jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/12/10 5Ob52/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.12.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) A***** S*****, und 2) H***** S*****, beide vertreten durch Dr. Ekkehard Erlacher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei W*****, vertreten durch Dr. Dr. Hubert Fuchshuber, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Einverleibung des Miteigentumsrechts (Streitwert 683.700 S) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck, als Berufungsgericht vom 24. 11. 1983, GZ 1 R 723/83-17, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 27. 4. 1983, GZ 15 C 1952/81-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung in die erste Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die klagenden Eheleute begehren die Verurteilung der beklagten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft mbH zur Einwilligung in die Einverleibung ihres Eigentumsrechts zu je 51/9615 Miteigentumsanteilen, zusammen also zu 102/9615 Miteigentumsanteilen, mit denen Wohnungs-eigentum an der Wohnung Top 20 im 3. Stock (des Hauses *****), bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, 2 Loggien und Kellerabteil (Nutzfläche 93,75 m^2), und an dem Autoeinstellplatz im Parkdeck Top A/79 mit einer Fläche von 12,37 m^2 verbunden ist, ob der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuchs über die Katastralgemeinde *****, bestehend aus dem Grundstück Nr 1097/21, und in die Verbindung ihrer je 51/9615 Miteigentumsanteile zu gemeinsamem Wohnungs-eigentum gemäß § 9 WEG 1975.

Zur Begründung dieses Begehrens brachten die Kläger im Wesentlichen vor:

Als vorläufiger Kaufpreis sei für die Wohnung der Betrag von 648.700 S und für den Autoeinstellplatz der Betrag von 35.000 S (zusammen 683.700 S) vereinbart worden. Diese Beträge seien teils durch Bezahlungen, teils durch

Übernahme langfristiger Darlehensverbindlichkeiten beglichen worden. Am 25. 4. 1980 sei der verbücherungsfähige Kaufvertrag unterfertigt worden. Obwohl alle Voraussetzungen für die Eigentumsübertragung gegeben seien, sei die beklagte WE-Organisatorin und Liegenschaftseigentümerin mit den dazu erforderlichen Anträgen säumig. Sie berufe sich auf einen zwischen den Parteien anhängigen Rechtsstreit über den endgültigen Kaufpreis, der sich aus der Abrechnung ergeben habe. Ein allfälliger Kaufpreisrest sei bei Vollendung der Bauführung noch nicht festgestanden und deshalb auch nicht fällig gewesen. Der Intabulationsanspruch sei bereits mit der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises von 648.700 S entstanden und könne nicht durch die allfällige Aushaftung eines etwaigen Restbetrags behindert werden.

Die beklagte Gesellschaft begehrte die Abweisung der Klage und wendete im Wesentlichen ein:

Der vorläufige Kaufpreis für die Wohnung habe sich aufgrund der tatsächlichen Gesamtbaukosten erhöht.

Die Kläger hätten sich verpflichtet, die von der Beklagten ermittelte Differenz zwischen vorläufigem und endgültigem Kaufpreis binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu zahlen. Tatsächlich hätten sie jedoch nicht einmal den vorläufigen Kaufpreis von 648.700 S für die Wohnung und von 35.000 S für den Einstellplatz sowie den auf sie entfallenden Anteil an der – ursprünglich als Wohnungseigentumseinheit vorgesehen gewesenen –Hausbesorgerwohnung gezahlt. Vorbehaltlich der Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten, welche die Beklagte begründet habe, stehe ein Betrag von 39.027,21 S unbeglichen aus. Darüber werde beim Landesgericht Klagenfurt zwischen den Parteien ein Rechtsstreit geführt. Insgesamt seien von den Klägern bisher 192.934,75 S gezahlt worden. Trotzdem habe die Beklagte einen Kaufvertrag mit einem vorläufigen Kaufpreis ausgefertigt und dieser sei auch von den Klägern unterschrieben worden. Die Verbücherung sei jedoch nicht infolge Säumnis der Beklagten unterblieben; sie habe ihren Grund in der Weigerung des Amts der Tiroler Landesregierung, dem Kaufvertrag wegen des nur als vorläufig angegebenen Kaufpreises zu genehmigen. Diese Genehmigung sei jedoch wegen des in Anspruch genommenen Wohnbauförderungsdarlehens notwendig. Wegen der Bestreitung der Höhe des endgültigen Kaufpreises und der Säumigkeit mit der Zahlung des geschuldeten Restbetrags durch die Kläger scheitere also die Verbücherung letztlich. Die Kläger hätten auch die sie treffenden Darlehensschuldanteile nicht rechtsverbindlich übernommen, so dass von einer Entrichtung auch des nur vorläufigen Kaufpreises nicht gesprochen werden könne.

