jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1983/9/27 5Ob31/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.1983

Norm

WEG §23
WEG §25

Kopf

SZ 56/138

Spruch

Die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers nach den §§ 23 und 25 WEG 1975 finden nur bis zur Vollendung der Bauführung an den im Wohnungseigentum zu vergebenden Objekten Anwendung

OGH 27. 9. 1983, 5 Ob 31/83 (KG Wiener Neustadt R 35/83; BG Gloggnitz C 347/81)

Text

Der Kläger begehrte die Verurteilung des Beklagten zur Abgabe der Erklärung, er gebe hiemit seine ausdrückliche Einwilligung, daß ob der EZ 580 KG S, bestehend aus den Grundstücken 177/2 Baufläche und 816/2 Flurstück, das Eigentumsrecht einverleibt werde für den Kläger zu 2149/100 000-Anteilen samt Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 27 (alt) und zu 2769/100 000-Anteilen samt Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 26 (alt); in eventu - infolge Zusammenziehung beider Einheiten im Nutzwertfeststellungsbeschluß - zu 505/10 000-Anteilen samt Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 26 neu. Er habe vom Beklagten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 am 16. 8. 1976 die Wohnung Nr. 27 (alt) und am 20. 12. 1979 die Wohnung Nr. 26 (alt) erworben. Er habe die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten geleistet. Die Bauführung sei längst vollendet. Der Beklagte sei mit der Stellung der Anträge und der Errichtung der Urkunden sowie der Grundbuchseintragung iS des § 23 WEG 1975 säumig, obwohl ihm der Kläger mit Schreiben vom 13. 6. 1981 zuletzt noch eine Nachfrist bis 26. 6. 1981 gesetzt habe. Diese Säumnis sei - unabhängig vom schwebenden Nutzwertfeststellungsverfahren - auch deshalb eingetreten, weil sich der Beklagte verpflichtet habe, die Verbücherung zugunsten des Klägers schon mit voraussichtlichen Anteilen an der Liegenschaft zu bewirken. Eine allfällige Berichtigung der Miteigentumsanteile hätte nach Vorliegen des rechtskräftigen Nutzwertfeststellungsbescheides ohne Anspruch auf Preisausgleich erfolgen sollen. Nunmehr stunden die Anteile der vom Kläger gekauften Wohnung auf Grund des rechtskräftigen Nutzwertfeststellungsbeschlusses mit 505/10 000 fest, verbunden mit dem Wohnungseigentum an der neuen Wohnung Nr. 26 (früher Wohnungen Nr. 26 und 27). Der Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte Klageabweisung und wendete ein: Für den Fall der Verzögerung der Nutzwertfestsetzung sei nur ein Erwerb und eine Verbücherung der Miteigentumsanteile des Klägers vorgesehen gewesen, nicht aber von Wohnungseigentum. Zwischen den Vertragsparteien sei eine Zahlung des Kaufpreises für die Wohnung Nr. 26 alt in Form einer Bankgarantie mit Bargeldfunktion vereinbart worden, um eine weitere Zinsenbelastung des Beklagten zu vermeiden und eine Zinsensenkung zu ermöglichen. Der Kläger habe sich an diese Vereinbarung nicht gehalten. Er

habe eine Bankgarantie übergeben, welcher keine Bargeldfunktion zukomme, weil die Zahlung der Bank von der vorherigen Begründung von Wohnungseigentum und der lastenfreien Eintragung des Klägers auch als Wohnungseigentümer abhängig gemacht worden sei, sodaß von seiten des Klägers der Kaufpreis für die Wohnung Nr. 26 alt noch nicht bezahlt sei. Die Auffassung des Klägers, die Verträge über die Wohnungen Nr. 27 alt und Nr. 26 alt seien voneinander völlig unabhängig, stehe im Widerspruch dazu, daß der Kläger die Weisung zur Zusammenziehung der beiden Wohnungen und zu deren gemeinsamer Verbücherung als Einheit erteilt habe, weshalb auch im Nutzwertfeststellungsbeschluß nur einheitlich eine Wohnung Nr. 26 neu vorhanden sei. Die gemeinsame Einverleibung der Wohnungseigentumsverträge betreffend die Wohnungen Nr. 27 alt und Nr. 26 alt sei überdies infolge Doppelveräußerung der Wohnung Nr. 27 alt ohne vorheriger Auflösung des alten Vertrages über diese Wohnung nicht möglich, welche Auflösung der Kläger aber verweigere.

