jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/7/8 5Ob2087/96i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof als Revisionsgericht hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach Alois A*****, vertreten durch den erbserklärten Erben Ewald A*****, vertreten durch Dr.Ernst Gruber, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Irmgard A*****, vertreten durch Dr.Johann Angermann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts nach § 25 Abs 1 WEG (Streitwert S 500.000) infolge Revision der klagenden Partei sowie des Ewald A***** gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28.August 1995, GZ 35 R 433/95-18, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 14.April 1995, GZ 2 C 616/94t-11, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof als Revisionsgericht hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach Alois A*****, vertreten durch den erbserklärten Erben Ewald A*****, vertreten durch Dr.Ernst Gruber, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Irmgard A*****, vertreten durch Dr.Johann Angermann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG (Streitwert S 500.000) infolge Revision der klagenden Partei sowie des Ewald A***** gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28.August 1995, GZ 35 R 433/95-18, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 14.April 1995, GZ 2 C 616/94t-11, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision des Ewald A***** wird zurückgewiesen.

Der Revision der klagenden Partei wird hingegen Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind als weitere Kosten des Verfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Die Beklagte und Ewald A***** (der erbserklärte Erbe nach Alois A*****) waren verheiratet. Ihre Ehe wurde am 12.6.1991 geschieden; seit 26.5.1992 behängt beim BG Klosterneuburg zu F 4/92 ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse. Mit der Durchführung dieses Verfahrens wurde innegehalten, um den Ausgang des gegenständlichen Rechtsstreits abzuwarten.

Die Beklagte und Ewald A***** sind je zur Hälfte bücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Haus R*****gasse 240-242, das aus zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen - dem Altbau Nr. 240 und dem Neubau Nr. 242 - besteht. Als Ehewohnung diente der Beklagten und Ewald A***** im wesentlichen der Neubau.

Mit der Behauptung, die Beklagte habe Alois A***** (ihrem Schwiegervater) gegen Bezhalung eines symbolischen Kaufpreises von S 1 die Übertragung einer Hälfte (?) jenes Mindestanteils der genannten Liegenschaft zugesagt, der erforderlich ist, um Wohnungseigentum am sogenannten Altbau (mit Ausnahme des Dachbodens, der unmittelbar an die "Bibliothek" des Neubaus angrenzt) "samt (näher beschriebener) Grundstücksfläche" zu begründen, hat die klagende Partei im gegenständlichen Verfahren (neben einer hier nicht interessierenden Begründung eines Geh- und Fahrtrechts) zunächst die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes am fraglichen Objekt gegen Zahlung von einem Schilling bei grundbücherlicher Durchführung verlangt und dann - vom Erstgericht zur Verbesserung des Begehrens aufgefordert - folgendes Urteilsbegehren gestellt (wiederum unter Ausklammerung des Begehens auf Begründung eines Geh- und Fahrtrechtes):

"Die beklagte Partei ist schuldig, gegen Zahlung von S 1,-- bei grundbücherlicher Durchführung der nachfolgend beschriebenen Wohnungseigentumseinverleibung die erforderlichen Erklärungen für die Begründung von Wohnungseigentum

a) am Altbau des Hauses R*****gasse 240 (in Beilage A grün umrandet), ausgenommen den unmittelbar an die sogenannte "Bibliothek" angrenzenden Dachbodenraum des Neubaus R*****gasse 242 (in der beiliegenden Skizze Beilage A gelb umrandet)

b) zuzüglich der Grundstücksfläche ... (rot umrandet gemäß Beilage A)

... ob der Liegenschaft EZ ***** ... (abzugeben).

Insbesondere ist die beklagte Partei schuldig, die ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentums an dem für die Begründung von Wohnungseigentum im vorangeführten Sinn erforderlichen Mindestanteil gemäß WEG und für die grundbücherliche Einverleibung des Wohnungseigentums im vorbezeichneten Sinn zu erteilen.

Dies alles mit der Wirkung, daß diese Erklärungen mit Rechtskraft dieses Urteils als abgegeben gelten."

