

TE OGH 1977/2/3 7Ob745/76 (7Ob746/76, 7Ob747/76, 7Ob748/76, 7Ob749/76, 7Ob750/76, 7Ob751/76, 7Ob752/

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.02.1977

Norm

ABGB §1334

ABGB §1417

Wohnungseigentumsgesetz §23 Abs2 Z2

Wohnungseigentumsgesetz §25 Abs1

ZPO §406

Kopf

SZ 50/15

Spruch

Die Säumnis des Wohnungseigentumsorganisations mit jedem einzelnen der in § 23 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 aufgezählten Schritte rechtfertigt die Klage des Wohnungseigentümers nach § 25 Abs. 1 WEG. Zur Fälligkeit bedarf es der Mahnung oder Klage. Die Säumnis muß im Zeitpunkt der Klage noch bestehen oder während des Verfahrens neu eintreten, etwa durch einseitige Errichtung von Urkunden, die von zwingenden Vorschriften des Gesetzes oder von den getroffenen Vereinbarungen abweichen. Klaglosstellung kann dann nur noch durch Erfüllung des Einverleibungsbegehrens erfolgen

OGH 3. Feber 1977, 7 Ob 696 - 767/76 (LGZ Wien 45 R 412/76; BG Fünfhaus 5 C 240/76)

Text

Die Kläger begehren mit den zwischen dem 16. April 1976 und dem 25. Mai 1976 eingebrachten und zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Klagen gemäß § 25 WEG 1975 die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes entsprechend den Anteilen am Nutzwert der Liegenschaft EZ 361 KG S sowie ihres Wohnungseigentums. Die Beklagte ist grundbücherliche Eigentümerin dieser Liegenschaft und Wohnungseigentumsorganisatorin hinsichtlich der dort mit Förderungsmitteln errichteten Wohnhausanlage. Die Kläger haben von ihr im Jahre 1971 anteilmäßig noch zu bestimmende Liegenschaftsteile gekauft, an denen nach Parifizierung das Wohnungseigentum begründet werden sollte. Die Bauführung wurde im gleichen Jahre beendet und die Wohnungen übergeben. Die Benützungsbewilligung

wurde am 19. Mai 1972 erteilt. Die Kläger haben ihre Verpflichtungen im Sinne des § 23 Abs. 2 WEG 1975 voll erfüllt. Während des Rechtsstreites wurde über den inzwischen eingebrachten Antrag der Beklagten auf Nutzwertfeststellung rechtskräftig entschieden.

Die Kläger behaupten, daß ihnen die Beklagte die Eintragung der Liegenschaftsanteile binnen Jahresfrist nach Übergabe der Wohnungen zugesagt habe. Sie sei überdies mit der Stellung der Anträge und der Errichtung der Urkunden, die zur Vorbereitung des Grundbuchsgesuches notwendig gewesen wären, sowohl vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 als auch nachher im Sinne des § 23 Abs. 2 Z. 2 dieses Gesetzes säumig geworden. Im besonderen widerspreche der von der Beklagten während des Rechtsstreites vorgelegte Kaufvertrag den getroffenen Vereinbarungen und zwingenden Gesetzesbestimmungen.

Die Beklagte bestritt, für einen bestimmten Zeitpunkt eine vertragliche Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung übernommen zu haben oder mit der Stellung der notwendigen Anträge und der Errichtung der erforderlichen Urkunden säumig geworden zu sein. Ohne ihr Verschulden habe sich das Parifizierungsverfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1948 bis zum Sommer 1975 verzögert, so daß die Einverleibung nicht mehr vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes möglich gewesen sei. Sofort nach dem Zustandekommen der neuen Richtlinien zur Nutzwertfeststellung habe sie im September 1975 die seinerzeitigen Parifizierungsunterlagen ergänzen lassen und am 15. Oktober 1975 den Antrag auf Nutzwertfeststellung eingebracht. Nach Rechtskraft der Entscheidung über die Nutzwertfeststellung habe sie dem Gesetz entsprechende Kauf- und Wohnungseigentumsverträge verfaßt und den Klägern zur Unterfertigung vorgelegt.