Das Erstgericht wies sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren des Klägers ab.

Es stelle fest, daß der Kläger vom damaligen Mehrheitseigentümer der Liegenschaft EZ 580 KG S zunächst die Wohnung Nr. 27 alt erwarb. Er bezog diese Wohnung Mitte 1975.

Damals waren die wesentlichen Umbauarbeiten im Objekt bereits abgeschlossen. Es waren nur noch Adaptierungsarbeiten notwendig. Die Benützungsbewilligung wurde erst 1978 offiziell erteilt. Im schriftlichen Kaufvertrag vom 16. 8. 1976 wurde nur der mündlich bereits vereinbarte "Zustand" fixiert. Dem Kläger war für die Wohnung Nr. 27 alt schriftlich Wohnungseigentum eingeräumt worden. Diese Wohnung hatte keinen Balkon. Da der Kläger am Erwerb eines Balkons interessiert war, verhandelte er über den Erwerb eines Teiles der Nachbarwohnung Nr. 26 alt. Im Zusammenhang mit baubehördlichen Maßnahmen kam es dann aber zum Verkauf der gesamten Wohnung Nr. 26 alt an den Kläger.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus: Voraussetzung für den Erfolg einer Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes nach § 25 WEG 1975 sei, daß dem Wohnungseigentumsbewerber schriftlich Wohnungseigentum eingeräumt worden und die Bauführung vollendet sei, daß der Wohnungseigentumsbewerber die bis zur Vollendung der Baulichkeit oder früher fällig werdenden Beträge geleistet habe und daß der Wohnungseigentumsorganisator mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden bei Klageeinbringung säumig sei. Nun sei dem Kläger sowohl für die Wohnung Nr. 27 alt als auch für die Wohnung Nr. 26 alt Wohnungseigentum eingeräumt worden. Die Bauführung sei vollendet. Hinsichtlich der Wohnung Nr. 27 alt habe der Kläger auch die vereinbarten Beträge bereits geleistet. Da jedoch über Wunsch des Klägers beide Wohnungen rechtskräftig als eine Einheit, als Wohnung Nr. 26 neu, parifiziert worden seien, sei eine getrennte Behandlung der Wohnungen rechtlich unmöglich. Dadurch, daß für die Wohnung Nr. 26 alt, welche einen Teil der Wohnung Nr. 26 neu bilde, die vereinbarten Beträge noch nicht bezahlt worden seien, gelte dies nunmehr für die gesamte Wohnung Nr. 26 neu. Den ihm in diesem Falle zustehenden Anspruch auf Rücktritt vom Vertrag habe der Beklagte noch nicht geltend gemacht. Der Kläger habe aber auf Grund der Nichtleistung der vereinbarten Beträge keinen Anspruch auf Einverleibung seines Eigentumsrechtes. Die Nichtzahlungseinwendung habe nur dann Erfolg, wenn der Kaufpreis vor Vollendung der Bauführung fällig und zahlenmäßig bestimmt gewesen sei. Diese zahlenmäßig bestimmten Beträge, hier der Kaufpreis für die Wohnung Nr. 26 alt in Höhe von 318 920 S, wüchsen durch die vertraglich vereinbarten Verzugszinsen in der Höhe von 10%. Diese berechenbaren Zinsen seien in die Zahlung, welche Voraussetzung für die Klagemöglichkeit sei, mit einzurechnen, sodaß - wenn nicht der durch die Zinsen erhöhte Betrag zur Gänze angeboten werde - der Verkäufer dieses Anbot nicht annehmen müsse und die Leistung damit als nicht erbracht anzusehen sei. Selbst wenn - was hier nicht der Fall sei - die Bankgarantie die vereinbarte Leistung gewesen oder tatsächlich als solche angenommen worden wäre, wäre somit der Kläger immer noch mit den vereinbarten Zinsen laut Punkt 8.1 des Kaufangebotes säumig und hätte deshalb keinen Anspruch. Im übrigen sei der Beklagte mit der Stellung der Anträge und der Errichtung der Urkunden bisher nicht säumig gewesen. Er habe sofort nach Rechtskraft der Nutzwertfestsetzung den Wohnungseigentumsvertrag errichten lassen. Daß der Kläger noch nicht zur Unterfertigung aufgefordert worden sei, habe seinen Grund darin, daß er die vereinbarten Zahlungen bisher nicht geleistet habe. Eine getrennte Betrachtung hinsichtlich der Wohnungen Nr. 26 alt und Nr. 27 alt, wie sie dem Hauptbegehren zugrunde liege, sei wegen der einheitlichen Parifizierung beider Wohnungen nicht mehr möglich. Die Voraussetzungen des § 25 WEG 1975 seien sohin nicht erfüllt.