Zur Begründung dieses Begehrens brachte die klagende Partei vor, es sei am 18.5.1992 zwischen der Beklagten, Alois A***** und Ewald A***** zu einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung gekommen. Deren Rechtsgrund sei die teilweise Rückabwicklung einer Schenkung des Alois A***** bzw ein teilweises Anerkenntnis des Rückabwicklungsanspruchs durch die Beklagte gewesen. Vereinbarungsgemäß sollte der dem Alois A***** zugesagte, mit Wohnungseigentum am Altbau verbundene Mindestanteil aus dem Aufteilungsverfahren F 4/92 des BG Klosterneuburg herausgenommen werden. Die Beklagte habe ihre Verpflichtung zur Einräumung von Wohnungseigentum und zur Übereignung des Mindestanteils (an Alois A*****) in der Verhandlung vom 30.5.1994 vor dem BG Klosterneuburg zu F 4/92 anerkannt. Technisch stünde der Einräumung von Wohnungseigentum am Altbau nichts im Weg, weil es sich dabei um eine abgeschlossene Wohneinheit handle. Als Beweis für dieses Vorbringen bot die klagende Partei ua die Vereinbarung vom 18.5.1992, das Verhandlungsprotokoll vom 30.5.1993 aus dem Akt F 4/92 des BG Klosterneuburg sowie das in diesem Akt erliegende Sachverständigengutachten an. Vorgelegt wurde lediglich der im Urteilsbegehren als Beilage A (zur Vereinbarung vom 18.5.1992) bezeichnete, mit drei unleserlichen Unterschriften versehene Lageplan.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Aus ihrem Vorbringen ist für die Erledigung des vorliegenden Rechtsmittels lediglich hervorzuheben, daß zwar beabsichtigt gewesen sei, Alois A***** den Altbau - bevorzugtermaßen in Form einer Realteilung der Liegenschaft - "zurückzugeben", die Beklagte jedoch nie eine bestimmte Zusage über die Begründung von Wohnungseigentum gemacht habe. Am 18.5.1992 sei es wohl zur Unterfertigung einer Planskizze gekommen, aber nicht einmal in Ansätzen zu einer Einigung über die Kosten, Parifizierung etc. Im übrigen sei die Klage nicht schlüssig und durch den Widerruf der Schenkung seitens Alois A***** (gemeint ist in diesem Zusammenhang offensichtlich die schenkungsweise Übereignung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch Alois A***** und seine Ehefrau an Ewald A*****) gegenstandslos geworden.

Das Erstgericht wies ohne jede Beweisaufnahme das Klagebegehren ab. Abgesehen davon, daß es die klagende Partei verabsäumte, dem Gericht einen schriftlichen Wohnungseigentumsvertrag vorzulegen, sei nämlich fälschlicherweise