Das Erstgericht verurteilte die beklagte Gesellschaft nach dem Begehren der Kläger und legte seiner Entscheidung im Wesentlichen folgende Feststellungen zugrunde:

Von den Parteien sei am 25. 1. 1973/31. 7. 1974 über die eingangs bezeichnete Wohnung ein „Eigentumswohnungsvertrag“ geschlossen worden; dieser sei auch zur Gebührenbemessung gelangt. Eigentümerin der Liegenschaft sei die Beklagte. Der Vertrag habe die Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrags binnen Jahresfrist und seine bücherliche Durchführung nach Einholung aller behördlichen Genehmigungen und der Zustimmung der Tiroler Landesregierung (gemäß § 22 WFG 1968) vorgesehen (Punkt II). Als vorläufiger Kaufpreis für die Wohnung wurde „auf der Basis Stichtag März 1972“ ein Betrag von 648.700 S festgelegt, der sich folgendermaßen errechnete (Punkt V):

„a) Grundstückskosten 113.400 S

b) Finanzierungskostenbeitrag 12.600 S

c) Gesamtbaukosten 522.700 S“.

In demselben Vertragspunkt wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Gesamtbaukosten durch Änderung der Kollektivverträge, durch Erhöhung der Materialpreise sowie durch andere von der Beklagten nicht zu vertretende Ereignisse eine Erhöhung erfahren können; nach Vollendung der Bauführung werde die Beklagte an Hand der Endabrechnung die auf die Wohnung tatsächlich entfallenden „Gesamtbaukosten“ feststellen. Diese bildeten zusammen mit den anteiligen Grundstücks- und Aufschließungskosten „den endgültigen Kaufpreis für den verbücherungsfähigen Kaufvertrag“. Die Kaufanwärter seien verpflichtet, die so ermittelte Differenz auf den endgültigen Kaufpreis binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe bar und abzugsfrei an die Beklagte zu zahlen. In Punkt VI ist festgehalten, dass die Kaufanwärter den vorläufigen Kaufpreis anerkennen und diesen in folgender Weise berichtigen werden:

„1a) Barzahlung bei Vertragsabschluss 178.300 S

b) .....

2a) Übernahme eines Anteils von aus 156.800 S

dem erstrangigen Hypothekardarlehen der

Tirolischen Landes-Hypothekenanstalt mit

27-jähriger Laufzeit und einer Verzinsung

von 7,5 %

b) Übernahme eines Anteils von aus dem 313.600 S

zweitrangigen Wohnbaudarlehen des Landes

Tirol mit 50-jähriger Laufzeit und einer

Annuität von 2 %, ab 21. Jahr 3 %

zusammen. 648.700 S".

Ferner übernahmen die Kläger in Punkt X dieses Vertrags die Verpflichtung, zum Zeitpunkt des „grundbücherlichen Eigentumsübergangs" in alle Verbindlichkeiten der Beklagten aus den Schuldscheinen gegenüber der Tirolischen Landeshypothekenanstalt („... wird noch vom Amt der Tiroler Landesregierung festgelegt...") anstelle der Beklagten als Solidarschuldner einzutreten und die Beklagte aus diesen Schuldverhältnissen schad- und klaglos zu halten.

Nach Unterfertigung dieses Vertrags haben die Kläger die Annuitäten aus dem Hypothekardarlehen und dem Wohnbauförderungsdarlehen entrichtet. Mit dem Brief vom 15. 4. 1981 hat ihnen die Beklagte die noch restlichen Schuldsalden für ihre anteiligen Darlehensverbindlichkeiten für die Wohnung und den Autoabstellplatz wie folgt bekanntgegeben:

"a) Erstdarlehen Wiener Hypo zum 1. 1. 1981 177.299,89 S

b) Zusatzdarlehen Wiener Hypo zum 1. 1. 1981 82.782,55 S

c) Erstdarlehen Land Tirol (WBF)

zum 1. 4. 1981 266.103,44 S

d) Zusatzdarlehen Land Tirol

(WBF) zum 1. 4. 1981 144.326,45 S

Die Restdarlehen für den Autoabstellplatz:

a) Wiener Hypo zum 1. 1. 1981 19.153,38 S

b) Land Tirol (WBF) zum 1. 4. 1981 30.272,73 S".