Das bestätigende Berufungsgericht nahm zur Rechtsrüge des Klägers wie folgt Stellung: Eine Klage nach § 25 WEG 1975 sei von einer Reihe von Voraussetzungen abhängig. Die erste Voraussetzung sei, daß es sich beim Kläger um einen Wohnungseigentumsbewerber handle. Das Zutreffen dieser Voraussetzung könne im Hinblick auf die vorliegenden,

vom Erstgericht festgestellten Verträge nicht zweifelhaft sein. § 25 Abs. 1 WEG 1975 setze ferner voraus, daß es sich beim Beklagten um den Liegenschaftseigentümer handle. Auch dies treffe im vorliegenden Fall zu. Darüber hinaus komme dem Beklagten auch noch die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisators zu. § 25 Abs. 1 WEG 1975 gebe dem Wohnungseigentumsbewerber das Recht, den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung zu klagen, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 23 Abs. 2 Z 2 WEG 1975) säumig seien. Die Klage nach § 25 WEG 1975 diene ausschließlich der Durchsetzung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers nach § 23 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 im Wege des Durchgriffes auf den bücherlichen Eigentümer. Daher sei zu prüfen, ob dem Kläger Ansprüche nach § 23 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 zustunden. Nach § 23 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 habe der Wohnungseigentumsbewerber, nachdem er einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten gewesen seien, geleistet habe, gegen den verfügungsberechtigten Wohnungseigentumsorganisator den unabdingbaren Anspruch, daß nach Vollendung der Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit befinde, ohne Verzug diejenigen Anträge gestellt und diejenigen Urkunden errichtet würden, die zur Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums geboten seien, sofern die Einverleibung seines Eigentumsrechtes des Wohnungseigentumsbewerbers auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht ohnehin schon für einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden sei. § 23 Abs. 2 WEG 1975 setze also für den unabdingbaren Anspruch des Wohnungseigentumsbewerbers voraus, daß dieser die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten gewesen seien, geleistet habe. Diese zeitliche Fixierung der Leistungsverpflichtung des Wohnungseigentumsbewerbers habe zweifellos seinen Grund darin gehabt, daß der Wohnungseigentumsbewerber mit seinem unabdingbaren Anspruch auf bestimmte Handlungen des Wohnungseigentumsorganisators nicht auf die Erfüllung zB noch etwaiger erst in weiterer Zukunft feststellbarer Endabrechnungskosten verwiesen werden können. Nur hinsichtlich dieser häufig noch unbestimmten Kosten sehe das Wohnungseigentumsgesetz 1975 im § 23 Abs. 2 eine Vorleistungspflicht des Wohnungseigentumsorganisators ua. in bezug auf die Einverleibung des Wohnungseigentums vor. Derartige Kosten kämen aber vorliegendenfalls wegen der bestimmt vereinbarten Kaufpreise nicht in Betracht. Den Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG 1975 liege ein bestimmtes Modell der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde. Von einem erst in der Planung (oder allenfalls im Bau) befindlichen Vorhaben würden zur Errichtung von Wohnungseigentum bestimmte "Objekte" vergeben, und zwar nicht nur vom Liegenschaftseigentümer, sondern auch von Personen, die sich von diesem im Wege komplizierter Rechtsbeziehungen Verfügungsrechte verschiedenster Art und Intensität einräumen lassen hätten. Da in der Regel der Nutzwert und damit der für die Wohnungseigentumsbegründung notwendige Mindestanteil in diesem Zeitpunkt noch nicht feststunden, könnten als Titel für den schlichten Eigentumserwerb die erforderlichen Kaufverträge noch nicht abgeschlossen werden. Andererseits müßten die Rechtsbeziehungen schon wegen der erforderlichen Aufbringung erheblicher Kapitalbeträge durch den Wohnungsinteressenten geregelt werden. Die Schutzbestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG 1975 seien daher auf die Gründungs- und Vorphase abgestellt und setzten noch nicht fertiggestellte Objekte voraus (s. Würth, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl. 1979, 57 ff. mit weiteren Nachweisen; Faistenberger - Barta - Call, Wohnungseigentumsgesetz 1975, 631 ff.). Im vorliegenden Fall sei der Vertrag nach Bauvollendung abgeschlossen worden, da die Benützungsbewilligung schon 1978 erteilt worden sei. Damit ergebe sich aber eindeutig, daß dem Kläger hinsichtlich der Wohnung Nr. 26 alt die Ansprüche iS der §§ 23, 25 WEG 1975 nicht mehr zustunden. Was die Wohnung Nr. 27 alt anlange, so erscheine ein anderes Ergebnis rechtlich unmöglich. Über Verlangen des Klägers seien nicht getrennte Nutzwerte hinsichtlich der Wohnung Nr. 27 alt und Nr. 26 alt festgesetzt worden, sondern beide Wohnungen als eine Einheit als Wohnung Nr. 26 neu parifiziert worden. Damit habe der Kläger schlüssig auf die Einverleibung als Wohnungseigentümer zweier getrennter Wohnungen verzichtet, sodaß er dies mit der vorliegenden Klage nicht mehr verlangen könne. Kämen aber die §§ 23, 25 WEG 1975 nicht mehr zum Tragen, so sei von den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien auszugehen. Diese Vereinbarungen sähen keine Vorleistungspflicht des Beklagten betreffend die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für den Kläger vor. Vom Kläger sei auch gar keine Behauptung in der Richtung aufgestellt worden, daß der Beklagten unabhängig von der Erbringung der vereinbarten Zahlung des Klägers in die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum für den Kläger einwilligen müßte. Durch die über Wunsch des Klägers erfolgte Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 27 alt und 26 alt zur Wohnung Nr. 26 neu seien die vom Kläger zu entrichtenden Kaufpreise für die ursprünglich getrennt zu