nur die Beklagte und nicht auch Ewald A***** auf Einverleibung des Wohnungseigentums geklagt worden, obwohl sich die Wirkung des Urteils iSd § 14 ZPO auf alle Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft erstrecken müßte. Im übrigen sei das Urteilsbegehren trotz Verbesserung unspezifiziert und daher nicht exequierbar geblieben.Das Erstgericht wies ohne jede Beweisaufnahme das Klagebegehren ab. Abgesehen davon, daß es die klagende Partei verabsäumte, dem Gericht einen schriftlichen Wohnungseigentumsvertrag vorzulegen, sei nämlich fälschlicherweise nur die Beklagte und nicht auch Ewald A***** auf Einverleibung des Wohnungseigentums geklagt worden, obwohl sich die Wirkung des Urteils iSd Paragraph 14, ZPO auf alle Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft erstrecken müßte. Im übrigen sei das Urteilsbegehren trotz Verbesserung unspezifiziert und daher nicht exequierbar geblieben.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es sei richtig, daß die Klage einer dritten Person auf Einverleibung von Wohnungseigentum stets gegen sämtliche Miteigentümer zu richten sei. Das Argument der klagenden Partei, zwischen ihr und Ewald A***** bestünde ohnehin eine Art "Personalunion", die eine Klage gegen Ewald A***** erübrige, sei nicht einsichtig. Außerdem sei - wie schon das Erstgericht ausführte - eine dem § 23 Abs 1 WEG entsprechende schriftliche Zusage auf Einräumung von Wohnungseigentum nicht vorgelegt worden. Die im Verfahren F 4/92 des BG Klosterneuburg angeblich abgegebene Erklärung der Beklagten könne eine solche schriftliche Zusage nicht ersetzen. Schließlich sei dem Erstgericht beizupflichten, daß das Klagebegehren, obwohl ausdrücklich ein diesbezüglicher Verbesserungsauftrag erteilt worden sei, unspezifiziert sei und daher nicht exequierbar wäre. Die Beischaffung des Aktes F 4/92 des BG Klosterneuburg sei aus diesen Gründen entbehrlich gewesen; eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens liege in diesem Zusammenhang nicht vor.Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es sei richtig, daß die Klage einer dritten Person auf Einverleibung von Wohnungseigentum stets gegen sämtliche Miteigentümer zu richten sei. Das Argument der klagenden Partei, zwischen ihr und Ewald A***** bestünde ohnehin eine Art "Personalunion", die eine Klage gegen Ewald A***** erübrige, sei nicht einsichtig. Außerdem sei - wie schon das Erstgericht ausführte - eine dem Paragraph 23, Absatz eins, WEG entsprechende schriftliche Zusage auf Einräumung von Wohnungseigentum nicht vorgelegt worden. Die im Verfahren F 4/92 des BG Klosterneuburg angeblich abgegebene Erklärung der Beklagten könne eine solche schriftliche Zusage nicht ersetzen. Schließlich sei dem Erstgericht beizupflichten, daß das Klagebegehren, obwohl ausdrücklich ein diesbezüglicher Verbesserungsauftrag erteilt worden sei, unspezifiziert sei und daher nicht exequierbar wäre. Die Beischaffung des Aktes F 4/92 des BG Klosterneuburg sei aus diesen Gründen entbehrlich gewesen; eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens liege in diesem Zusammenhang nicht vor.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 überstseigt, die ordentliche Revision mangels der in § 502 Abs 1 ZPO angeführten Voraussetzungen jedoch nicht zulässig sei.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 überstseigt, die ordentliche Revision mangels der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO angeführten Voraussetzungen jedoch nicht zulässig sei.

Gegen das Berufungsurteil haben einerseits die klagende Partei (diese jedenfalls fristgerecht), andererseits Ewald A***** Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung des Streitfalls sowie Mangelhaftigkeit des Verfahrens erhoben (ON 22). Letzterer erklärte im Rechtsmittel seinen Beitritt als Nebenintervenient auf Klägerseite. In einem Zwischenverfahren ist jedoch die Nebenintervention als unzulässig zurückgewiesen worden (ON 31 und ON 36). Der von beiden Rechtsmittelwerbern übereinstimmend erhobene Revisionsantrag geht dahin, das angefochtene Urteil entweder im Sinn einer Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen, wobei die Entscheidung - eventualiter - auch darin bestehen könne, das Verfahren bis zur rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung zu unterbrechen.

Der Beklagten wurde die Beantwortung der Revision freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und beantragt, der Revision der klagenden Partei nicht Folge zu geben. Zusätzlich enthielt die Revisionsbeantwortung den im erwähnten Zwischenverfahren behandelten Antrag auf Zurückweisung der Nebenintervention.

Rechtliche Beurteilung

1.) Die Revision des Ewald A***** ist unzulässig.

