jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/6/29 5Ob96/99z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.06.1999

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, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Mag. Josef F*****, und 2.) Mag. Astrid F*****, beide wohnhaft in *****, beide vertreten durch Dr. Peter Bartl und Dr. Anton Cuber, Rechtsanwälte in 8010 Graz, gegen die beklagten Parteien 1.) Mag. Ruth T*****, 2.) Hofrat Dr. Konrad T*****, und 3.) Edith T*****, alle vertreten durch Dr. Elisabeth Simma, Rechtsanwältin in 8010 Graz, wegen Zuhaltung eines Vertrages (Streitwert S 300.000,--), infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 4. Februar 1999, GZ 4 R 256/98v-17, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 29. September 1998, GZ 20 Cg 216/97t-12, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Berufungsurteil wird dahingehend abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wieder hergestellt wird.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien binnen 14 Tagen die mit S 52.590,80 (darin enthalten S 13.250,-- Barauslagen und S 6.556,80 USt) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten haben, als sie noch zu je einem Drittel grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem (Zweifamilien-)Haus ***** waren, mit den Klägern am 20. 8. 1995 eine als Kaufvertrag bezeichnete Vereinbarung mit folgenden für diesen Rechtsstreit bedeutsamen Regelungen abgeschlossen:

"I. Die Verkäufer (zweit- und drittbeklagte Partei) sind zu je 1/3 grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, mit dem Grundstück 111/16 LN und dem Haus *****.

II. Die Verkäufer verkaufen hiemit je 3/12 Anteile zu gleichen Teilen an die Käufer (klagende Parteien) und diese kaufen und übernehmen von den Verkäufern diese je 3/12 Anteile, sodaß sie zu je 1/4 Miteigentümer der vorbezeichneten Liegenschaft werden, um den vereinbarten Kaufpreis von S 3,000.000,--.römisch II. Die Verkäufer verkaufen hiemit je 3/12 Anteile zu gleichen Teilen an die Käufer (klagende Parteien) und diese kaufen und übernehmen von den Verkäufern diese je 3/12 Anteile, sodaß sie zu je 1/4 Miteigentümer der vorbezeichneten Liegenschaft werden, um den vereinbarten Kaufpreis von S 3,000.000,--.

VI. Unter Einbeziehung der Miteigentümerin Mag. Ruth T*****, welche diesen Vertrag zum Zeichen ihres Einverständnisses mitunterfertigt hat, haben sich die Vertragsteile über die Benützung der gemeinsamen Liegenschaft

wie folgt geeinigt:römisch VI. Unter Einbeziehung der Miteigentümerin Mag. Ruth T*****, welche diesen Vertrag zum Zeichen ihres Einverständnisses mitunterfertigt hat, haben sich die Vertragsteile über die Benützung der gemeinsamen Liegenschaft wie folgt geeinigt:

a). ausschließlicher Nutzungsbereich der Käufer:

Erdgeschoß, Garten mit Schwimmbecken, Werkraum, die drei östlichen aneinandergrenzenden Abstellräume sowie der Obst- und Gemüsekeller und Sandfilterraum.

b). ausschließlicher Nutzungsbereich der Mag. Ruth T*****:

Obergeschoß, Fitnessraum und Schutzraum.

c). gemeinsamer Nutzungsbereich: Heizraum, Tankraum, Kellergänge, Stiegenhaus, Garage, Einfahrt und Toranlage.

VIII. Die Vertragsteile stimmen schon heute einer Parifizierung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der obigen Benützungsregelung zu."römisch VIII. Die Vertragsteile stimmen schon heute einer Parifizierung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der obigen Benützungsregelung zu."

X. Die beglaubigte Unterfertigung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages erfolgt bis spätestens 20. 12. 1995 beim Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz. Festgehalten wird dazu, daß von Seiten der Kläger das Parifizierungsverfahren umgehend eingeleitet und ein Sachverständiger mit der Gutachtenserstellung beauftragt wird. Sollten das Parifizierungsgutachten sowie die sonstigen zur Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden rechtzeitig vorliegen, wird bis 20. 12. 1995 der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag errichtet. Sollten die Urkunden nicht rechtzeitig vorliegen, wird zunächst bloßes Miteigentum (zur Hälfte für die Käufer) verbüchert und erst in weiterer Folge ein Wohnungseigentumsvertrag errichtet.römisch zehn. Die beglaubigte Unterfertigung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages erfolgt bis spätestens 20. 12. 1995 beim Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz. Festgehalten wird dazu, daß von Seiten der Kläger das Parifizierungsverfahren umgehend eingeleitet und ein Sachverständiger mit der Gutachtenserstellung beauftragt wird. Sollten das Parifizierungsgutachten sowie die sonstigen zur Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden rechtzeitig vorliegen, wird bis 20. 12. 1995 der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag errichtet. Sollten die Urkunden nicht rechtzeitig vorliegen, wird zunächst bloßes Miteigentum (zur Hälfte für die Käufer) verbüchert und erst in weiterer Folge ein Wohnungseigentumsvertrag errichtet.

Die über diesen Vertrag errichtete Urkunde ist von allen Parteien dieses Verfahrens unterschrieben.

Die Zweit- und Drittbeklagten hatten die Absicht, ihre restlichen je 1/12 Anteile an dieser Liegenschaft der Erstbeklagten zu übertragen.

Mit der am 3. 9. 1997 eingebrachten Klage haben die Kläger von den Beklagten die Unterfertigung folgender Vereinbarung verlangt:

"Wohnungseigentumsübereinkommen

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen Herrn Dr. Konrad T*****, Frau Edith T*****, ebendort und Frau Mag. Ruth T*****, einerseits und den Ehegatten Mag. Josef F*****, und Mag. Astrid F*****, beide *****, andererseits wie folgt:

I.römisch eins.

Die Ehegatten Mag. Josef F***** und Mag. Astrid F***** sind zu je 1/4 außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ *****, bestehend aus dem Grundstück 111/16 LN und dem im Grundbuch noch nicht ausgezeichneten Haus *****.

Frau Mag. Ruth T***** ist grundbücherliche Eigentümerin eines 1/3tel Anteiles jener Liegenschaft, die Ehegatten Dr. Konrad T***** und Edith T***** sind grundbücherliche Eigentümer je eines 1/3-Anteiles, defacto aber zufolge des mit den Ehegatten Mag. F***** abgeschlossenen Kaufvertrages nur mehr Eigentümer je eines 1/12 Anteiles.

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Begründung von Wohnungseigentum an der vorbezeichneten Liegenschaft.

II.römisch II.