Der Erstrichter gab den Klagen ohne Beweisaufnahme statt. Er vertrat die Rechtsansicht, daß die Säumnis der Wohnungseigentumsorganisatoren mit Rücksicht auf den Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse noch nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 zu beurteilen sei. Damals habe zwar eine ausdrückliche gesetzliche Verpflichtung im Sinne des § 23 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 noch nicht bestanden. Die Verpflichtung des Wohnungseigentumsorganisations, die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums zu ermöglichen, ergebe sich aber bereits aus dem bürgerlichen Recht. Die Beklagte sei nach § 904 ABGB mangels Bestimmung einer bestimmten Zeit verpflichtet gewesen, den Vertrag ohne unnötigen Aufschub zu erfüllen. Sie sei schon vor Jahren dadurch säumig geworden, daß sie den Parifizierungsantrag, der ihr ab Rechtskraft der Baubewilligung und damit schon im Jahre 1969 möglich gewesen sein mußte, nach eigenem Vorbringen erst am 19. Oktober 1972 gestellt habe.

Infolge Berufung der Beklagten hob das Berufungsgericht das Ersturteil unter Rechtskraftvorbehalt auf. Es lehnte die Rechtsansicht des Erstrichters ab, daß eine Säumnis der Beklagten schon in ihrem Verhalten ab 1969 zu erblicken sei, und vertrat im übrigen zusammengefaßt die Meinung, daß Säumnis im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG 1975 hinsichtlich jedes einzelnen der zur Eigentumsverschaffung notwendigen Schritte des Wohnungseigentumsorganisations in Betracht komme und entweder im Zeitpunkt der Klagseinbringung bestehen oder nachträglich eingetreten sein und in diesem Fall auch noch im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz vorliegen müsse. In dieser Richtung sei der Sachverhalt durch die Außerstreitstellungen nicht genügend geklärt. Mit dem Antrag auf Nutzwertfestsetzung könne die Beklagte nicht als säumig angesehen werden, weil sie ihn umgehend nach dem Inkrafttreten des WEG 1975 gestellt habe. Vor Rechtskraft der Nutzwertfestsetzung sei sie nicht in der Lage gewesen, den nächsten Schritt, nämlich die Errichtung der erforderlichen Urkunden, zu unternehmen. Es sei daher zu prüfen, ob die Klagen vor Rechtskraft dieses Bescheides oder unmittelbar danach bei Gericht angebracht wurden oder ob die Beklagte nach diesem Zeitpunkt bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz durch Verzögerung der Errichtung der erforderlichen Urkunden säumig geworden sei. Die Kläger hätten zwar das Recht auf Errichtung solcher Urkunden, die über die bisherigen Vereinbarungen und die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht hinausgingen, so daß sie nicht weiteren oder gar gegen das zwingende Recht verstoßenden Vertragsbedingungen unterworfen werden dürften. In der Frage der von der Beklagten behaupteten Zustimmung des "Hausausschusses" zum Vertragsentwurf müßten aber dessen Vollmacht und die bisherige Übung zwischen den Parteien geprüft werden. Sofern der Beklagten nichts anderes zur Last falle, als daß sie ihren Vertragsentwurf, sei es auch mit etwas weiterem als dem erlaubten Inhalt, unmittelbar nach Rechtskraft der Nutzwertfestsetzung an die Kläger vorgelegt habe, könnte Säumnis nicht angenommen werden, weil die Kläger zu diesem Offert erst hätten Stellung nehmen müssen.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs der Kläger nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Auszugehen ist davon, daß das am 1. September 1975 in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz 1975 nach seinen Übergangsvorschriften zwar auch auf die Wohnungseigentumsrechte anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten dieses BG begründet wurden, sowie auch auf jene Rechtsgeschäfte, die Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren vor dem Inkrafttreten dieses BG untereinander oder mit Dritten geschlossen haben (§ 29 Abs. 2), daß es aber andererseits keine rückwirkende Geltung bestimmt. Daraus folgt allerdings nicht, daß das frühere Verhalten des Wohnungseigentumsorganisationsorgans ganz ohne Belang wäre, wie es das Berufungsgericht anscheinend annimmt. Aus den Vorschriften der §§ 23 Abs. 2 Z. 2 erster Halbsatz, 25 Abs. 1 und 29 Abs. 2 Z. 1 WEG 1975 geht vielmehr hervor, daß eine vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes geschlossene Vereinbarung, das Eigentumsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil schon in einem früheren Zeitpunkt einzuverleiben, verbindlich bleibt und die Klage nach § 25 Abs. 1 WEG 1975 rechtfertigt. Daher wird sich das fortzusetzende erstinstanzliche Verfahren auch auf die Behauptung der Rekurserwerber zu erstrecken haben, daß ihnen die Beklagte ausdrücklich, wenn auch bloß mündlich, die Einverleibung des Eigentumsrechtes binnen einem Jahr nach Übergabe der Wohnungen zugesagt habe. In diesem Falle hätte die Klage eine allenfalls erforderliche Mahnung mindestens im Falle einer vertraglichen Bestimmung des Leistungszeitpunktes ersetzt und die Beklagte könnte sich auch nicht auf mangelndes Verschulden im Sinne des § 1298 ABGB berufen, weil die vertragliche Leistungspflicht unabhängig von einem solchen eintrat und nach österreichischem Recht im allgemeinen objektiver Verzug genügt, um die Verzugsfolgen eintreten zu lassen (Wolf in Klang[2] VI, 171 f., 176 ff.); § 25 Abs. 1 WEG macht hiervon keine erkennbare Ausnahme.