Mit dem Schreiben vom 30. 4. 1981 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass sich infolge EDV-Umstellung der Verrechnung bei der Wiener Landeshypothekenanstalt ein Guthaben von 10.955,75 S ergebe und die Monatsakontierung ab 1. 7. 1981 für die Wohnung mit 5.418 S und für den Autoabstellplatz mit 242 S neu errechne. Die Gutschrift wurde den Klägern am 30. 4. 1981 gutgebracht, am 19. 5. 1981 jedoch wieder aus einem nicht feststellbaren Grund abgezogen. Die Kläger haben deshalb in den Monaten Juni und Juli 1981 keine Annuitätenakontierungen geleistet. Daraufhin ermittelte die Beklagte zum 31. 7. 1981 zu Lasten der Kläger einen Saldo von 7.812,86 S für die Wohnung und einen Saldo von 1.569,08 S für den Abstellplatz.

Mit Brief vom 9. 2. 1978 hat die Beklagte den Klägern die Anteile der Wohnbaudarlehen bekanntgegeben und aufgegliedert. Den Rückzahlungsbeginn für diese Darlehen haben die Darlehensgeber mit 1. 1. 1975, 1. 10. 1975, 1. 7. 1977 und 1. 10. 1977 festgesetzt. Die Abrechnung bis 31. 3. 1978 ergab für die Kläger ein Guthaben von 519 S. Für die Zeit ab 1. 4. 1978 wurden Gesamtannuitäten aus dem Wohnbauförderungsdarlehen und dem Hypothekardarlehen für die Wohnung mit 3.193 S und für den PKW-Einstellplatz mit 239 S pro Monat neu festgesetzt.

Anfangs 1980 wurde ein von den Klägern am 25. 4. 1980 unterfertigter Kaufvertrag beim Amt der Tiroler Landesregierung zur Genehmigung eingereicht. Punkt V dieses Vertrags lautete:

„Der vorläufige Kaufpreis für die Wohnung beträgt gemäß dem zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Eigentumswohnungsvertrag vom 25. 1. 1973/31. 7. 1974 648.700 S, für den Autoeinstellplatz wurde mit Schreiben vom 2. 12. 1975 ein vorläufiger Kaufpreis von 35.000 S bekanntgegeben. Die Gesamtbaukosten können durch Änderungen der Kollektivverträge, durch Erhöhung der Materialpreise sowie durch andere von 'Wohnungseigentum' (Anm.d.i.die Beklagte) nicht zu vertretende Ereignisse eine Erhöhung erfahren. Über den endgültigen Kaufpreis besteht zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheit. Die Anführung des vorläufigen Kaufpreises präjudiziert daher keine von beiden Parteien. Dies gilt auch für die im folgenden angeführte Erklärung der Käufer, gemäß § 1405 ABGB anstelle der Verkäuferin in die Schuldverhältnisse mit der Wiener Landeshypothekenbank und dem Land Tirol einzutreten. Das Land Tirol hat aus den Mitteln der Wohnbauförderung 1968 gemäß den Zusicherungen vom 27. 7. 1977 ... das Bauvorhaben durch die im Punkt I angeführten Direktdarlehen (...) gefördert. Der Käufer ... erklärt, gemäß § 1405 ABGB anstelle der Verkäuferin in das Schuldverhältnis mit der Wiener Landeshypothekenbank und dem Land Tirol einzutreten. Er (sie) verpflichtet sich, die Darlehensteilbeträge gemäß den in den Schuldscheinen angeführten Bedingungen zurückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den Schuldscheinen ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Der Käufer ... übernimmt auch das Veräußerungsverbot des Landes Tirol gemäß § 22 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der Fassung der Novelle 1972 BGBl Nr 232/72“.