Die Vertragsteile Dr. Konrad T*****, Edith T*****, und Mag. Ruth T*****, räumen hiemit den Ehegatten Mag. Josef F*****, und Mag. Astrid F*****, hinsichtlich deren in Spalte zwei des Punktes IX. dieses Vertrages ausgewiesenen

Miteigentumsanteile unentgeltlich das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 an den in der Spalte drei des Punktes IX. genannten Wohnung und sonstigen Räumlichkeiten im Hause *****, ein, sodaß die Ehegatten Mag. Josef F***** und Mag. Astrid F***** Wohnungseigentümer der in Spalte drei bezeichneten Wohnung sind.Die Vertragsteile Dr. Konrad T*****, Edith T*****, und Mag. Ruth T*****, räumen hiemit den Ehegatten Mag. Josef F*****, und Mag. Astrid F*****, hinsichtlich deren in Spalte zwei des Punktes römisch IX. dieses Vertrages ausgewiesenen Miteigentumsanteile unentgeltlich das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 an den in der Spalte drei des Punktes römisch IX. genannten Wohnung und sonstigen Räumlichkeiten im Hause *****, ein, sodaß die Ehegatten Mag. Josef F***** und Mag. Astrid F***** Wohnungseigentümer der in Spalte drei bezeichneten Wohnung sind.

III.römisch III.

Festgehalten wird, daß die Nutzwerte für die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile mit Bescheid des Magistrates Graz, Amt für Wohnungsangelegenheiten/Schlichtungsstelle vom 30. 7. 1997 festgesetzt wurden. Diese Nutzwerte sind in der Tabelle gemäß Punkt IX. dieses Vertrages angeführt.Festgehalten wird, daß die Nutzwerte für die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile mit Bescheid des Magistrates Graz, Amt für Wohnungsangelegenheiten/Schlichtungsstelle vom 30. 7. 1997 festgesetzt wurden. Diese Nutzwerte sind in der Tabelle gemäß Punkt römisch IX. dieses Vertrages angeführt.

Die Vertragsteile stellen fest, daß die in der Tabelle gemäß Punkt IX. dieses Vertrages in Spalte zwei angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.Die Vertragsteile stellen fest, daß die in der Tabelle gemäß Punkt römisch IX. dieses Vertrages in Spalte zwei angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Den Vertragsteilen ist das Nutzwertgutachten des Sachverständigen Fritz G. P***** vom 1. Juli 1997 bekannt, dieses Gutachten ist Grundlage des vorzitierten Bescheides.

Mit Bescheinigung des Magistrates Graz, Baupolizeiamt, vom 26. 9. 1995 wurde bescheinigt, daß sich im Haus ***** zwei selbständige Wohnungen im Sinne des § 1 Abs 3 WEG befinden.Mit Bescheinigung des Magistrates Graz, Baupolizeiamt, vom 26. 9. 1995 wurde bescheinigt, daß sich im Haus ***** zwei selbständige Wohnungen im Sinne des Paragraph eins, Absatz 3, WEG befinden.

IV.römisch IV.

Die Vertragsteile halten fest, daß die Ehegatten Mag. Josef F***** und Mag. Astrid F***** berechtigt sind, für die in ihren ausschließlichen Nutzungsbereich fallenden Räumlichkeiten allein und ausschließlich auf ihre Kosten Bauaufträge zu erteilen. Bauaufträge für den gemeinsamen Nutzungsbereich - hiezu zählt auch der Außenputz - können nur gemeinsam erteilt werden. Die Kosten hiefür sind je zur Hälfte zu tragen. Diese Vereinbarung gilt bis zur Fertigstellung des Objektes, für die Zukunft sind die Aufwendungen zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

V.römisch fünf.

Mit Vereinbarung vom 11. Juli 1996 haben die Vertragsteile hinsichtlich des der Wohnung Top Nr. 2 als Zubehör zugeordneten Werkraumes und der ebenfalls der Wohnung Top Nr. 2 zugeordneten Garage eine Benützungsregelung dahingehend getroffen, daß der Werkraum ausschließlich von den Ehegatten Mag. Josef F***** und Mag. Astrid F***** und die Garage von den Vertragsteilen gemeinsam genutzt wird, und zwar unentgeltlich. Die Vereinbarung vom 11. 7. 1996 bleibt jedenfalls vollinhaltlich aufrecht.

VI.römisch VI.

Die Vertragsteile Dr. Konrad T*****, Edith T***** und Mag. Ruth T*****, erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung zu folgenden Eintragungen in der EZ *****, Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz:

1) In der Aufschrift die Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum"

2) Aufgliederung der je 1/4tel Miteigentumsanteile des Mag. Josef F*****, und der Mag. Astrid F*****, in je 225/900stel Miteigentumsanteile

3) Einverleibung des Wohnungseigentumes ob den je 225/900stel Miteigentumsanteile des Mag. Josef F*****, und der Mag. Astrid F*****, Wohnung Top Nr. 1

4) Zusammenziehung der je 225/900stel Anteile des Mag. Josef F*****, und der Mag. Astrid F*****, zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums zu insgesamt 225/450stel Anteilen.

VII.römisch VII.

Die Vertragsteile erklären an Eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

VIII.römisch VIII.

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages, sowie seiner grundbücherlichen Durchführung tragen die Ehegatten Mag. F*****, die auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben. Die im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum vorgeschriebenen Gebühren werden von den Vertragsteilen je zur Hälfte getragen.

IX

Name	Anteile in 450stel	Top Nr.	Nutz-wert	Gegenstand
Mag.Josef F*****				Halle, Bad Wirtschaftsraum, WC,Wohnzimmer
Mag.Astrid F*****	225 (insgesamt)	1	225	Schlafzimmer, Küche, Zimmer Wintergarten und Zubehör lt. Gutachten

X.römisch zehn.

Den Vertragsteilen ist der Grundbuchsstand bekannt. Vereinbart wird, daß die Ehegatten F***** lediglich das zu C-LNR 6a verbücherte Pfandrecht der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot Gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung im Betrag von 1,479.000,00 s. A.

zur Rückzahlung ins eigene Zahlungsversprechen übernehmen, sie erklären, Herrn Dr. Konrad T*****, Frau Edith T***** und Frau Mag. Ruth T***** hinsichtlich dieses Pfandrechtes vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Dem gegenüber erklärt Frau Mag. Ruth T*****, die Pfandrechte C-LNR 7a über S 1,149.000,00 s. A.

für Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot Gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, C-LNR 8a über S 350.000,00 s. A.

für Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot Gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und C-LNR 9a über S 369.502,00 s. A

für Land Steiermark jeweils ins eigene Zahlungsversprechen zu übernehmen und die Ehegatten F***** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsteile halten fest, daß sie nach Möglichkeit entsprechende Teillöschungsquittungen seitens der einzelnen Darlehensgeber beibringen werden, um auch bücherlich die Zuordnung der Darlehen zu den Anteilen der jeweils Zahlungspflichtigen zu erreichen.

XI.römisch XI.

