

# TE OGH 1998/3/10 50b412/97t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.03.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Flossmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Kurt W\*\*\*\*\*, Rechtsanwalt, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Wanek, Dr.Kunze, Rechtsanwaltpartnerschaft in Wien, wider die beklagte Partei K\*\*\*\*\* Wohnungseigentumsges.m.b.H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Barbara John-Rummelhardt und Dr.Günther R.John, Rechtsanwälte in Wien, wegen Zahlung von S 29.084,- und Feststellung (Streitwert S 110.000,-), Gesamtstreitwert S 139.084,-, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 19.Juni 1997, GZ 1 R 85/97w-39, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

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

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Der Begriff des Wohnungseigentumsorganisators wurde vom Gesetzgeber überaus weit gefaßt. Die Bezeichnung der "Organisation" ist fließend und rechtlich schwer erfaßbar. Darunter können fallen: Planen, Leiten, Ordnen, Koordinieren, Einschreiten bei Behörden, Beschaffung der Finanzierungsmittel, Bauüberwachung, Vermittlung und Abschluß mit Bauunternehmen, Bauhandwerkern und Architekten, Vertragsvorbereitungen, Kalkulation und kaufmännisches Management (SZ 50/14 = MietSlg XXIX/11 unter Zitat von Faistenberger/Barta/Call 658). Mit Recht wird jedoch auch darauf verwiesen, daß hier eine gewisse einschränkende Auslegung stattfinden muß, weil nicht jeder, der mit der Abwicklung des Bauvorhabens in irgendeiner Weise organisatorisch oder administrativ in Berührung kommt, hiedurch bereits zum Wohnungseigentumsorganisator wird (SZ 50/14). So kann auch der Miteigentümer einer Liegenschaft bereits als solcher Wohnungseigentumsorganisations im Sinn des § 23 Abs 1 WEG sein (5 Ob 2087/96i = RIS-Justiz RS0108166), und zwar insbesondere dann, wenn er einen Liegenschaftsanteil verkauft und gleichzeitig die Begründung von Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung in einem, wenn auch von anderen Personen auszuführenden Bauvorhaben zusagt (1 Ob 773/78 = RIS-Justiz RS0083182). Auch besteht die Möglichkeit, daß an einem Wohnungseigentumsprojekt mehrere Wohnungseigentumsorganisatoren gleichzeitig und nebeneinander

