jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2011/6/21 1Ob106/11m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.06.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Dr. Wurdinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden und gefährdeten Partei I*****, Italien, vertreten durch Dr. Ivo Greiter und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die beklagte und gefährdende Partei F***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Markus Heis, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Abgabe einer Willenserklärung und Unterlassung, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der beklagten und gefährdenden Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. März 2011, GZ 4 R 67/11a-11, mit dem die einstweilige Verfügung des Landesgerichts Innsbruck vom 15. Februar 2011, GZ 18 Cg 4/11d-7, teilweise bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß § 78 EO und § 402 Abs 4 EO iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Zur Sicherung des Anspruchs der klagenden Partei auf Einverleibung von Miteigentumsanteilen verbunden mit Wohnungseigentum an zwei Objekten (Wohnung und KFZ-Abstellplatz) erließen die Vorinstanzen ein Belastungs- und Veräußerungsverbot.

Die beklagte Partei zeigt in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Vorinstanzen qualifizierten die zwischen den Streitteilen geschlossene Vereinbarung über den Kauf der (damals noch nicht parifizierten) Wohnungseigentumsobjekte als Punktation iSd § 885 ABGB. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Dies trifft hier nicht zu.

1.1. Die Beurteilung des Rekursgerichts, aufgrund der genauen Bezeichnung der beiden (zukünftigen) Wohnungseigentumsobjekte, der Festsetzung des Kaufpreises sowie des Übergabezeitpunkts und des erschließbaren Bindungswillen liege eine Punktation vor, hält sich im Rahmen der höchstgerichtlichen Judikatur (5 Ob 121/02h mwN; RIS-Justiz RS0052884; vgl RS0017170). Die beklagte Partei tritt diesem Ergebnis auch nur insoweit entgegen, als sie aus der Vereinbarung der Errichtung einer verbücherungsfähigen Urkunde in Form eines Notariatsakts schließt, auch eine Punktation müsse in dieser Form geschlossen werden. Dieses, nach § 914 ABGB auszulegende (RIS-Justiz RS0033006)

rechtsgeschäftlich vereinbarte (und nicht gesetzlich vorgeschriebene: vgl §§ 26, 31 GBG) Formerfordernis zwingt nicht zu der Interpretation, dass die Parteien sich vor Errichtung des Notariatsakts nicht binden wollten (vgl RIS-Justiz RS0038052 [T1]; vgl RS0108821). Die klagende Partei verpflichtete sich zur Zahlung eines Teils des Kaufpreises mit Unterzeichnung der Vereinbarung sowie zu zwei weiteren Teilzahlungen abgestellt auf den Baufortschritt und leistete diese auch.

2. Eines der Wohnungseigentumsobjekte wurde noch während der Bauarbeiten im Einverständnis der Parteien umgestaltet, indem der Gartengeräteraum (Zubehör der Wohnung) als Wohnraum ausgestattet und möbliert wurde. Die beklagte Partei leitet aus dieser Umgestaltung eine nachträgliche Unmöglichkeit iSd § 920 ABGB ab; aufgrund der Änderung der Grundlage für die Nutzwertberechnung existiere das Wohnungseigentumsobjekt nicht mehr, weshalb die klagende Partei nicht die Einwilligung in die Einverleibung ihres Eigentumsrechts hinsichtlich des im Grundbuchs eingetragenen Mindestanteils fordern könne.

2.1. Auch dieses Argument begründet keine erhebliche Rechtsfrage. Hätte sich der Nutzwert des betroffenen Wohnungseigentumsobjekts durch die gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 % geändert, wäre dies zwar nach § 9 Abs 2 Z 3 WEG 2002 ein Grund für die Neufestsetzung der Nutzwerte. Selbst eine solche führt aber nicht ohne Weiteres zu einer entsprechenden Angleichung der mit den Wohnungseigentumsobjekten verbundenen, im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile (vgl auch 5 Ob 15/10g = wobl 2010/131, 284 mwN; RIS-Justiz RS0118638 [T1]). Dass die Umgestaltung bereits zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte und einer Änderung der Mindestanteile im Grundbuch geführt hätte, behauptet die beklagte Partei ohnehin nicht. Von einer „praktisch mit Sicherheit“ unmöglichen Leistung (RIS-Justiz RS0016423 [T1]) kann in diesem Fall keine Rede sein.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E97855

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0010OB00106.11M.0621.000

Im RIS seit

02.08.2011

Zuletzt aktualisiert am

07.02.2013

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