Die Vertragsteile räumen einander wechselseitig hinsichtlich ihrer Anteile das Vorkaufsrecht ein und nehmen diese

Rechtseinräumung wechselseitig hiemit an. Die Ehegatten Mag. Josef F*****, und Mag. Astrid F*****, erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, daß ob ihren je 225/900stel Anteilen an der Liegenschaft EZ *****, Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz, das Vorkaufsrecht für

Dr. Konrad T*****

Edith T*****,

Mag. Ruth T*****

einverleibt werde.

Hingegen erteilt Frau Mag. Ruth T*****, ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, daß ob ihren 1/3 Anteilen an der Liegenschaft EZ *****, Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz, das Vorkaufsrecht für

Mag. Josef F***** und

Mag. Astrid F*****

einverleibt werde.

XII.römisch XII.

Soweit in diesem Wohnungseigentumsübereinkommen bzw. sonstigen schriftlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsteilen nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung."

Die Kläger begründeten dieses Begehren im wesentlichen damit, daß die Beklagten, obwohl sie seit 20. 12. 1995, spätestens aber seit einer die Probleme mit den Nutzwerten beseitigenden Zusatzvereinbarung verpflichtet wären, das den Klägern zugesagte Wohnungseigentum zu begründen und die für die Einverleibung erforderlichen Urkunden unterfertigen, dem vereinbarungsgemäß ausformulierten Wohnungseigentumsvertrag ihre Zustimmung verweigert bzw die Unterschrift von nicht vereinbarten Bedingungen abhängig gemacht hätten. Die erste von den Klägern veranlaßte Nutzwertfeststellung, die den Nutzwert des den Klägern zugesagten Objekts höher ansetzte, als dies ihrem Hälfteanteil entsprach, habe die Beklagtenseite bemängelt und von den Klägern verlangt, entweder den Differenzmiteigentumsanteil käuflich zu erwerben oder das Gutachten abzuändern. In der Folge sei es am 11. 7. 1996 zu einer Vereinbarung gekommen, derzufolge die Differenz durch eine Änderung der Benützungsregelung ausgeglichen wird. Nach Vorliegen des geänderten Nutzwertgutachtens hätten die Kläger über den Notar Dr. Bernhard F***** den Beklagten einen neuen Vertragsentwurf, der exakt die zwischen den Streitteilen getroffenen Vereinbarungen enthalten habe, mit dem Ersuchen um Unterfertigung übermittelt, was jedoch die Beklagten mit der Begründung abgelehnt hätten, daß noch offene Fragen zu klären seien. Ständig hätten sie neue Forderungen erhoben und diese unzulässigerweise zur Bedingung für die Unterfertigung des Wohnungseigentumsübereinkommens gemacht.

Die Beklagten haben die Abweisung des Klagebegehrens beantragt. Sie gestanden zwar zu, daß zwischen den Streitteilen am 20. 8. 1995 der eingangs wiedergegebene Kaufvertrag und dazu auch die Benützungsregelung abgeschlossen wurde, desgleichen, daß sie einer Parifizierung auf Basis dieser Benützungsregelung zugestimmt zu haben, bestritten jedoch die Verpflichtung zur Unterfertigung eines Wohnungseigentumsvertrages, weil es sich bei der Vereinbarung vom 20. 8. 1995 lediglich um einen Vorvertrag gehandelt habe. Außerdem könne ein außerbücherlicher Miteigentümer gar keinen Wohnungseigentumsvertrag abschließen. Sie lehnten die Errichtung und Unterfertigung eines grundbuchsfähigen Wohnungseigentumsvertrages nicht grundsätzlich ab, stünden jedoch auf dem Standpunkt, daß vorher eine Einigung in allen offen Fragen herbeigeführt werden müsse. Bedingung für die Unterfertigung sei stets gewesen, daß Regelungen über die Abrechnung der Betriebskosten, die Festlegung der Hausordnung (Reinigung, Schneeräumung), die Beeinträchtigung durch die Balkonbepflanzung und durch abfallende Gegenstände, die Reinigung des Garagenfensters von außen, die Reinigung und Instandsetzungsarbeiten am Balkon und Wintergarten, über Fensterabdeckungen im Fitneßraum, die Mitbenützung des Waschbeckens in der Garage, die Ausfolgung eines Schlüssels für den Werkraum, die Entfernung des Schuhregals aus dem Stiegenhaus, die maximale Baumhöhe, Bepflanzung der Ostgrenze, Fixierung der Garagenmitbenützung und Nutzung des Werkraums sowie Tragung der diesbezüglichen Kosten getroffen werden. Die Kläger verweigerten den Beklagten fundamentalste Mitbenützungsrechte, was deren Finalisierungsarbeiten erschwere und nunmehr auch die Mittragung bisher

geleisteter Versicherungsprämien. Unabhängig davon sei es gesetz- und vereinbarungswidrig, lediglich für die Wohnung der Kläger Wohnungseigentum zu begründen. Dies wäre für die Beklagten mit unabsehbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Nachteilen verbunden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt, verpflichtete also die Beklagten zur Unterfertigung des klagegegenständlichen Wohnungseigentumsübereinkommens. Es ging dabei von folgenden (zusätzlichen) Feststellungen aus:

Der Zweitbeklagte erklärte bei Abschluß des Vertrages vom 20. 8. 1995, daß für die verbrauchten Mengen an Betriebskosten (Strom, Heizung und Wasser) eigene Zähler montiert werden sollten. Dies erwies sich aber in der Folge als nicht durchführbar, sodaß die Streitteile übereinkamen, die Kosten entsprechend den Anteilen zu tragen. Die Installation von eigenen Zählern für Strom, Heizung und Wasser war daher nicht Voraussetzung für den Abschluß eines Wohnungseigentumsvertrages. Vielmehr wurde von den beklagten Parteien für die Erstellung eines verbücherungsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages (wie im Punkt X. festgehalten) eine Frist bis 20. 12. 1995 gesetzt.Der Zweitbeklagte erklärte bei Abschluß des Vertrages vom 20. 8. 1995, daß für die verbrauchten Mengen an Betriebskosten (Strom, Heizung und Wasser) eigene Zähler montiert werden sollten. Dies erwies sich aber in der Folge als nicht durchführbar, sodaß die Streitteile übereinkamen, die Kosten entsprechend den Anteilen zu tragen. Die Installation von eigenen Zählern für Strom, Heizung und Wasser war daher nicht Voraussetzung für den Abschluß eines Wohnungseigentumsvertrages. Vielmehr wurde von den beklagten Parteien für die Erstellung eines verbücherungsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages (wie im Punkt römisch zehn. festgehalten) eine Frist bis 20. 12. 1995 gesetzt.

