte ergänzende Schriftsatz ist schon wegen der Einmaligkeit des Rechtsmittels als unzulässig zurückzuweisen.

Der Oberste Gerichtshof hat sich auf die Prüfung von Rechtsfragen zu beschränken und das Rechtsmittel mangels erheblicher Rechtsfrage in nichtöffentlicher Sitzung zurückgewiesen. Schon aus diesem Grund kommt die Durchführung der beantragten Revisionsverhandlung nicht in Frage.

Weil die beklagte Partei und der Nebeninterventient auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen haben, stehen ihnen gemäß §§ 41, 50 ZPO die dafür begehrten Kosten zu.Weil die beklagte Partei und der Nebeninterventient auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen haben, stehen ihnen gemäß Paragraphen 41,, 50 ZPO die dafür begehrten Kosten zu.

Textnummer

E72512

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00026.04S.0224.000

Im RIS seit

25.03.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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