beurteilenden Eigentumswohnungen nunmehr als einheitlicher Kaufpreis für die Wohnung Nr. 26 neu zu betrachten. Von diesem Gesamtkaufpreis habe der Beklagte nur einen Teil, nämlich seinerzeit 250 000 S, bezahlt. Der Kaufpreis von 318 920 S, der auf die Wohnung Nr. 26 alt entfalle, sei, da die übergebene Bankgarantie nicht der Vereinbarung entsprochen habe, nicht geleistet worden. Der Kläger sei auch nicht bereit, diesen nunmehr als Teilkaufpreis zu betrachtenden Betrag vor Einverleibung seines Wohnungseigentums zu bezahlen. Bei dieser Situation sei aber der Beklagte iS des § 1052 ABGB berechtigt gewesen, seine Leistung, die Einverleibung des Wohnungseigentums des Klägers, zurückzuhalten. Diese Leistungen des Beklagten stunden dem Kläger erst dann zu, wenn er seinerseits seiner Zahlungsverpflichtung nachgekommen sei. Es komme daher eine Klagestattgebung weder iS des Hauptbegehrens noch iS des Eventualbegehrens in Betracht. Dem Hauptbegehren hätte unabhängig von den vorstehenden Ausführungen überdies schon deswegen nicht stattgegeben werden können, weil sich dieses auf zwei Wohnungen zu bestimmten Mindestanteilen beziehe, der Kläger aber durch die vom Beklagten akzeptierte Anweisung, die seinerzeit getrennten Wohnungen als eine Wohnung zu parifizieren - was auch im rechtskräftigen Nutzwertfeststellungsbeschluß zum Ausdruck komme -, auf die Einverleibung an getrennten Mindestanteilen je samt Wohnungseigentum schlüssig verzichtet habe.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Klägers nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Auffassung des Klägers, die Schutzbestimmungen der §§ 23, 25 WEG 1975, die sich aus dem Wesen des Wohnungseigentums ergäben, fänden - entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes - selbstverständlich auch im Fall der Begründung des Wohnungseigentums an Altobjekten Anwendung, kann nicht gefolgt werden.

