

TE OGH 2002/11/20 5Ob121/02h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.11.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. A***** GmbH, ***** 2. T***** GmbH, ***** beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Manfred R*****, vertreten durch Dr. Karl Schön, Rechtsanwalt in Wien, dieser vertreten durch Dr. Thomas Wiesinger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrags (Streitwert EUR 36.336,42), infolge der außerordentlichen Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 18. März 2002, GZ 13 R 178/01v-15, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 27. Juli 2001, GZ 16 Cg 39/00y-11, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 1.930,31 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin 321,72 EUR Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Für die Wohnungseigentumsbegründung durch Rechtsgeschäft ist zufolge§ 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002 die schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer erforderlich. Weil der Zweck der Formvorschrift in der Wichtigkeit des Rechtsgeschäfts, mit der Wohnungseigentum begründet wird, liegt und der Kern der Formvorschrift die spezifischen Rechtsfolgen des WEG betrifft, bezieht sich das Schriftlichkeitsgebot bloß auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte (SZ 64/146 = WoBl 1993, 17/10 [Call] ua). Daher unterliegt die Punktation eines Wohnungseigentumsvertrags ebenso wie der Vorvertrag dazu der Schriftform (vgl MietSlg 27.561; 27.562). Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass für die schriftliche Zusage von Wohnungseigentum eine Punktation genügt (SZ 50/163; WoBl 1996, 78, 24 [Call]; immolex 1998, 212/134 = NZ 1999, 87; WoBl 2000/5 ua). Auch

ein solcher von den Parteien unterfertigter Aufsatz muss alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale des Vertrags (alle "Hauptpunkte") enthalten. Nur eine Punktation mit hinreichend genauer Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts (SZ 47/19; immolex 1998, 212/134) und der jeweils zu erbringenden Leistungen begründet Erfüllungsansprüche, wenn die Parteien schriftlich festlegen und den Willen äußern, sich schon mit der Unterfertigung des "Aufsatzes" zu binden (vgl RIS-Justiz RS0052884). Für die Wohnungseigentumsbegründung durch Rechtsgeschäft ist zufolge Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 die schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer erforderlich. Weil der Zweck der Formvorschrift in der Wichtigkeit des Rechtsgeschäfts, mit der Wohnungseigentum begründet wird, liegt und der Kern der Formvorschrift die spezifischen Rechtsfolgen des WEG betrifft, bezieht sich das Schriftlichkeitsgebot bloß auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte (SZ 64/146 = WoBl 1993, 17/10 [Call] ua). Daher unterliegt die Punktation eines Wohnungseigentumsvertrags ebenso wie der Vorvertrag dazu der Schriftform vergleiche MietSlg 27.561; 27.562). Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass für die schriftliche Zusage von Wohnungseigentum eine Punktation genügt (SZ 50/163; WoBl 1996, 78, 24 [Call]; immolex 1998, 212/134 = NZ 1999, 87; WoBl 2000/5 ua). Auch ein solcher von den Parteien unterfertigter Aufsatz muss alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale des Vertrags (alle "Hauptpunkte") enthalten. Nur eine Punktation mit hinreichend genauer Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjekts (SZ 47/19; immolex 1998, 212/134) und der jeweils zu erbringenden Leistungen begründet Erfüllungsansprüche, wenn die Parteien schriftlich festlegen und den Willen äußern, sich schon mit der Unterfertigung des "Aufsatzes" zu binden vergleiche RIS-Justiz RS0052884).