mitwirken können (SZ 50/14 unter Zitat von Faistenberger/Barta/Call 651). Das äußerst kusorische Vorbringen des Klägers (AS 30), wonach neben der Beklagten auch andere Firmen dem Kläger gegenüber als Wohnungseigentumsorganisator aufgetreten seien, läßt keinen Schluß auf eine bestimmte Funktion der Beklagten erkennen, zumal sich eine Zusage der beklagten Partei, selbst Wohnungseigentum für den Kläger zu begründen, den Feststellungen genausowenig entnehmen läßt, wie die Abwicklung des Wohnungseigentumsprojektes (RIS-Justiz RS0083182), weshalb auch die Möglichkeit besteht, daß der eigentliche Wohnungseigentumsorganisator seine Pflichten ganz oder teilweise durch Dritte erfüllen läßt, gegen die die Wohnungseigentumsbewerber keinerlei Rechte haben (5 Ob 55/95 = RIS-Justiz RS0083143). Die Beurteilung, ob jemand Wohnungseigentumsorganisator ist, kann daher regelmäßig nur anhand einer konkreten Fallkonstellation, insbesondere der Vertragsgestaltung, erfolgen. Der Revisionswerber vermag nicht darzulegen, inwieweit dem Berufungsgericht ein grober Verstoß gegen die aufgezeigten, von der Judikatur entwickelten Kriterien widerfahren sein soll, sodaß die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht gegeben sind. Der Begriff des Wohnungseigentumsorganitors wurde vom Gesetzgeber überaus weit gefaßt. Die Bezeichnung der "Organisation" ist fließend und rechtlich schwer erfaßbar. Darunter können fallen: Planen, Leiten, Ordnen, Koordinieren, Einschreiten bei Behörden, Beschaffung der Finanzierungsmittel, Bauüberwachung, Vermittlung und Abschluß mit Bauunternehmen, Bauhandwerkern und Architekten, Vertragsvorbereitungen, Kalkulation und kaufmännisches Management (SZ 50/14 = MietSlg XXIX/11 unter Zitat von Faistenberger/Barta/Call 658). Mit Recht wird jedoch auch darauf verwiesen, daß hier eine gewisse einschränkende Auslegung stattfinden muß, weil nicht jeder, der mit der Abwicklung des Bauvorhabens in irgendeiner Weise organisatorisch oder administrativ in Berührung kommt, hiedurch bereits zum Wohnungseigentumsorganisator wird (SZ 50/14). So kann auch der Miteigentümer einer Liegenschaft bereits als solcher Wohnungseigentumsorganisator im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WEG sein (5 Ob 2087/96i = RIS-Justiz RS0108166), und zwar insbesondere dann, wenn er einen Liegenschaftsanteil verkauft und gleichzeitig die Begründung von Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung in einem, wenn auch von anderen Personen auszuführenden Bauvorhaben zusagt (1 Ob 773/78 = RIS-Justiz RS0083182). Auch besteht die Möglichkeit, daß an einem Wohnungseigentumsprojekt mehrere Wohnungseigentumsorganisatoren gleichzeitig und nebeneinander mitwirken können (SZ 50/14 unter Zitat von Faistenberger/Barta/Call 651). Das äußerst kusorische Vorbringen des Klägers (AS 30), wonach neben der Beklagten auch andere Firmen dem Kläger gegenüber als Wohnungseigentumsorganisator aufgetreten seien, läßt keinen Schluß auf eine bestimmte Funktion der Beklagten erkennen, zumal sich eine Zusage der beklagten Partei, selbst Wohnungseigentum für den Kläger zu begründen, den Feststellungen genausowenig entnehmen läßt, wie die Abwicklung des Wohnungseigentumsprojektes (RIS-Justiz RS0083182), weshalb auch die Möglichkeit besteht, daß der eigentliche Wohnungseigentumsorganisator seine Pflichten ganz oder teilweise durch Dritte erfüllen läßt, gegen die die Wohnungseigentumsbewerber keinerlei Rechte haben (5 Ob 55/95 = RIS-Justiz RS0083143). Die Beurteilung, ob jemand Wohnungseigentumsorganisator ist, kann daher regelmäßig nur anhand einer konkreten Fallkonstellation, insbesondere der Vertragsgestaltung, erfolgen. Der Revisionswerber vermag nicht darzulegen, inwieweit dem Berufungsgericht ein grober Verstoß gegen die aufgezeigten, von der Judikatur entwickelten Kriterien widerfahren sein soll, sodaß die Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht gegeben sind.

Selbst wenn man der Meinung des Revisionswerbers folgend der beklagten Partei die Eigenschaft einer Wohnungseigentumsorganisatorin beimessen wollte, stellt die Frage, ob ein Verzug mit der Stellung von Anträgen oder der Errichtung von Urkunden vorliegt (§ 23 Abs 2 Z 2 WEG), eine solche des Einzelfalls dar, die hier vom Berufungsgericht ohne erkennbare schwerwiegende Verstöße gegen die materielle Rechtslage oder Verfahrensgesetze verneint wurde. Im übrigen reduziert sich die Rechtsfrage auf eine Vertragsauslegung. Eine solche begründet aber regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage, wenn nicht anzunehmen ist, daß derartige Parteienerklärungen (Vertragsbestimmungen) in vergleichbarer Form neuerlich vorkommen (RZ 1994/45). Selbst wenn man der Meinung des Revisionswerbers folgend der beklagten Partei die Eigenschaft einer Wohnungseigentumsorganisatorin beimessen wollte, stellt die Frage, ob ein Verzug mit der Stellung von Anträgen oder der Errichtung von Urkunden vorliegt (Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2, WEG), eine solche des Einzelfalls dar, die hier vom Berufungsgericht ohne erkennbare schwerwiegende Verstöße gegen die materielle Rechtslage oder Verfahrensgesetze verneint wurde. Im übrigen reduziert sich die Rechtsfrage auf eine Vertragsauslegung. Eine solche begründet aber regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage, wenn nicht anzunehmen ist, daß derartige Parteienerklärungen (Vertragsbestimmungen) in vergleichbarer Form neuerlich vorkommen (RZ 1994/45).

#### **Anmerkung**

E49259 05A04127

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00412.97T.0310.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19980310\_OGH0002\_0050OB00412\_97T0000\_000

**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](http://www.jusline.at)