Bereits der Vertrag vom 20. 8. 1995 sollte eine Bindung für alle Beteiligten bewirken. Es wurde in der Folge von den Klägern ein Nutzwertgutachten eingeholt, wobei deren damaliger Rechtsvertreter eine § 12 WEG-Bescheinigung beim Magistrat Graz besorgte. Schließlich wurde von ihm unter Vorlage des Gutachtens und der erforderlichen Urkunden der Antrag auf Feststellung der Nutzwerte beim Schlichtungsamt gestellt, wobei er auch die beklagten Parteien vertrat. Der Bescheid des Schlichtungsamtes wurde am 22. 12. 1995 ausgefertigt. Auch die beklagten Parteien waren letztendlich mit dem Bescheid inhaltlich einverstanden.Bereits der Vertrag vom 20. 8. 1995 sollte eine Bindung für alle Beteiligten bewirken. Es wurde in der Folge von den Klägern ein Nutzwertgutachten eingeholt, wobei deren damaliger Rechtsvertreter eine Paragraph 12, WEG-Bescheinigung beim Magistrat Graz besorgte. Schließlich wurde von ihm unter Vorlage des Gutachtens und der erforderlichen Urkunden der Antrag auf Feststellung der Nutzwerte beim Schlichtungsamt gestellt, wobei er auch die beklagten Parteien vertrat. Der Bescheid des Schlichtungsamtes wurde am 22. 12. 1995 ausgefertigt. Auch die beklagten Parteien waren letztendlich mit dem Bescheid inhaltlich einverstanden.

Es kam dann zu verschiedenen Einwänden der Beklagten gegen die verbücherungsfähigen Kaufvertragsentwürfe des Rechtsvertreters der klagenden Parteien, doch unterfertigten letztlich die Beklagten am 18. 4. 1996 und die Kläger am 26. 4. 1996 den grundbuchsfähigen Kaufvertrag. Er entspricht hinsichtlich der verkauften Anteile dem bereits am 20. 8. 1995 abgeschlossenen Vertrag.

Bereits im Februar 1996 kam es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Streitteilen, da das Nutzwertgutachten, welches auf Grundlage der Benützungsvereinbarung im Vertrag vom 20. 8. 1995 erstellt worden war und erst seit 15. 12. 1995 vorlag, einen Mindestanteil für die klagenden Parteien von 228/422 und für die beklagten Parteien einen von 194/422 ergeben hatte. Insbesondere der Zweitbeklagte wollte erreichen, daß das Eigentum an der streitgegenständlichen Liegenschaft je zur Hälfte zwischen den Streitteilen aufgeteilt wird. Um dieses Hindernis zu beseitigen, trafen sich die Streitteile am 11. 7. 1996, wobei sich die Kläger bereit erklärten, einer Aufteilung der Miteigentumsanteile je zur Hälfte zuzustimmen. Es wurde vereinbart:

"Die Verkäuferseite und die Käuferseite einigen sich grundsätzlich über Folgendes:

Die Eigentumsverhältnisse am Zweifamilienhaus ***** werden zwischen den Parteien zu einem Verhältnis von 50 : 50 geregelt, indem die Allgemeinfläche Garage und der zu TOP 1 gehörige Werkraum TOP 2 zugeordnet werden. Dazu bedarf es eines Ergänzungs-Gutachtens, dessen Kosten die Familie F***** trägt. Trotz dieser Eigentumsverschiebung bleibt es aber auf immerwährende Zeiten bei der im Kaufvertrag vom 20. 8. 1995 getroffenen Benützungs-Regelung, wobei ausdrücklich die Unentgeltlichkeit der Überlassung von Garage und Werkraum an die Eigentümer vom TOP 1 ausdrücklich vereinbart wird."

Bei diesem Gespräch wurde auch über die zukünftigen Kosten gesprochen, wobei Dr. L***** (ein von den Klägern

ersuchter Vermittler) darauf hinwies, daß sich die Aufteilung dieser Kosten aus den Miteigentumsanteilen ergibt. Es war den Beteiligten klar, daß nunmehr der letzte Schritt zur Begründung von Wohnungseigentum getan war. Es sollte nur noch ein Ergänzungsgutachten im Sinne einer Aufteilung 50 : 50 in Auftrag gegeben, die Bescheiderlassung abgewartet und abschließend Wohnungseigentum begründet werden.

Aufgrund der am 11. 7. 1996 zwischen den Streitteilen erzielten Einigung, gaben die klagenden Parteien die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens in Auftrag. Die neuen Mindestanteile für die Wohnungen TOP 1 Erdgeschoß und TOP 2 Obergeschoß wurden vom Gutachter - unter Berücksichtigung der Vereinbarung vom 11. 7. 1996 - mit jeweils 225/450 Anteilen an der Liegenschaft EZ *****, ermittelt. Mit Bescheid des Amtes für Wohnungsangelegenheiten, Schlichtungsstelle, vom 30. 7. 1997 wurde der Gesamtnutzwert der Liegenschaft EZ *****, mit 450 bestimmt.

Der Zweitbeklagte, die sowohl die Erst- als auch die Drittbeklagte in dieser Angelegenheit vertrat, war nach Vorliegen dieses Gutachtens und dieses Bescheides nicht gewillt, einen Wohnungseigentumsvertrag zu unterzeichnen.

Es kann nicht festgestellt werden, daß die Streitteile vereinbart haben, daß eine Wohnungseigentumsvereinbarung nur dann geschlossen wird, wenn sowohl zugunsten der klagenden Parteien als auch der erstbeklagten Partei Wohnungseigentum begründet wird.

Rechtlich führte das Erstgericht im wesentlichen aus, daß der Einwand der Beklagten, nur bücherliches Eigentum ermögliche den Abschluß eines Wohnungseigentumsvertrages und Wohnungseigentum könne überdies nur für alle Wohnungen gleichzeitig einverleibt werden, aus dem Gesetz nicht ableitbar sei. Eine diesbezügliche Vereinbarung sei nicht erwiesen. Wohnungseigentum könne sowohl durch mündliche als auch durch konkludente Vereinbarungen begründet werden. Spätestens am 11. 7. 1996 sei es zwischen den Streitteilen auch zu einer solchen Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum zugunsten der Kläger auf der Liegenschaft gekommen. Der von den Klägern begehrte Wohnungseigentumsvertrag entspreche dieser Vereinbarung; die von den Beklagten eingewendeten Regelungsvorbehalte seien im Gesetz nicht gedeckt.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung in eine kostenpflichtige Abweisung des Klagebegehrens. Es übernahm zwar die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und teilte auch dessen Rechtsansicht, daß weder das außerbücherliche Miteigentum der Kläger noch der Umstand, daß nur an ihrer Wohnung Wohnungseigentum begründet werden soll, die Klagsabweisung rechtfertigen könne, gelangte aber im übrigen zu anderen rechtlichen Schlußfolgerungen:

Die Ansicht des Erstgerichtes, Wohnungseigentum könne auch mündlich und selbst schlüssig vereinbart werden, finde in den zitierten Entscheidungen (MietSlg 33.458, 34.526 und 35.600) keine Deckung. Dies gelte nur für Nebenabreden. Soll Wohnungseigentum durch Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden, also durch Vertrag, so sei dafür gemäß § 2 WEG die Einhaltung der Schriftform (§ 886 ABGB) durch alle Miteigentümer Voraussetzung (Palten Wohnungseigentumsrecht2 Rz 27).Die Ansicht des Erstgerichtes, Wohnungseigentum könne auch mündlich und selbst schlüssig vereinbart werden, finde in den zitierten Entscheidungen (MietSlg 33.458, 34.526 und 35.600) keine Deckung. Dies gelte nur für Nebenabreden. Soll Wohnungseigentum durch Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden, also durch Vertrag, so sei dafür gemäß Paragraph 2, WEG die Einhaltung der Schriftform (Paragraph 886, ABGB) durch alle Miteigentümer Voraussetzung (Palten Wohnungseigentumsrecht2 Rz 27).