Nun mag zwar im Einzelfall eine Aufteilung nach Geschossen bei einem erst zu errichtenden Objekt der erforderlichen Bestimmtheit noch genügen. So wurde etwa von der Rechtsprechung auch ein Vertrag über den Erwerb eines noch unbestimmten Anteils an einer Liegenschaft zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum als ein wie eine Punktation anzusehender Interimsvertrag beurteilt (RIS-Justiz RS0017170), auch wurde die vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum an einer räumlich genau umschriebenen Wohnung eines erst auszubauenden Zweifamilienhauses als ausreichend bestimmt angesehen (vgl 5 Ob 96/99z), doch fehlt jedenfalls hinsichtlich der Abstellplätze die Bestimmtheit der Vereinbarung. Zum einen setzte die Bewirkung einer Wohnungseigentumszubehöreigenschaft die schriftliche Zusage eines bestimmt bezeichneten Abstellplatzes voraus (vgl MietSlg XXXVII/19; Würth in Rummel, Rz 3 zu § 3 WEG und zu den Bestimmtheitsanforderungen JBl 1979, 64), welche Voraussetzungen im vorliegenden "Aktenvermerk" fehlen. Selbst wenn darüber mit dem - bisher nicht verwendeten - Argument der Gleichwertigkeit aller Abstellplätze hinweggesehen werden könnte (vgl auch die in MietSlg 37.658/19 vorgeschlagene Lösung), so bleibt letztlich unauflösbar, dass die vereinbarte Anzahl der Abstellplätze von 47 reduziert wurde auf 28. Eine schriftliche Vereinbarung der Parteien darüber, wie dieser Änderung Rechnung getragen werden solle, fehlt. Es fehlt daher an der von der Rechtsprechung geforderten Bestimmtheit der schriftlich festzuhalrenden Hauptpunkte eines Wohnungseigentumsvertrags einer exakten räumlichen Beschreibung der jeweils ins Wohnungseigentum zu übertragenden Objekte (vgl MietSlg XLVII; WoBl 2000/5 ua). Nun mag zwar im Einzelfall eine Aufteilung nach Geschossen bei einem erst zu errichtenden Objekt der erforderlichen Bestimmtheit noch genügen. So wurde etwa von der Rechtsprechung auch ein Vertrag über den Erwerb eines noch unbestimmten Anteils an einer Liegenschaft zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum als ein wie eine Punktation anzusehender Interimsvertrag beurteilt (RIS-Justiz RS0017170), auch wurde die vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum an einer räumlich genau umschriebenen Wohnung eines erst auszubauenden Zweifamilienhauses als ausreichend bestimmt angesehen vergleiche 5 Ob 96/99z), doch fehlt jedenfalls hinsichtlich der Abstellplätze die Bestimmtheit der Vereinbarung. Zum einen setzte die Bewirkung einer Wohnungseigentumszubehöreigenschaft die schriftliche Zusage eines bestimmt bezeichneten Abstellplatzes voraus vergleiche MietSlg XXXVII/19; Würth in Rummel, Rz 3 zu Paragraph 3, WEG und zu den Bestimmtheitsanforderungen JBl 1979, 64), welche Voraussetzungen im vorliegenden "Aktenvermerk" fehlen. Selbst wenn darüber mit dem - bisher nicht verwendeten - Argument der Gleichwertigkeit aller Abstellplätze hinweggesehen werden könnte vergleiche auch die in MietSlg 37.658/19 vorgeschlagene Lösung), so bleibt letztlich unauflösbar, dass die vereinbarte Anzahl der Abstellplätze von 47 reduziert wurde auf 28. Eine schriftliche Vereinbarung der Parteien darüber, wie dieser Änderung Rechnung getragen werden solle, fehlt. Es fehlt daher an der von der Rechtsprechung geforderten Bestimmtheit der schriftlich festzuhalrenden Hauptpunkte eines Wohnungseigentumsvertrags einer exakten räumlichen Beschreibung der jeweils ins Wohnungseigentum zu übertragenden Objekte vergleiche MietSlg XLVII; WoBl 2000/5 ua).

Damit liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nicht vor. Damit liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht vor.

Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen.

Weil der Beklagte in seiner Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat, stehen ihm zufolge §§ 41, 50 ZPO die hiefür aufgewendeten Kosten zu. Weil der Beklagte in seiner Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat, stehen ihm zufolge Paragraphen 41., 50 ZPO die hiefür aufgewendeten Kosten zu.

Anmerkung

E67675 5Ob121.02h

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00121.02H.1120.000

Dokumentnummer

JJT_20021120_OGH0002_0050OB00121_02H0000_000

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