Ihm fehlt die Rechtsmittellegitimation zur Anfechtung des Berufungsurteils, weil er nicht Partei des Verfahrens ist und seine auf Seite der klagenden Partei erklärte Nebenintervention in einem mittlerweile rechtskräftig abgeschlossenen

Zwischenverfahren (vgl 5 Ob 2042/96x = EWr III/528 Z/24) als unzulässig erkannt wurde (ON 31 und ON 36). Seine Revision war dementsprechend zurückzuweisen.Ihm fehlt die Rechtsmittellegitimation zur Anfechtung des Berufungsurteils, weil er nicht Partei des Verfahrens ist und seine auf Seite der klagenden Partei erklärte Nebenintervention in einem mittlerweile rechtskräftig abgeschlossenen Zwischenverfahren vergleiche 5 Ob 2042/96x = EWr III/528 Ziffer ,) als unzulässig erkannt wurde (ON 31 und ON 36). Seine Revision war dementsprechend zurückzuweisen.

Eine Kostenentscheidung zu diesem Teil der Entscheidung konnte entfallen, weil die Beklagte keine das unzulässige Rechtsmittel betreffenden Kosten verzeichnet hat.

2.) Die Revision der klagenden Partei erweist sich wegen einer noch darzulegenden Verkennung der Rechtslage durch das Berufungsgericht als zulässig; sie ist im Sinne ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Den Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes ist insoweit zu folgen, als es im geltend gemachten Begehren einen aus § 25 Abs 1 WEG abgeleiteten Anspruch der klagenden Partei auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes am zugesagten Mindestanteil (verbunden mit Wohnungseigentum am "Altbau") erkannte. Ein solches Begehren setzt, wie ebenfalls schon das Berufungsgericht ausführte, die schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Objekt durch den Liegenschaftseigentümer (oder einen sonstigen Wohnungseigentumsorganisator) sowie Versäumnisse bei der unverzüglichen Erfüllung der Zusage voraus (§ 23 Abs 1 WEG iVm § 25 Abs 1 Z 2 WEG). Daß die klagende Partei den ihr zustehenden Mindestanteil noch nicht bestimmt anzugeben vermag, ist kein Klagshindernis, sofern bescheinigt wird, daß die Voraussetzungen für die noch ausstehende Nutzwertfestsetzung vorliegen (§ 25 Abs 2 WEG; vgl MietSlg 45/30 mwN).Den Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes ist insoweit zu folgen, als es im geltend gemachten Begehren einen aus Paragraph 25, Absatz eins, WEG abgeleiteten Anspruch der klagenden Partei auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes am zugesagten Mindestanteil (verbunden mit Wohnungseigentum am "Altbau") erkannte. Ein solches Begehren setzt, wie ebenfalls schon das Berufungsgericht ausführte, die schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Objekt durch den Liegenschaftseigentümer (oder einen sonstigen Wohnungseigentumsorganisator) sowie Versäumnisse bei der unverzüglichen Erfüllung der Zusage voraus (Paragraph 23, Absatz eins, WEG in Verbindung mit Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, WEG). Daß die klagende Partei den ihr zustehenden Mindestanteil noch nicht bestimmt anzugeben vermag, ist kein Klagshindernis, sofern bescheinigt wird, daß die Voraussetzungen für die noch ausstehende Nutzwertfestsetzung vorliegen (Paragraph 25, Absatz 2, WEG; vergleiche MietSlg 45/30 mwN).