Mit dem Schreiben vom 17. 7. 1980 teilte das Amt der Tiroler Landesregierung der Beklagten mit, dass dieser Kaufvertrag wegen des im Punkt V aufscheinenden vorläufigen Kaufpreises noch nicht genehmigt werden könne.

Die eingangs bezeichnete Wohnung wurde von den Klägern im Mai 1975 bezogen. Ende des Jahres 1979 erstellte die Beklagte ihre Endabrechnung. Darüber ist beim Landesgericht Innsbruck zur AZ 7 Cg 262/80 ein Rechtsstreit der Parteien anhängig, bei dem es zum Teil um die Widmung von 25.520 S als Baukosten oder Grundstückskosten geht. Dieser Betrag wurde von den Klägern bereits mit der Entrichtung der anteiligen Grundstückskosten in Höhe von 113.400 S gezahlt.

Aufgrund dieses Sachverhalts kam das Erstgericht zu folgendem rechtlichen Ergebnis:

Die gesetzlichen Voraussetzungen für das Begehren der Kläger, dass sie die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge geleistet hätten, seien von ihnen bereits 1975 erfüllt worden. Die Kläger hätten insbesondere auch bereits im Eigentumswohnungsvertrag die Erklärung abgegeben, in alle Verpflichtungen der Beklagten aus den Darlehensverhältnissen betreffend das Kaufobjekt als Solidarschuldner einzutreten und die Beklagte schad- und klaglos zu halten. Der Rechtsstreit aufgrund einer Meinungsverschiedenheit über die Verwendung eines Teils der von den Klägern gezahlten Beträge aufgrund der Endabrechnung habe keinen Einfluss auf ihren Verbücherungsanspruch und es sei auch nicht erforderlich, dass eine von allen Parteien akzeptierte Endabrechnung vorliege. Wegen des Fehlens der Zustimmung des Landes Tirol könne die Beklagte nicht ihre Einwilligung in die Eigentumseinverleibung verweigern; es werde Sache der Klägerin sein, sich um diese Zustimmung zu bemühen.

Das von der Beklagten angerufene Gericht zweiter Instanz wies in Abänderung des Urteils des Erstgerichts das Klagebegehren ab. Es begründete seine Entscheidung im Wesentlichen so:

Im Berufungsverfahren sei außer Streit gestellt worden, dass zur Zeit der Klageeinbringung die Beklagte nicht mehr Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuchs über die Katastralgemeinde ***** gewesen sei; es seien vielmehr bereits mehrere Miteigentümer eingetragen gewesen, mit deren Anteilen Wohnungseigentum verbunden sei. Die Beklagte sei bei Schluss der Verhandlung erster Instanz (und auch bei Klageeinbringung) nur mehr zu geringen Teilen Mit- und Wohnungseigentümerin gewesen und es sei der von den Klägern in Anspruch genommene Anteil mit der Wohnung Top 20 und dem Autoeinstellplatz Top A/79 nach wie vor der Beklagten zugeschrieben. Es sei nun ferner außer Streit gestellt worden, dass auf den Miteigentumsanteilen der Beklagten das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Tirol einverleibt ist; dies entspreche § 22 WBFG 1968.

Eine ausstehende Einwilligung der Darlehensgeber in die privative Schuldübernahme durch die Kläger gemäß § 1405 ABGB stünde dem Übereignungsanspruch nach § 25 Abs 1 WEG nicht entgegen. Voraussetzung für die Erfüllung der Verpflichtungen der Wohnungseigentumsbewerber sei gemäß § 23 Abs 2 WEG nur, dass sie die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für Grund-, Bau-, und sonstige Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten seien, geleistet haben. Nach der Vereinbarung der Parteien sei nur der Barbetrag von 178.300 S sofort, also jedenfalls vor Vollendung der Bauführung u leisten. Tatsächlich sei dieser Betrag bis 7. 5. 1974 gezahlt worden. Die Übernahme