Das österreichische Vertragsrecht sei vom Grundsatz der Formfreiheit beherrscht. Ausnahmen würden durch Vereinbarung oder Gesetz bestimmt. Die Reichweite jedes Formgebotes sei auf seinen Zweck zu prüfen. § 2 Abs 2 WEG bestimme nun, daß das Wohnungseigentum (in den hier in Frage kommenden Fällen) nur durch schriftliche Vereinbarung neu eingeräumt werden kann. Dieses Schriftlichkeitsgebot beziehe sich somit auf das Titelgeschäft. Der Zweck dieser Formvorschrift liege (nach den erläuternden Bemerkungen zu § 4 WEG 1948, der inhaltlich der hier auszulegenden Norm entsprechenden Bestimmung) in der Wichtigkeit des Rechtsgeschäftes, mit dem Wohnungseigentum begründet wird; das Formerfordernis soll aber auch für Klarheit über das Wesen sowie die Rechtsfolgen des Wohnungseigentums - über jene des schlichten Miteigentums hinaus - sorgen und der Rechtssicherheit dienen. Die Formvorschrift treffe die spezifischen Rechtsfolgen des Wohnungseigentums. Da für den Kauf von Liegenschaften bzw schlichten Miteigentumsanteilen Formfreiheit besteht und die Schriftform dabei nur für die grundbücherliche Durchführung des Liegenschaftskaufes vorgesehen ist, beziehe sich das Formerfordernis des § 2 Abs 2 WEG im Sinne einer zweckorientierten Prüfung bloß auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte (5 Ob 45/92 mwN).Das österreichische Vertragsrecht sei vom Grundsatz der Formfreiheit

beherrscht. Ausnahmen würden durch Vereinbarung oder Gesetz bestimmt. Die Reichweite jedes Formgebotes sei auf seinen Zweck zu prüfen. Paragraph 2, Absatz 2, WEG bestimme nun, daß das Wohnungseigentum (in den hier in Frage kommenden Fällen) nur durch schriftliche Vereinbarung neu eingeräumt werden kann. Dieses Schriftlichkeitsgebot beziehe sich somit auf das Titelgeschäft. Der Zweck dieser Formvorschrift liege (nach den erläuternden Bemerkungen zu Paragraph 4, WEG 1948, der inhaltlich der hier auszulegenden Norm entsprechenden Bestimmung) in der Wichtigkeit des Rechtsgeschäftes, mit dem Wohnungseigentum begründet wird; das Formerfordernis soll aber auch für Klarheit über das Wesen sowie die Rechtsfolgen des Wohnungseigentums - über jene des schlichten Miteigentums hinaus - sorgen und der Rechtssicherheit dienen. Die Formvorschrift treffe die spezifischen Rechtsfolgen des Wohnungseigentums. Da für den Kauf von Liegenschaften bzw schlichten Miteigentumsanteilen Formfreiheit besteht und die Schriftform dabei nur für die grundbücherliche Durchführung des Liegenschaftskaufes vorgesehen ist, beziehe sich das Formerfordernis des Paragraph 2, Absatz 2, WEG im Sinne einer zweckorientierten Prüfung bloß auf die für die Begründung von Wohnungseigentum wesentlichen Vertragspunkte (5 Ob 45/92 mwN).

Die für die Begründung des Wohnungseigentums rechtlich wesentlichen Vereinbarungen, nämlich die Umwandlung schlichten Miteigentums in Wohnungseigentum, die Zuordnung der einzelnen Wohnungen zu den neugeschaffenen Miteigentumsanteilen der Vertragspartner und schließlich die Anpassung der Miteigentumsanteile der Vertragspartner dahin, daß der Vorschrift des § 3 Abs 1 WEG über die Größe der Miteigentumsanteile entsprochen wird, seien hier in eindeutiger Form noch nicht schriftlich von allen Miteigentümern festgelegt worden.Die für die Begründung des Wohnungseigentums rechtlich wesentlichen Vereinbarungen, nämlich die Umwandlung schlichten Miteigentums in Wohnungseigentum, die Zuordnung der einzelnen Wohnungen zu den neugeschaffenen Miteigentumsanteilen der Vertragspartner und schließlich die Anpassung der Miteigentumsanteile der Vertragspartner dahin, daß der Vorschrift des Paragraph 3, Absatz eins, WEG über die Größe der Miteigentumsanteile entsprochen wird, seien hier in eindeutiger Form noch nicht schriftlich von allen Miteigentümern festgelegt worden.

Daß tatsächlich bereits die Begründung von Wohnungseigentum (schriftlich) von allen Miteigentümern vereinbart worden wäre, ergebe sich jedenfalls aus den vorliegenden Urkunden nicht. Dieser Schriftform sei solange nicht genüge getan, solange nicht die Unterschriften aller am Rechtsgeschäft beteiligten Personen vorliegen. Diese Unterschriften müßten allerdings nicht unbedingt auf einer Urkunde aufscheinen, sondern könnten auch auf zwei Urkunden gegeben sein, wenn nämlich zB ein schriftliches Anbot ebenso schriftlich angenommen wird (Rummel in Rummel Rz 2 zu § 886). Die Einbeziehung der Erstbeklagten in die Vereinbarung vom 20. 8. 1995 beziehe sich ausdrücklich nur auf die Benützungsregelung.Daß tatsächlich bereits die Begründung von Wohnungseigentum (schriftlich) von allen Miteigentümern vereinbart worden wäre, ergebe sich jedenfalls aus den vorliegenden Urkunden nicht. Dieser Schriftform sei solange nicht genüge getan, solange nicht die Unterschriften aller am Rechtsgeschäft beteiligten Personen vorliegen. Diese Unterschriften müßten allerdings nicht unbedingt auf einer Urkunde aufscheinen, sondern könnten auch auf zwei Urkunden gegeben sein, wenn nämlich zB ein schriftliches Anbot ebenso schriftlich angenommen wird (Rummel in Rummel Rz 2 zu Paragraph 886,). Die Einbeziehung der Erstbeklagten in die Vereinbarung vom 20. 8. 1995 beziehe sich ausdrücklich nur auf die Benützungsregelung.