Im konkreten Fall hat die klagende Partei behauptet, die Beklagte habe ihr die Einräumung von Wohnungseigentum am "Altbau" des verfahrensgegenständlichen Hauses schriftlich zugesagt und sich zum Nachweis dieser Vereinbarung auf eine Urkunde vom 18.5.1992 sowie ein im Akt F 4/92 des BG Klosterneuburg erliegendes Verhandlungsprotokoll vom 30.5.1993 berufen (in der jetzt vorliegenden Revision wurde das Datum des fraglichen Verhandlungsprotokolls mit 30.5.1994 angegeben). Da die Beklagte Miteigentümerin der betreffenden Liegenschaft ist und bereits als solche Wohnungseigentumsorganisatorin iSd § 23 Abs 1 WEG (auch idF vor dem 3. WÄG) sein kann (vgl Hofmeister in NZ 1985, 76), fehlte somit für die Schlüssigkeit des Einverleibungsbegehrens nur noch ein Vorbringen zur Säumigkeit der Beklagten iSd § 23 Abs 1 Z 2 WEG sowie ein dem § 25 Abs 2 WEG entsprechender Vorbehalt der Bezifferung des Mindestanteils. Beides hätte, wie noch auszuführen sein wird, nicht zum Anlaß einer Klagsabweisung genommen werden dürfen, ohne den Versuch einer Verbesserung des unvollständigen Vorbringens zu unternehmen. Tatsächlich wurde die Klagsabweisung auch nicht auf ein derartiges Versäumnis, sondern darauf gestützt, daß die Klage gegen alle Miteigentümer der Liegenschaft, also auch gegen Ewald A*****, hätte eingebracht werden müssen, daß das Begehren nicht ausreichend bestimmt, nämlich unexequierbar, sei und daß die klagende Partei zum Nachweis einer schriftlichen Zusage iSd § 23 Abs 1 WEG nur einen von mehreren Personen unterschriebenen Lageplan vorgelegt habe. Keiner dieser Abweisungsgründe hält jedoch bei der derzeitigen Aktenlage einer Überprüfung stand.Im konkreten Fall hat die klagende Partei behauptet, die Beklagte habe ihr die Einräumung von Wohnungseigentum am "Altbau" des verfahrensgegenständlichen Hauses schriftlich zugesagt und sich zum Nachweis dieser Vereinbarung auf eine Urkunde vom 18.5.1992 sowie ein im Akt F 4/92 des BG Klosterneuburg erliegendes Verhandlungsprotokoll vom 30.5.1993 berufen (in der jetzt vorliegenden Revision wurde das Datum des fraglichen Verhandlungsprotokolls mit 30.5.1994 angegeben). Da die Beklagte Miteigentümerin der betreffenden Liegenschaft ist und bereits als solche Wohnungseigentumsorganisatorin iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG (auch in der Fassung vor dem 3. WÄG) sein

kann vergleiche Hofmeister in NZ 1985, 76), fehlte somit für die Schlüssigkeit des Einverleibungsbegehrens nur noch ein Vorbringen zur Säumigkeit der Beklagten iSd Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer 2, WEG sowie ein dem Paragraph 25, Absatz 2, WEG entsprechender Vorbehalt der Bezifferung des Mindestanteils. Beides hätte, wie noch auszuführen sein wird, nicht zum Anlaß einer Klagsabweisung genommen werden dürfen, ohne den Versuch einer Verbesserung des unvollständigen Vorbringens zu unternehmen. Tatsächlich wurde die Klagsabweisung auch nicht auf ein derartiges Versäumnis, sondern darauf gestützt, daß die Klage gegen alle Miteigentümer der Liegenschaft, also auch gegen Ewald A*****, hätte eingebracht werden müssen, daß das Begehren nicht ausreichend bestimmt, nämlich unexequierbar, sei und daß die klagende Partei zum Nachweis einer schriftlichen Zusage iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG nur einen von mehreren Personen unterschriebenen Lageplan vorgelegt habe. Keiner dieser Abweisungsgründe hält jedoch bei der derzeitigen Aktenlage einer Überprüfung stand.