der Darlehensschulden sei hingegen gemäß Punkt X des „Eigentumswohnungsvertrages“ erst für den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs vorgesehen; zudem sei weder im Brief der Beklagten vom 8. 11. 1972 noch im „Eigentumswohnungsvertrag“ vom 25. 1. 1973/31. 7. 1974 davon die Rede, dass der Eigentumsübergang an die Käufer erst nach Zustimmung der Darlehensgeber zur Schuldübernahme nach § 1405 ABGB erfolgen solle. Die Kläger hätten die bis zur Vollendung der Bauführung fällig gewordenen, zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge gezahlt. Sollten sie der Beklagten weitere, jedoch nicht vorher zahlenmäßig bestimmte und erst später fällig gewordene Beträge geschuldet und noch nicht gezahlt haben, so nähme ihnen dies nicht ihren Verbücherungsanspruch. Da die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an der Wohnung Top 20 noch vor Inkrafttreten des WEG 1975 zugesagt worden sei, hätte die Beklagte gemäß § 29 Abs 2 Z 1 WEG 1975 nur die Möglichkeit gehabt, dem Verurteilungsbegehren den Antrag auf Einschränkung Zug um Zug gegen Zahlung der noch geschuldeten Beträge entgegenzustellen, dies sei jedoch unterblieben. Auch die bisher fehlende Einwilligung des Amts der Tiroler Landesregierung in die Veräußerung stehe dem Klagebegehren nicht hindernd entgegen: Es möge sein, dass diese Zustimmung verfahrensrechtlich nicht durchsetzbar sei, doch stehe dies der Einwilligung der Beklagten in die Eigentumseinverleibung am Mindestanteil und in die des Wohnungseigentums nicht entgegen.

Wesentliche Voraussetzung für die Klage nach § 25 Abs 1 WEG sei jedoch die Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisators mit der Stellung der Anträge und Errichtung jener Urkunden, die zur Einverleibung erforderlich sind, wobei die Säumnis bei Klageeinbringung oder bei Schluss der Verhandlung erster Instanz genüge. Die Frage, ob die Beklagte in diesem Sinne säumig war, könne allerdings nach den bisherigen Feststellungen nicht eindeutig beantwortet werden. Die Beklagte habe zwar einen Kaufvertrag errichtet, die Gebührenanzeige erstattet und die Genehmigung des vorkaufsberechtigten Landes Tirol beantragt. Nicht jede Vertragserrichtung stelle eine ausreichende Erfüllung der dem Wohnungseigentumsorganisator treffenden Pflichten dar; vielmehr müsse der Vertrag den Abmachungen der Parteien entsprechen. Der bloß den vorläufigen Kaufpreis ausweisende Kaufvertrag habe sich als ungeeignet erwiesen, die erforderliche Zustimmung des Landes Tirol zu bekommen. Es käme daher darauf an, ob die Beklagte zur Errichtung und Unterfertigung eines Vertrags mit dem richtigen endgültigen Kaufpreis bereit gewesen sei oder ob etwa die Kläger die Unterfertigung eines solchen Vertrags ungerechtfertigter Weise verweigert hätten. Diese Frage bedürfe vorerst einer Klärung. Es müsse geprüft werden, ob der von der Beklagten errechnete Kaufpreis richtig oder unrichtig sei. Sollten sich die Kläger geweigert haben, einen Vertrag mit dem richtigen endgültigen Kaufpreis zu unterfertigen, so läge nicht Säumnis der Beklagten vor, sondern es müssten sich die Kläger selbst die Verzögerung mit der Verbücherung ihres Mit- und Wohnungseigentums zuschreiben und wären dann nicht zur Klageführung gemäß § 25 Abs 1 WEG berechtigt.

Das Klagebegehren sei indessen ohne die aufgezeigten Klärungen aus einem anderen Grunde abweisungsreif:

Die Klage müsse nämlich gemäß § 25 Abs 1 WEG gegen den Eigentümer der Liegenschaft gerichtet sein und die seien hier alle Miteigentümer der Liegenschaft, und zwar auch dann, wenn – wie hier – bereits Wohnungseigentum für alle dazu vorgesehenen Wohnungen begründet und im Grundbuch eingetragen sei und die dem Kläger zu übereignenden Anteile ohnehin im Eigentum des Wohnungseigentumsorganisators stünden. Mehrere Liegenschaftseigentümer bildeten eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne des § 14 ZPO. Ein einzelner Miteigentümer, wie die Beklagte, sei nicht passiv legitimiert (6 Ob 517/78). Die mangelnde Sachlegitimation der Beklagten müsse auch noch im Rechtsmittelverfahren aufgegriffen werden, auch wenn eine entsprechende Einrede nicht erhoben worden sei.