Der OGH tritt der vor allem auf die überzeugenden Ausführungen

Würths in JBl. 1979, 58 f. gestützten Meinung des Berufungsgerichtes

bei, daß die vorgenannten Schutzbestimmungen auf den vorliegenden

Fall nicht anzuwenden sind. Der Gesetzgeber hat diese

Schutzbestimmungen, wie sich nicht nur aus dem Bericht des

Justizausschusses (1681 BlgNR 13. GP, abgedruckt bei Meinhart, WEG

1975, 187), sondern auch aus dem Gesetzestext selbst ergibt (§ 23

Abs. 1: "... Wohnungseigentumsorganisatoren sind der - wenn auch

bloß außerbücherliche - Liegenschaftseigentümer und jeder, der mit

dem Wissen des Eigentümers die organisatorische oder administrative

Abwicklung des Bauvorhabens durchführt ..."; § 23 Abs. 2: "... die

zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und

sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu

entrichten waren, geleistet ..."; § 23 Abs. 2 Z 2: "... Nach

Vollendung der Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die

zugesagte Wohnung ... befindet ..."), auf die Gründungs- und

Vorphase abgestellt, die noch nicht fertiggestellte Objekte voraussetzt. Dafür, daß es sich bei dem im Wohnungseigentum zu vergebenden Haus um einen Neubau handeln muß, spricht neben der Wortinterpretation auch der Zweck der Schutzbestimmung, weil nur im Zusammenhang mit dem Bau die nicht zu vermeidende längere Zeitspanne zwischen den ersten Vertragsbeziehungen und Zahlungen und der Begründung von Wohnungseigentum auftritt. Soll hingegen ein schon bestehendes Haus in Wohnungseigentum übergeführt werden, dann sind die §§ 23, 25 WEG 1975 dem Wortlaut nach nicht anwendbar; wegen der Ungleichartigkeit der rechtlichen Situation sprechen auch andere Gründe nicht für deren allgemeine ausdehnende Auslegung; dies schließt allerdings nicht aus, daß die rechtliche Wertung im Einzelfall eine analoge Anwendung geboten erscheinen läßt (ebenso wie Würth aaO auch

Zingher, MG[18], 313; weitergehend aber Faistenberger - Barta - Call, WEG 1975, 635 f., und Meinhart aaO 191). Ob im gegebenen Zusammenhang ein geplanter Umbau unter Umständen einem Neubau gleichzuhalten wäre, kann hier auf sich beruhen, weil der Umbau bei Vertragsabschluß praktisch vollendet war. Bei Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einer bereits bestehenden Wohnung reicht im Falle der ungebührlichen Verzögerung der Begründung von Wohnungseigentum in der Regel die allgemeine Klage auf Vertragszuhaltung aus. Dies gilt umso mehr für den vorliegenden Fall, in dem die Wohnung dem Kläger bereits übergeben und der gesamte Kaufpreis bestimmt vereinbart war (vgl. Würth aaO 125 bei den Fußnoten 95 und 96). Wollte man die Schutzbestimmungen der §§ 23, 25 WEG 1975 auf den gegenständlichen Fall anwenden, so käme man zu dem vom Gesetzgeber ersichtlich nicht gewollten Ergebnis, daß der Kläger (wenn man von der auf seinen Wunsch hin erfolgten Zusammenziehung der beiden Wohnungen absieht) die Einverleibung seines Miteigentumsanteiles samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 26 alt auch ohne jede Kaufpreiszahlung verlangen könnte, weil der Kaufvertrag über diese Wohnung erst nach Vollendung der Bauführung geschlossen wurde, eine (auch nur teilweise) Fälligkeit des auf diese Wohnung entfallenden Kaufpreises vor Vollendung der Bauführung also wohl nicht in Betracht kam.

Anmerkung

Z56138

Schlagworte

Wohnungseigentum, s. a. Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsbewerber, Rechte (§§ 23, 25 WEG): Vollendung der, Bauführung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00031.83.0927.000

Dokumentnummer

JJT_19830927_OGH0002_0050OB00031_8300000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at