Fehlt es aber an der grundsätzlichen schriftlichen Vereinbarung, könne auch keine Verpflichtung der Beklagten bestehen, den gegenständlichen Wohnungseigentumsbegründungsvertrag zu fertigen. Schon wegen des nicht erfüllten Formerfordernisses sei daher das erstgerichtliche Urteil in eine Abweisung des Klagebegehrens abzuändern gewesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt, die ordentliche Revision jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß keine Rechtsfrage von übergeordneter Bedeutung zu lösen gewesen sei.

Die Kläger haben gegen das Urteil des Berufungsgerichtes fristgerecht außerordentliche Revision erhoben. Sie erachten die Anrufung des Obersten Gerichtshofes als zulässig, weil sich das Berufungsgericht in aktenwidriger über die unstrittige und vom Erstgericht sogar ausdrücklich festgestellte Tatsache hinweggesetzt habe, daß sich das mit der Unterfertigung der Vertragsurkunde dokumentierte Einverständnis der Erstbeklagten nur auf die Benützungsvereinbarung und nicht auf den ganzen Inhalt der Vereinbarung vom 20. 8. 1995 (also auch auf die den Klägern versprochene Einräumung von Wohnungseigentum) bezogen habe. Die daraus für eine Klagsabweisung gewonnenen Argumente kämen überraschend, sodaß sie nicht ohne Erörterung mit den Parteien hätten verwertet werden dürfen. Außerdem habe das Berufungsgericht die Judikatur des Obersten Gerichtshofes nicht beachtet, daß

für die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum eine Punktation genüge (5 Ob 79/95; 5 Ob 75/97h), die in der Vereinbarung vom 20. 8. 1995 zweifellos vorliege, und daß auf Grund einer solchen Zusage gemäß §§ 23 ff WEG unmittelbar auf Einräumung von WE geklagt werden könne.Die Kläger haben gegen das Urteil des Berufungsgerichtes fristgerecht außerordentliche Revision erhoben. Sie erachten die Anrufung des Obersten Gerichtshofes als zulässig, weil sich das Berufungsgericht in aktenwidriger über die unstrittige und vom Erstgericht sogar ausdrücklich festgestellte Tatsache hinweggesetzt habe, daß sich das mit der Unterfertigung der Vertragsurkunde dokumentierte Einverständnis der Erstbeklagten nur auf die Benützungsvereinbarung und nicht auf den ganzen Inhalt der Vereinbarung vom 20. 8. 1995 (also auch auf die den Klägern versprochene Einräumung von Wohnungseigentum) bezogen habe. Die daraus für eine Klagsabweisung gewonnenen Argumente kämen überraschend, sodaß sie nicht ohne Erörterung mit den Parteien hätten verwertet werden dürfen. Außerdem habe das Berufungsgericht die Judikatur des Obersten Gerichtshofes nicht beachtet, daß für die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum eine Punktation genüge (5 Ob 79/95; 5 Ob 75/97h), die in der Vereinbarung vom 20. 8. 1995 zweifellos vorliege, und daß auf Grund einer solchen Zusage gemäß Paragraphen 23, ff WEG unmittelbar auf Einräumung von WE geklagt werden könne.

Der Revisionsantrag geht dahin, das Berufungsurteil iS einer Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Den Beklagten wurde die Beantwortung der Revision freigestellt; sie haben jedoch von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil in der Entscheidung des Berufungsgerichtes wesentliche rechtliche Aspekte unbeachtet geblieben sind; sie ist iS ihres Abänderungsbegehrens auch berechtigt.

Wie die Rechtsmittelwerber zutreffend ausführen, hat das Berufungsgericht den möglichen Anspruch der Kläger auf Einwilligung der Beklagten in die grundbücherliche Einverleibung des ihnen zugesagten Wohnungseigentums nach § 23 Abs 2 Z 2, § 25 Abs 1 WEG unbeachtet gelassen. Ein solcher Anspruch besteht ua dann, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Errichtung der für die Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden dergestalt säumig sind, daß die gebotenen Maßnahmen nicht unverzüglich nach dem für die Einverleibung vereinbarten Zeitpunkt gesetzt werden. Dieser Anspruch richtet sich im Wege der Durchgriffshaftung (siehe dazu MietSlg 47/19 mwN ua) direkt gegen den Eigentümer der Liegenschaft (im Fall des Miteigentums gegen alle Miteigentümer), setzt lediglich die schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit durch den Wohnungseigentumsorganisator (§ 23 Abs 1 WEG) sowie die Leistung der hiefür vereinbarten Beträge (nach Maßgabe des § 23 Abs 2) voraus und ist mit Klage bei dem Bezirksgericht geltend zu machen, in dessen Sprengel die Wohnung oder sonstige Räumlichkeit gelegen ist (§ 25 Abs 1 WEG).Wie die Rechtsmittelwerber zutreffend ausführen, hat das Berufungsgericht den möglichen Anspruch der Kläger auf Einwilligung der Beklagten in die grundbücherliche Einverleibung des ihnen zugesagten Wohnungseigentums nach Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2,, Paragraph 25, Absatz eins, WEG unbeachtet gelassen. Ein solcher Anspruch besteht ua dann, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Errichtung der für die Einverleibung des Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden dergestalt säumig sind, daß die gebotenen Maßnahmen nicht unverzüglich nach dem für die Einverleibung vereinbarten Zeitpunkt gesetzt werden. Dieser Anspruch richtet sich im Wege der Durchgriffshaftung (siehe dazu MietSlg 47/19 mwN ua) direkt gegen den Eigentümer der Liegenschaft (im Fall des Miteigentums gegen alle Miteigentümer), setzt lediglich die schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit durch den Wohnungseigentumsorganisator (Paragraph 23, Absatz eins, WEG) sowie die Leistung der hiefür vereinbarten Beträge (nach Maßgabe des Paragraph 23, Absatz 2,) voraus und ist mit Klage bei dem Bezirksgericht geltend zu machen, in dessen Sprengel die Wohnung oder sonstige Räumlichkeit gelegen ist (Paragraph 25, Absatz eins, WEG).