Der Vollständigkeit wegen sei darauf hingewiesen, dass eine schriftliche Zusage der Beklagten gemäß § 23 Abs 1 WEG zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an dem PKW-Einstellplatz Top A/79 vor Unterfertigung des Kaufvertrags vom 25. 4. 1980 im Verfahren nicht hervorgekommen sei; der „Eigentumswohnungsvertrag“ vom 25. 1. 1973/31. 7. 1974 habe sich nur auf die Wohnung Top 20 bezogen.

Die Kläger bekämpfen dieses Urteil mit Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache. Sie stellen den Hauptantrag auf Wiederherstellung der Entscheidung des Gerichts erster Instanz und begehren hilfsweise, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung in eine der beiden Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Beklagte beantragt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Mit Recht wenden sich die Kläger gegen den vom Berufungsgericht gebrauchten tragenden Grund für die Abweisung des Klagebegehrens, nämlich den Mangel der passiven Klagelegitimation der allein in Anspruch genommenen Wohnungseigentumsorganisatorin und Liegenschaftsmiteigentümerin, die auch Wohnungs-eigentümerin der beanspruchten Objekte (Wohnung und Kraftwageneinstellplatz)ist. Von der Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die in der von ihm zitierten Entscheidung 6 Ob 517/78 vom 23. 2. 1978 in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs – soweit überschaubar – vereinzelt blieb, ist der 6. Senat dieses Gerichts inzwischen mit der Entscheidung 6 Ob 786/80 vom 16. 12. 1981 (MietSlg 33.497) wieder abgerückt. Es wurde dort die nun auch vom 5. Senat gebilligte Ansicht ausgesprochen, dass die Klage auch gegen den Wohnungseigentumsorganisator, der Miteigentümer an den in Anspruch genommenen Miteigentumsanteil und Wohnungseigentümer der damit verbundenen Wohnung ist, allein gerichtet werden kann. Der 5. Senat meint, dass in einem solchen Fall die auf § 25 Abs 1 WEG 1975 gestützte Klage der Wohnungseigentumsbewerber auf Zuhaltung des Vertrags nicht anders zu sehen ist als die Klage des Käufers einer Eigentumswohnung mit dem dazu gehörigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft gegen jeden anderen bereits intabulierten Wohnungseigentümer, der als Verkäufer auftrat, auf Vertragserfüllung. Aus welchem Grunde in einem solchen Fall noch die Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Miteigentümer erforderlich sein soll, ist nicht verständlich (vgl MietSlg 7607; so auch 5 Ob 695/78 vom 28. 9. 1978). Hingegen sind die Kläger nicht im Recht, wenn sie glauben, dass nach den bisherigen Verfahrensergebnissen bereits hinreichend geklärt sei, das Unterbleiben der Einverleibung ihres Miteigentums- und Wohnungs-eigentumsrechts beruhe ausschließlich auf einer von der Beklagten zu vertretenden Säumigkeit im Sinn des § 23 Abs 2 Z 2 WEG 1975. Gegen die überzeugenden Darlegungen des Berufungsgerichts zu dieser Frage haben die Kläger keine konkreten Einwendungen vorbringen können, sodass darauf auch nicht weiter einzugehen ist, Es ist lediglich zu bemerken, dass der Hinweis des Berufungsgerichts auf eine bisher nicht hervorgekommene schriftliche Zusage der Beklagten im Sinne des § 23 Abs 1 WEG 1975 zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an dem Kraftwageneinstellplatz Top A/79 in Anbetracht des Kaufvertrags der Parteien vom 25. 4. 1980, der auch dieses Objekt erfasst, und der bisherigen Prozesserklärungen der Beklagten zu diesem Objekt für die Entscheidung in der Sache bedeutungslos ist.

Aus den dargelegten Erwägungen muss in Stattgebung der Revision der Kläger unter Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens in der vom Berufungsgericht richtig aufgezeigten Hinsicht und zur neuerlichen Entscheidung in die erste Instanz zurückverwiesen werden.

Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E116094

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00052.840.1210.000

Im RIS seit

10.11.2016

Zuletzt aktualisiert am

10.11.2016

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