Im übrigen kommt es hingegen nach der soweit zutreffenden, wenn auch nicht näher begründeten Meinung des Berufungsgerichtes auf das Verhalten der Beklagten bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 und im besonderen auf die Frage, ob und in welcher Weise sie bis dahin mit der Verschaffung geeigneter Parifizierungsunterlagen und der Stellung notwendiger Anträge säumig geworden war, nicht an. Da die Klage nach dem Inkrafttreten des WEG 1975 erhoben wurde, ist die Anspruchsberechtigung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu beurteilen. Dem oben erörterten Fall der Vereinbarung der Einverleibung des Eigentumsrechtes für einen bestimmten früheren Zeitpunkt ist die Bindung öffentlicher Bauförderungen an bestimmte Fristen für die Einverleibung der Wohnungseigentümer nicht gleichzuhalten. Die Klage nach § 25 Abs. 1 setzt daher in jedem anderen Fall voraus, daß die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 23 Abs. 2 Z. 2) säumig sind. Das Gesetz kann nicht dahin verstanden werden, daß seinerzeitige Säumnisse auch nach erfolgter Nachholung der zunächst unterlassenen Schritte ausreiche. Die Säumnisse muß vielmehr nach der vom Gesetzgeber gewählten Gegenwartsform im Zeitpunkt der Klage noch bestehen. Die Säumnisse ist materiellrechtliche Grundlage des Anspruchs (Faistenberger - Barta - Call, Komm. z. WEG 1975, 751 verwenden den von Fasching III, 13 f. abgelehnten Begriff der "Klagsvoraussetzung"). Richtig hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang erkannt, daß der unabdingbare Anspruch der Wohnungseigentumsbewerber nach § 23 Abs. 2 Z. 2 WEG 1975 in mehrere Einzelsprüche zerfällt, nämlich kurz gesagt in die Vorbereitung und Einbringung des Antrages auf Nutzwertfeststellung, die Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages und das Grundbuchgesuch. Für die Säumnisse mit jedem dieser Schritte bildet die auf den Enderfolg der Einverleibung im Grundbuch gerichtete Klage nach § 25 Abs. 1 WEG 1975 eine einheitliche Sanktion (Faistenberger u. a. 664, 677, 751). Den genannten Kommentatoren des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ist beizupflichten, daß die nach Säumnisse des Wohnungseigentumsorganisationsorgans eingebrachte Klage wegen einer während des Rechtsstreites erfolgten Nachholung jenes Antrages oder jener Urkunden, mit deren Stellung oder Errichtung er säumig wurde, nicht mehr abzuweisen ist; das Gesetz trifft nämlich für einen der typischen Fälle, die Säumnisse mit dem Antrag auf Nutzwertfestsetzung, im § 25 Abs. 2 ausdrücklich eine gegenteilige Regelung, indem es die Unterbrechung des Rechtsstreites anordnet. Nicht gefolgt werden kann hingegen der Meinung des Kommentars, daß der Wohnungseigentumsbewerber auch dann noch klagen könne, wenn der Wohnungseigentumsorganisator Anträge, mit denen er säumig wurde, vor der Klageeinbringung nachgeholt hat (S. 752). Aus der eigenartigen Vielfalt der aufeinanderfolgenden Leistungspflichten des Wohnungseigentumsorganisationsorgans folgt vielmehr, daß zwar jede einzelne Säumnisse die sofortige Klage auf die Endleistung der Einverleibung des Eigentumsrechtes rechtfertigt, daß aber andererseits die Säumnisse mit einem einzelnen Verfahrensschritt durch