Die Beklagten sind als Liegenschafts(mit-)eigentümer Wohnungseigentums- organisatoren iSd § 23 Abs 1 WEG (MietSlg 31.538; 5 Ob 2087/96i; 5 Ob 412/97t; vgl SZ 50/14). Sie haben in dieser Eigenschaft den Klägern (die dadurch zu Wohnungseigentumsbewerbern iSd § 23 Abs 1 WEG wurden) schon am 20. 8. 1995 schriftlich die Einräumung von

Wohnungseigentum an einer räumlich genau umschriebenen Wohnung ihres erst auszubauenden Zweifamilienhauses zugesagt. Ein Vertrag über den Verkauf von Miteigentumsanteilen, in der die Vertragsteile ihr Einverständnis mit der Parifizierung der Liegenschaft nach Maßgabe der gleichzeitig getroffenen Benützungsregelung erklären und den Käufern nicht nur die Einleitung des Parifizierungsverfahrens überantwortet, sondern auch festgelegt wird, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (20. 12. 1995) den Wohnungseigentumsvertrag zu errichten, falls das Parifizierungsgutachten und sonst noch erforderliche Urkunden rechtzeitig beigebracht werden können, ist jedenfalls in diesem Sinn zu verstehen. Auch die Erstbeklagte hat diese Wohnungseigentumszusage unterfertigt. Soweit das Berufungsgericht ihre Einverständniserklärung nur auf die im Vertrag enthaltene Benützungsvereinbarung bezog, wich es, wie die Kläger in ihrer Revision zu Recht rügen, von der Außerstreitstellung ab, daß alle Parteien (also auch die Erstbeklagte) den Kaufvertrag abgeschlossen haben (AS 12), und dazu noch von der Feststellung des Erstgerichtes, daß "bereits der Vertrag vom 20. 8. 1995 eine Bindung für alle Beteiligten bewirken sollte". In Wahrheit kommt es jedoch auf die Mitunterfertigung der Wohnungseigentumszusage durch die Erstbeklagte gar nicht an, weil jedenfalls der Zweit- und die Drittbeklagte als Wohnungseigentumsorganisatoren die Zusage gemacht und diese Zusage gemäß § 25 Abs 1 WEG im Wege der Durchgriffshaftung gegen den Liegenschaftseigentümer (auch die Erstbeklagte) durchgesetzt werden kann.Die Beklagten sind als Liegenschafts(mit-)eigentümer Wohnungseigentums- organisatoren iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG (MietSlg 31.538; 5 Ob 2087/96i; 5 Ob 412/97t; vergleiche SZ 50/14). Sie haben in dieser Eigenschaft den Klägern (die dadurch zu Wohnungseigentumsbewerbern iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG wurden) schon am 20. 8. 1995 schriftlich die Einräumung von Wohnungseigentum an einer räumlich genau umschriebenen Wohnung ihres erst auszubauenden Zweifamilienhauses zugesagt. Ein Vertrag über den Verkauf von Miteigentumsanteilen, in der die Vertragsteile ihr Einverständnis mit der Parifizierung der Liegenschaft nach Maßgabe der gleichzeitig getroffenen Benützungsregelung erklären und den Käufern nicht nur die Einleitung des Parifizierungsverfahrens überantwortet, sondern auch festgelegt wird, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (20. 12. 1995) den Wohnungseigentumsvertrag zu errichten, falls das Parifizierungsgutachten und sonst noch erforderliche Urkunden rechtzeitig beigebracht werden können, ist jedenfalls in diesem Sinn zu verstehen. Auch die Erstbeklagte hat diese Wohnungseigentumszusage unterfertigt. Soweit das Berufungsgericht ihre Einverständniserklärung nur auf die im Vertrag enthaltene Benützungsvereinbarung bezog, wich es, wie die Kläger in ihrer Revision zu Recht rügen, von der Außerstreitstellung ab, daß alle Parteien (also auch die Erstbeklagte) den Kaufvertrag abgeschlossen haben (AS 12), und dazu noch von der Feststellung des Erstgerichtes, daß "bereits der Vertrag vom 20. 8. 1995 eine Bindung für alle Beteiligten bewirken sollte". In Wahrheit kommt es jedoch auf die Mitunterfertigung der Wohnungseigentumszusage durch die Erstbeklagte gar nicht an, weil jedenfalls der Zweit- und die Drittbeklagte als Wohnungseigentumsorganisatoren die Zusage gemacht und diese Zusage gemäß Paragraph 25, Absatz eins, WEG im Wege der Durchgriffshaftung gegen den Liegenschaftseigentümer (auch die Erstbeklagte) durchgesetzt werden kann.

Für die schriftliche Zusage von Wohnungseigentum genügt, wie die Revisionswerber zu Recht geltend machen, eine Punktation (SZ 50/163; 5 Ob 79/95; 5 Ob 75/97h). Darunter ist ein von den Parteien unterfertigter Aufsatz zu verstehen, in dem alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale (die "Hauptpunkte") eines Vertrages (hier eines Kaufvertrages mit Benützungsvereinbarung und der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum) enthalten sind (5 Ob 75/97h = immolex 1998, 212/134 = NZ 1999, 87). Eine solche unmittelbar verbindliche "Rumpfvereinbarung" wird auch durch den Vorbehalt der endgültigen Vertragsurkunde in einverleibungsfähiger Form nicht zu einem Vorvertrag reduziert (SZ 70/197). Die Vereinbarung vom 20. 8. 1995 ist demnach als eine die Ansprüche nach § 23 Abs 2 Z 2, § 25 Abs 1 WEG deckende Zusage von Wohnungseigentum zu qualifizieren (vgl NZ 1999, 87).Für die schriftliche Zusage von Wohnungseigentum genügt, wie die Revisionswerber zu Recht geltend machen, eine Punktation (SZ 50/163; 5 Ob 79/95; 5 Ob 75/97h). Darunter ist ein von den Parteien unterfertigter Aufsatz zu verstehen, in dem alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale (die "Hauptpunkte") eines Vertrages (hier eines Kaufvertrages mit Benützungsvereinbarung und der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum) enthalten sind (5 Ob 75/97h = immolex 1998, 212/134 = NZ 1999, 87). Eine solche unmittelbar verbindliche "Rumpfvereinbarung" wird auch durch den Vorbehalt der endgültigen Vertragsurkunde in einverleibungsfähiger Form nicht zu einem Vorvertrag reduziert (SZ 70/197). Die Vereinbarung vom 20. 8. 1995 ist demnach als eine die Ansprüche nach Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2,, Paragraph 25, Absatz eins, WEG deckende Zusage von Wohnungseigentum zu qualifizieren vergleiche NZ 1999, 87).

Daß die Kläger ihre Entgeltverpflichtung aus dieser Vereinbarung (Darlehensübernahmen etc) erfüllt haben bzw zu erfüllen bereit sind, war nie ein Streitpunkt. Im Kaufvertrag der Kläger mit dem Zweit- und der Drittbeklagten vom 26. 4. 1996 (Beilage C), dessen Echtheit anerkannt ist, sind diese Entgeltsleistungen sogar dokumentiert.