Was die Passivlegitimation für eine Klage nach§ 25 Abs 1 WEG betrifft, bemerkt die Revisionswerberin zu Recht, daß der als Wohnungsorganisator agierende Miteigentümer der Liegenschaft auch ohne Beteiligung der übrigen Miteigentümer am Rechtsstreit auf Erfüllung der Zusage geklagt werden kann, das versprochene Wohnungseigentum einzuräumen, weil es dem Wohnungseigentumsbewerber freisteht, sich die zur Durchsetzung seines Einverleibungsanspruches erforderliche Zustimmung der weiteren Miteigentümer, insbesondere wenn es sich dabei selbst um Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber handelt, auf rechtsgeschäftlichem Weg zu beschaffen (MietSlg 33.497; MietSlg 37.651). Gerade im gegenständlichen Fall drängt sich eine solche Vorgangsweise auf, weil Wohnungseigentum für eine Verlassenschaft beansprucht wird, die vom zweiten in Frage kommenden Miteigentümer der betreffenden Liegenschaft, dem erbserklärten Erben des verstorbenen (angeblichen) Wohnungseigentumsbewerbers, vertreten wird.Was die Passivlegitimation für eine Klage nach Paragraph 25, Absatz eins, WEG betrifft, bemerkt die Revisionswerberin zu Recht, daß der als Wohnungsorganisator agierende Miteigentümer der Liegenschaft auch ohne Beteiligung der übrigen Miteigentümer am Rechtsstreit auf Erfüllung der Zusage geklagt werden kann, das versprochene Wohnungseigentum einzuräumen, weil es dem Wohnungseigentumsbewerber freisteht, sich die zur Durchsetzung seines Einverleibungsanspruches erforderliche Zustimmung der weiteren Miteigentümer, insbesondere wenn es sich dabei selbst um Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber handelt, auf rechtsgeschäftlichem Weg zu beschaffen (MietSlg 33.497; MietSlg 37.651). Gerade im gegenständlichen Fall drängt sich eine solche Vorgangsweise auf, weil Wohnungseigentum für eine Verlassenschaft beansprucht wird, die vom zweiten in Frage kommenden Miteigentümer der betreffenden Liegenschaft, dem erbserklärten Erben des verstorbenen (angeblichen) Wohnungseigentumsbewerbers, vertreten wird.

Auch die vermeintliche Unbestimmtheit des Klagebegehrens hätte, wie die Revisionswerberin zutreffend bemerkt, nicht zu einer sofortigen Abweisung führen dürfen. Ist ein Klagebegehren unbestimmt, hat nämlich das Gericht dem Kläger eine Präzisierung des Begehrens zu ermöglichen. Sogar die rechtsfreundlich vertretene Partei ist gemäß § 182 Abs 1 ZPO zur Vervollständigung des Klagebegehrens aufzufordern. Wurde dies vom Erstgericht unterlassen, so hat das Berufungsgericht diesen Mangel aufzugreifen, das angefochtene Urteil aufzuheben und das Erstgericht anzuweisen, dem Kläger eine entsprechende Verbesserung aufzutragen. Erst die Nichtbefolgung dieses Verbesserungsauftrages bzw das Mißlingen der Verbesserung könnte in weiterer Folge die Abweisung des Klagebegehrens rechtfertigen (vgl ÖBl 1981, 122; WoBl 1994, 159/33; JBl 1993, 790; RZ 1995, 184/50 ua). Hier wurde die mangelnde Bestimmtheit des Klagebegehrens offensichtlich darin erblickt, daß die der Beklagten (zur Einverleibung des Eigentums der klagenden Partei an dem mit Wohnungseigentum am "Altbau" verbundenen Mindestanteil) abverlangten Erklärungen nicht genau oder allenfalls mißverständlich angeführt wurden. Möglicherweise wurde auch die Bezifferung des Mindestanteils vermißt. Es wurde jedoch keiner dieser vermeintlichen Mängel konkret beanstandet und zum Gegenstand eines Verbesserungsauftrages gemacht, sodaß der klagenden Partei auch nicht zum Vorwurf gemacht werden kann, einem Verbesserungsauftrag nicht entsprochen zu haben. Die dennoch erfolgte sofortige Abweisung des Klagebegehrens wegen vermeintlicher Unbestimmtheit war unter diesen Umständen nicht gerechtfertigt.Auch die vermeintliche Unbestimmtheit des Klagebegehrens hätte, wie die Revisionswerberin zutreffend bemerkt, nicht zu einer sofortigen Abweisung führen dürfen. Ist ein Klagebegehren unbestimmt, hat nämlich das Gericht dem Kläger eine Präzisierung des Begehrens zu ermöglichen. Sogar die rechtsfreundlich vertretene Partei ist gemäß Paragraph 182, Absatz eins, ZPO zur Vervollständigung des Klagebegehrens aufzufordern. Wurde dies vom Erstgericht unterlassen, so hat das Berufungsgericht diesen Mangel aufzugreifen, das angefochtene Urteil aufzuheben und das Erstgericht anzuweisen, dem Kläger eine entsprechende Verbesserung aufzutragen. Erst die Nichtbefolgung