Nachholung dieser einzelnen, im Augenblick geschuldeten Tätigkeit infolge des Erlöschens dieser (hier: Teil-) Verbindlichkeit beendet wird (vgl. Wolff in Klang[2] VI, 175). Daher muß zum Beispiel das wenn auch verzögerte Nutzwertfestsetzungsverfahren abgewickelt werden, bevor eine weitere Säumnis etwa mit der Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages in Betracht kommt. Auf diese Weise kann zwar der Wohnungseigentumsorganisator nicht jede "Klage nach § 25 WEG durch Abstottern von Erfüllungshandlungen aus den Angeln heben" (Komm., 753), weil Säumnis bei Klageeinbringung nach dem oben Gesagten genügt. Es wird aber dem Wohnungseigentumsorganisator ermöglicht, eine Säumnis, die die Wohnungseigentumsbewerber selbst noch nicht zum Anlaß einer Klage genommen haben, aufzuheben, ohne daß er - wie es im vorliegenden Fall deutlich würde - die längst nicht mehr notwendige Sanktion der Klage gewärtigen müßte. In diesem Sinne ist daher die Gegenwartsform der Gesetzesbestimmung nach der eigentümlichen Bedeutung der Worte in ihrem Zusammenhange (§ 6 ABGB) zu verstehen, zumal eine andere Absicht des Gesetzgebers keineswegs klar hervorleuchtet (ebenso Derbolav, IZ 1976, 183). Der Sonderfall, daß sich die Nachholung der verzögerten Erfüllungshandlungen des Wohnungseigentumsorganisations und die Klageführung der Wohnungseigentumsbewerber kreuzten, liegt hier nicht vor und bedarf daher keiner Prüfung.

Nach dem Gesagten ist ein Zurückgreifen auf allfällige Säumnisse der Beklagten mit notwendigen Anträgen in der Zeit vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 nicht zulässig, weil solche Säumnisse im vorliegenden Fall im Zeitpunkt der Klageeinbringung keineswegs mehr vorlagen. In diesem Zeitpunkt hatte vielmehr die Beklagte längst den fälligen Antrag auf Neuparifizierung, jetzt:

Festsetzung des Nutzwertes gestellt, dessen Erledigung Voraussetzung für die weiteren erforderlichen Maßnahmen der Vorbereitung der Eigentumseinverleibung war. Dazu kommt, daß der Zeitpunkt der Leistungspflicht der Beklagten kalendermäßig weder bestimmt noch bestimmbar war. In einem solchen Fall gerät der Schuldner nach den §§ 1334 und 1417 ABGB erst nach Mahnung durch den Gläubiger in Verzug (Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 351, 353; Ehrenzweig[2] II/1, 299 f.; 5 Ob 38/74; 4 Ob 536, 539/75; zu § 25 WEG 1975 Faistenberger - Barta - Call, 685). Eine solche Mahnung haben die Rekurswerber in erster Instanz nicht behauptet. Erst die Klagen ersetzten die bis dahin fehlende Mahnung.

Aus den gleichen Gründen kann die Frage auf sich beruhen, ob das sechswöchige Zuwarten der Beklagten mit der Antragstellung auf Nutzwertfestsetzung nach Inkrafttreten des WEG 1975 gerechtfertigt oder die Beklagte mit diesem Antrag in Verzug geraten war, weil dieser Antrag noch vor der Einbringung der Klagen nachgeholt wurde. Der vom Berufungsgericht angeordneten Überprüfung der dies betreffenden Behauptung der Beklagten bedarf es nicht, weil die Rekurswerber in der Berufungsmittelteilung zugestanden haben, daß die Klage während des anhängigen Nutzwertverfahrens erhoben wurde (S. 85).