Auch die Anspruchsvoraussetzung der Säumnis der Wohnungseigentumsorganisatoren ist erfüllt. Objektiver Verzug bei der Errichtung der für die Einverleibung des zugesagten Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden genügt (Würth in Rummel2, Rz 3 zu § 25 WEG), sodaß erst Recht die hartnäckige ungerechtfertigte Verweigerung der Unterfertigung eines vereinbarungsgemäß errichteten Wohnungseigentumsvertrages durch den Wohnungseigentumsorganisator diese materiellrechtliche Voraussetzung für den Anspruch nach § 25 Abs 1 WEG erfüllt. Im konkreten Fall war die Errichtung verbücherungsfähiger Urkunden bis 20. 12. 1995 zugesagt. Selbst unter der Annahme, daß zum damaligen Zeitpunkt noch kein taugliches (den Vereinbarungen entsprechendes) Parifizierungsgutachten vorlag, könnte eine Erstreckung dieser Frist nur bis Ende Juli 1997 eingetreten sein, als ein neuer, den Einwänden der Beklagten Rechnung tragender Nutzwertfestsetzungsbescheid erging. Seither verweigern die Beklagten die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages aus Gründen, die - den Feststellungen folgend - mit der Wohnungseigentumszusage nie konditionell verknüpft waren und unabhängig davon wegen der unstrittigen Entgeltleistungen der Kläger deren Einverleibungsanspruch auch gar nicht erfolgversprechend entgegengehalten werden könnten. Dieser Einverleibungsanspruch ist nämlich gemäß § 23 Abs 2 erster Halbsatz WEG unabdingbar.Auch die Anspruchsvoraussetzung der Säumnis der Wohnungseigentumsorganisatoren ist erfüllt. Objektiver Verzug bei der Errichtung der für die Einverleibung des zugesagten Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden genügt (Würth in Rummel2, Rz 3 zu Paragraph 25, WEG), sodaß erst Recht die hartnäckige ungerechtfertigte Verweigerung der Unterfertigung eines vereinbarungsgemäß errichteten Wohnungseigentumsvertrages durch den Wohnungseigentumsorganisator diese materiellrechtliche Voraussetzung für den Anspruch nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG erfüllt. Im konkreten Fall war die Errichtung verbücherungsfähiger Urkunden bis 20. 12. 1995 zugesagt. Selbst unter der Annahme, daß zum damaligen Zeitpunkt noch kein taugliches (den Vereinbarungen entsprechendes) Parifizierungsgutachten vorlag, könnte eine Erstreckung dieser Frist nur bis Ende Juli 1997 eingetreten sein, als ein neuer, den Einwänden der Beklagten Rechnung tragender Nutzwertfestsetzungsbescheid erging. Seither verweigern die Beklagten die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages aus Gründen, die - den Feststellungen folgend - mit der Wohnungseigentumszusage nie konditionell verknüpft waren und unabhängig davon wegen der unstrittigen Entgeltleistungen der Kläger deren Einverleibungsanspruch auch gar nicht erfolgversprechend entgegengehalten werden könnten. Dieser Einverleibungsanspruch ist nämlich gemäß Paragraph 23, Absatz 2, erster Halbsatz WEG unabdingbar.

Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch, die Beklagten zur Einwilligung in die Einverleibung des zugesagten Wohnungseigentums zu verhalten, ist daher in § 25 Abs 1 WEG gedeckt. Daß ihn die Kläger daneben (oder sogar primär) auch auf die Zusage der Beklagten, einen verbücherungsfähigen Wohnungseigentumsvertrag zu errichten, gestützt haben, schadet nicht. Ihr Vorbringen war auf alle daraus rechtlich ableitbaren Ansprüche hin zu untersuchen. Soweit daraus im Hinblick auf die Gerichtsstandsregelung des § 25 Abs 1 WEG die Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts abzuleiten wäre, könnte darauf wegen einer nach § 104 Abs 3 JN iVm § 477 Abs 1 Z 3 ZPO eingetretenen Heilung, die auch bei einer unprorogablen Unzuständigkeit greift (Mayr in Rechberger, Rz 14 ff zu § 104 JN), nicht mehr eingegangen werden.Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch, die Beklagten zur Einwilligung in die Einverleibung des zugesagten Wohnungseigentums zu verhalten, ist daher in Paragraph 25, Absatz eins, WEG gedeckt. Daß ihn die Kläger daneben (oder sogar primär) auch auf die Zusage der Beklagten, einen verbücherungsfähigen Wohnungseigentumsvertrag zu errichten, gestützt haben, schadet nicht. Ihr Vorbringen war auf alle daraus rechtlich ableitbaren Ansprüche hin zu untersuchen. Soweit daraus im Hinblick auf die Gerichtsstandsregelung des Paragraph 25, Absatz eins, WEG die Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts abzuleiten wäre, könnte darauf wegen einer nach Paragraph 104, Absatz 3, JN in Verbindung mit Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 3, ZPO eingetretenen Heilung, die auch bei einer unprorogablen Unzuständigkeit greift (Mayr in Rechberger, Rz 14 ff zu Paragraph 104, JN), nicht mehr eingegangen werden.

Unerörtert kann schließlich bleiben, ob die Beklagten gemäß§ 25 Abs 1 WEG zu Einwilligungserklärungen gezwungen werden können, die über die essentialia zur Einräumung von Wohnungseigentum hinausgehen. Die Beklagten haben nämlich nie geltend gemacht, daß sie auch dann, wenn sie zur Einwilligung in die Einverleibung des den Klägern zugesagten Wohnungseigentums verpflichtet sind, den ihnen präsentierten Vertrag nicht unterschreiben würden bzw müßten. Ihr auf ganz andere Punkte konzentriertes Prozeßvorbringen läßt vielmehr iSd § 267 ZPO den Schluß auf das Zugeständnis zu, daß der klagsgegenständliche Vertrag (mag er wegen der für die Unterfertigung gesetzten Bedingungen auch verfrüht vorgelegt worden sein) inhaltlich den getroffenen Vereinbarungen entspricht. In einem solchen Fall erscheint es unbedenklich, die gemäß § 25 Abs 1 WEG geschuldete Einwilligungserklärung auf den fertig

formulierten (auch die getroffenen Nebenabreden berücksichtigenden) Wohnungseigentumsvertrag zu beziehen.Unerörtert kann schließlich bleiben, ob die Beklagten gemäß Paragraph 25, Absatz eins, WEG zu Einwilligungserklärungen gezwungen werden können, die über die essentialia zur Einräumung von Wohnungseigentum hinausgehen. Die Beklagten haben nämlich nie geltend gemacht, daß sie auch dann, wenn sie zur Einwilligung in die Einverleibung des den Klägern zugesagten Wohnungseigentums verpflichtet sind, den ihnen präsentierten Vertrag nicht unterschreiben würden bzw müßten. Ihr auf ganz andere Punkte konzentriertes Prozeßvorbringen läßt vielmehr iSd Paragraph 267, ZPO den Schluß auf das Zugeständnis zu, daß der klagsgegenständliche Vertrag (mag er wegen der für die Unterfertigung gesetzten Bedingungen auch verfrüht vorgelegt worden sein) inhaltlich den getroffenen Vereinbarungen entspricht. In einem solchen Fall erscheint es unbedenklich, die gemäß Paragraph 25, Absatz eins, WEG geschuldete Einwilligungserklärung auf den fertig formulierten (auch die getroffenen Nebenabreden berücksichtigenden) Wohnungseigentumsvertrag zu beziehen.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden. Die Kostenentsch

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at