dieses Verbesserungsauftrages bzw das Mißlingen der Verbesserung könnte in weiterer Folge die Abweisung des Klagebegehrens rechtfertigen vergleiche ÖBl 1981, 122; WoBl 1994, 159/33; JBl 1993, 790; RZ 1995, 184/50 ua). Hier wurde die mangelnde Bestimmtheit des Klagebegehrens offensichtlich darin erblickt, daß die der Beklagten (zur Einverleibung des Eigentums der klagenden Partei an dem mit Wohnungseigentum am "Altbau" verbundenen Mindestanteil) abverlangten Erklärungen nicht genau oder allenfalls mißverständlich angeführt wurden. Möglicherweise wurde auch die Bezifferung des Mindestanteils vermißt. Es wurde jedoch keiner dieser vermeintlichen Mängel konkret beanstandet und zum Gegenstand eines Verbesserungsauftrages gemacht, sodaß der klagenden Partei auch nicht zum Vorwurf gemacht werden kann, einem Verbesserungsauftrag nicht entsprochen zu haben. Die dennoch erfolgte sofortige Abweisung des Klagebegehrens wegen vermeintlicher Unbestimmtheit war unter diesen Umständen nicht gerechtfertigt.

Was schließlich den mangelnden Nachweis einer schriftlichen Zusage von Wohnungseigentum iSd§ 23 Abs 1 WEG betrifft, rügt die Revisionswerberin zu Recht, daß dies ohne Ausschöpfung der angebotenen Beweise, insbesondere ohne Beischaffung des Aktes F 4/92 des BG Klosterneuburg geschehen ist. An den Wortlaut einer solchen "Zusage" sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen. So ist es zB nicht notwendig, das Wort "Zusage" oder ein gleichbedeutendes Wort zu verwenden; es genügt vielmehr, wenn die nach § 914 ABGB vorzunehmende Auslegung in ihrer Gesamtheit - vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet - dazu führt, daß der Wohnungseigentumsorganisator damit dem Wohnungseigentumsbewerber die Einräumung des Wohnungseigentums an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung (oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) zusagen wollte, sofern aus der schriftlich erklärten Zusage nur deren Rechtsgrund ersichtlich ist (vgl MietSlg 33/25; MietSlg 40/22). Hier sind dem Vorbringen der klagenden Partei im Zusammenhang mit dem vorgelegten Lageplan zur angeblichen Vereinbarung vom 18.5.1992 keine Hinweise zu entnehmen, daß es der Zusage an diesen inhaltlichen Mindesterfordernissen fehlt. Die Erfüllung der Schriftform wiederum hätte nicht verneint werden dürfen, ohne die ganze Urkunde zu kennen. Selbst wenn die Vereinbarung vom 18.5.1992 nicht dem Schriftlichkeitserfordernis entspräche, wäre zu prüfen, ob nicht eine von der Beklagten bei Gericht - etwa in Form eines Vergleiches - abgegebene Erklärung die fehlende Schriftform ersetzt. Dem Zweck des Schriftlichkeitsgebotes des § 23 Abs 1 ZPO, dem Wohnungseigentumsorganisator die Ernsthaftigkeit seiner Zusage vor Augen zu führen, wäre nämlich auch damit entsprochen (vgl Rummel in Rummel2, Rz 7 zu § 886 ABGB).Was schließlich den mangelnden Nachweis einer schriftlichen Zusage von Wohnungseigentum iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG betrifft, rügt die Revisionswerberin zu Recht, daß dies ohne Ausschöpfung der angebotenen Beweise, insbesondere ohne Beischaffung des Aktes F 4/92 des BG Klosterneuburg geschehen ist. An den Wortlaut einer solchen "Zusage" sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen. So ist es zB nicht notwendig, das Wort "Zusage" oder ein gleichbedeutendes Wort zu verwenden; es genügt vielmehr, wenn die nach Paragraph 914, ABGB vorzunehmende Auslegung in ihrer Gesamtheit - vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet - dazu führt, daß der Wohnungseigentumsorganisator damit dem Wohnungseigentumsbewerber die Einräumung des Wohnungseigentums an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung (oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) zusagen wollte, sofern aus der schriftlich erklärten Zusage nur deren Rechtsgrund ersichtlich ist vergleiche MietSlg 33/25; MietSlg 40/22). Hier sind dem Vorbringen der klagenden Partei im Zusammenhang mit dem vorgelegten Lageplan zur angeblichen Vereinbarung vom 18.5.1992 keine Hinweise zu entnehmen, daß es der Zusage an diesen inhaltlichen Mindesterfordernissen fehlt. Die Erfüllung der Schriftform wiederum hätte nicht verneint werden dürfen, ohne die ganze Urkunde zu kennen. Selbst wenn die Vereinbarung vom 18.5.1992 nicht dem Schriftlichkeitserfordernis entspräche, wäre zu prüfen, ob nicht eine von der Beklagten bei Gericht - etwa in Form eines Vergleiches - abgegebene Erklärung die fehlende Schriftform ersetzt. Dem Zweck des Schriftlichkeitsgebotes des Paragraph 23, Absatz eins, ZPO, dem Wohnungseigentumsorganisator die Ernsthaftigkeit seiner Zusage vor Augen zu führen, wäre nämlich auch damit entsprochen vergleiche Rummel in Rummel2, Rz 7 zu Paragraph 886, ABGB).