Unbekämpft und zutreffend ist die weitere Meinung des Berufungsgerichtes, daß eine Säumnis der Beklagten allerdings auch nach der Klageeinbringung relevant wäre, wenn sie im Zeitpunkte des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz (10. Juni 1976) vorgelegen hätte. Es genügt nämlich, daß der Klagsanspruch - der hier auf eine Säumnis der Beklagten gegründet wird - im genannten Zeitpunkt vorliegt (§ 406 ZPO; Fasching III, 659 f.). Da die Klage auf die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung gerichtet ist, könnte im Falle der einmal während des Verfahrens vorhandenen Berechtigung des Klagebegehrens auch eine Klaglosstellung nur mehr in dieser Richtung erfolgen.

In diesem Sinn hat das Berufungsgericht zutreffend die Prüfung des Inhaltes der von der Beklagten nach eingetretener Rechtskraft der Festsetzung der Nutzwerte vorgelegten Kaufverträge auf ihre Gesetz- und Vertragsgemäßheit aufgetragen. Die Rekurswerber bekämpfen diesen Auftrag nur mit der Begründung, daß die Gesetzeswidrigkeit der Offerte offenkundig sei und daß sie durch ihren einzigen bevollmächtigten Klagevertreter, der von der Beklagten bewußt umgangen worden sei, das Offert unmißverständlich abgelehnt hätten. Der Erhebungsauftrag des Berufungsgerichtes kann jedoch nur dahin geprüft werden, ob ihm eine unrichtige rechtliche Beurteilung zugrunde liegt; hält hingegen das Berufungsgericht den Sachverhalt für noch nicht genügend geklärt, so kann dem nicht entgegengetreten werden (SZ 40/109; EvBl. 1973/14 u. v. a.). In diesem Sinne wäre zwar die Prüfung durch den OGH möglich, ob der nun vorgelegte Kaufvertrag zwingenden gesetzlichen Vorschriften widerspricht. Damit wäre aber für die Rekurswerber nichts gewonnen, weil dem Berufungsgericht beizupflichten ist, daß eine Säumnis der Beklagten dennoch fraglich bliebe, wenn der Entwurf des Kaufvertrages, so wie sie es behauptet, mit Vertretern des "Hausausschusses" abgesprochen wurde. In diesem Falle käme es nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichtes darauf an, ob und welche Vollmachten die Mitglieder dieses Hausausschusses hatten und welche

Kläger allenfalls persönlich als Mitglieder des Hausausschusses den Vertragstext mit der Beklagten abgestimmt haben. Jene Kläger, die den Vertragstext vereinbarten oder mit deren Vollmacht der Text vereinbart wurde, könnten sich vor Einräumung einer angemessenen Nachfrist zur Abänderung des einvernehmlich festgestellten Vertragswortlautes nicht darauf berufen, daß dieser dem Gesetz widerspreche. In diesem Zusammenhang trifft die Behauptung nicht zu, daß Behauptungsmängel zu Lasten der Beklagten gehen müßten. Abgesehen davon, daß in gleicher Weise die Rekurswerber selbst kein konkretes Vorbringen über die Person und die Vollmachten jenes Organs der Beklagten erstattet haben, mit dem sie den bestimmten Zeitpunkt der Eigentumseinverleibung vereinbart haben wollen, bedurfte es in diesen Punkten einer Anleitung des Richters nach § 182 ZPO, um die für die Entscheidung erheblichen Tatsachenbehauptungen zu vervollständigen.

Nur in dem Punkt, daß die Beklagte jedenfalls auf eine Gegenäußerung der Kläger und dann noch auf eine angemessene Frist zur Änderung des eigenen Offerts Anspruch gehabt habe, kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden. Es war Sache der Beklagten, die zur Einverleibung des Eigentumsrechtes der Kläger am Mindestanteil und ihres Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden in der dem Gesetz und der getroffenen Vereinbarung entsprechenden Form ohne Verzug zu errichten. Die Vorlage eines von zwingenden Vorschriften des Gesetzes oder von den getroffenen Vereinbarungen abweichenden Offerts würde zur Erfüllung dieser Verpflichtung nicht hinreichen und Säumnis mit der Errichtung der notwendigen Urkunden begründen.

Anmerkung

Z50015

Schlagworte

Fälligestellung durch Mahnung oder Klage Säumnis muß im Klagszeitpunkt noch bestehen
Wohnungseigentumsorganisator, Säumnis des -

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0070OB00745.76.0203.000

Dokumentnummer

JJT_19770203_OGH0002_0070OB00745_7600000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at