Die Annahme der Vorinstanzen, der zum Beweis einer schriftlichen Wohnungseigentumszusage iSd§ 23 Abs 1 WEG angebotene Akt F 4/92 des BG Klosterneuburg könne schon nach dem Vorbringen der klagenden Partei einen solchen Nachweis gar nicht enthalten, läßt diese Möglichkeit außer Betracht und beruht daher auf einer Verkennung der Rechtslage. Der Akt wäre vom Erstgericht beizuschaffen und auszuwerten gewesen. Daß er jetzt dem OGH vorliegt (weil er anläßlich der Erledigung der Nebenintervention des Ewald A***** den Revisionsakten angeschlossen wurde) und offenbar gar kein Protokoll über eine Verhandlung vom 30.5.1993 oder 30.5.1994 (in dem ein Anerkenntnis des streitgegenständlichen Anspruchs durch die Beklagte beurkundet sein soll) enthält, erlaubt dem OGH, der keine

Tatsacheninstanz ist, keinerlei Schlußfolgerungen über die Richtigkeit der strittigen Klagsbehauptung. Es wird vom Erstgericht festzustellen sein, ob es den Nachweis der in § 23 Abs 1 WEG geforderten schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum als erfüllt ansieht.Die Annahme der Vorinstanzen, der zum Beweis einer schriftlichen Wohnungseigentumszusage iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG angebotene Akt F 4/92 des BG Klosterneuburg könne schon nach dem Vorbringen der klagenden Partei einen solchen Nachweis gar nicht enthalten, läßt diese Möglichkeit außer Betracht und beruht daher auf einer Verkennung der Rechtslage. Der Akt wäre vom Erstgericht beizuschaffen und auszuwerten gewesen. Daß er jetzt dem OGH vorliegt (weil er anläßlich der Erledigung der Nebenintervention des Ewald A***** den Revisionsakten angeschlossen wurde) und offenbar gar kein Protokoll über eine Verhandlung vom 30.5.1993 oder 30.5.1994 (in dem ein Anerkenntnis des streitgegenständlichen Anspruchs durch die Beklagte beurkundet sein soll) enthält, erlaubt dem OGH, der keine Tatsacheninstanz ist, keinerlei Schlußfolgerungen über die Richtigkeit der strittigen Klagsbehauptung. Es wird vom Erstgericht festzustellen sein, ob es den Nachweis der in Paragraph 23, Absatz eins, WEG geforderten schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum als erfüllt ansieht.

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E46975 05AT0876

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02087.96I.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19970708_OGH0002_0050OB02087_96I0000_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