

# TE OGH 2023/3/14 50b24/23z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.03.2023

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Kikinger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. M\*, 2. M\*, vertreten durch Mag. Stefan Lichtenegger, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Ö\*aktiengesellschaft, \*, wegen § 22 Abs 1 Z 2a iVm § 15c WGG, über den (richtig:) außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Dezember 2022, GZ 40 R 140/22t-10, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 25. Mai 2022, GZ 9 MSch 5/22x-6, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Kikinger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. M\*, 2. M\*, vertreten durch Mag. Stefan Lichtenegger, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Ö\*aktiengesellschaft, \*, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2 a, in Verbindung mit Paragraph 15 c, WGG, über den (richtig:) außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Dezember 2022, GZ 40 R 140/22t-10, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 25. Mai 2022, GZ 9 MSch 5/22x-6, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

[1] Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung. Die Antragsteller sind Mieter einer Wohnung in einer von ihr errichteten Baulichkeit.

[2] Mit ihrem als „Antrag auf Fixpreisfestsetzung nach dem WGG“ bezeichneten einleitenden Schriftsatz begehrt die Antragsteller die Festsetzung des gesetzlich zulässigen Fixpreises für die Wohnung. Im Mietvertrag sei enthalten, dass nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer die Möglichkeit der Übertragung des Wohnungseigentums bestehe, falls die gesetzlichen Voraussetzungen vorlägen.

[3] Das Erstgericht sprach aus, dass der außerstreitige Rechtsweg für das Begehren der Antragsteller unzulässig und der Antrag als Klage zu behandeln sei. Die Antragsteller stützten ihr Begehren auf eine Vereinbarung im Mietvertrag.

[4] Über Rekurs der Antragsgegnerin änderte das Gericht zweiter Instanz die Entscheidung des Erstgerichts ab und erklärte den außerstreitigen Rechtsweg für zulässig. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der Revisionsrekurs nicht zulässig ist.

[5] Dagegen richtet sich das Rechtsmittel der Antragsteller, das ungeachtet seiner Bezeichnung als Zulassungsvorstellung, verbunden mit einem Revisionsrekurs, als außerordentlicher Revisionsrekurs zu behandeln ist; die Antragsteller sprechen darin aber keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG an: [5] Dagegen richtet sich das Rechtsmittel der Antragsteller, das ungeachtet seiner Bezeichnung als Zulassungsvorstellung, verbunden mit einem Revisionsrekurs, als außerordentlicher Revisionsrekurs zu behandeln ist; die Antragsteller sprechen darin aber keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG an:

### **Rechtliche Beurteilung**

[6] 1. Die Rechtsdurchsetzung im außerstreitigen Verfahren findet nur statt, wenn eine Sache durch das Gesetz ausdrücklich oder zumindest schlüssig in diese Verfahrensart verwiesen ist (RIS-Justiz RS0012214 [T1, T5]; RS0013639 [T7]).

[7] 1.1 Nach § 22 Abs 1 Z 2 lit a iVm Abs 4 leg cit WGG entscheidet unter anderem über Anträge auf Festsetzung des Preises gemäß §§ 15b und 15c WGG das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht in einem Verfahren nach den allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in §§ 37 ff MRG und § 22 Abs 4 WEG genannten Besonderheiten. [7] 1.1 Nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, in Verbindung mit Absatz 4, leg cit WGG entscheidet unter anderem über Anträge auf Festsetzung des Preises gemäß Paragraphen 15 b und 15 c WGG das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht in einem Verfahren nach den allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in Paragraphen 37, ff MRG und Paragraph 22, Absatz 4, WEG genannten Besonderheiten.

[8] 1.2 Der gesetzliche Anspruch nach §§ 15b und 15c WGG lässt die auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhenden Ansprüche auf Erwerb von Wohnungseigentum grundsätzlich unberührt (5 Ob 269/00w). Der Fachsenat hat daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass nur die auf §§ 15b und 15c WGG gestützten Ansprüche im außerstreitigen Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 2a WGG zu prüfen sind. Vertragliche Ansprüche sind demgegenüber auf dem streitigen Rechtsweg durchzusetzen (RS0113518; vgl auch RS0114513 [T2]). [8] 1.2 Der gesetzliche Anspruch nach Paragraphen 15 b und 15 c WGG lässt die auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhenden Ansprüche auf Erwerb von Wohnungseigentum grundsätzlich unberührt (5 Ob 269/00w). Der Fachsenat hat daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass nur die auf Paragraphen 15 b und 15 c WGG gestützten Ansprüche im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2 a, WGG zu prüfen sind. Vertragliche Ansprüche sind demgegenüber auf dem streitigen Rechtsweg durchzusetzen (RS0113518; vergleiche auch RS0114513 [T2]).

[9] 2. Maßgebend für die Bestimmung der Art des Rechtswegs sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen der das Verfahren einleitenden Partei (§ 40a JN; RS0005861 [T6]; RS0005896 [T17, T19]; RS0013639 [T11, T17, T19, T23]). [9] 2. Maßgebend für die Bestimmung der Art des Rechtswegs sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen der das Verfahren einleitenden Partei (Paragraph 40 a, JN; RS0005861 [T6]; RS0005896 [T17, T19]; RS0013639 [T11, T17, T19, T23]).

[10] 2.1 Bei der Beurteilung, ob eine Sache in das Außerstreitverfahren oder auf den streitigen Rechtsweg gehört, ist daher von den Behauptungen des Antragstellers, nicht von den Einwendungen des Antragsgegners oder den Feststellungen auszugehen (RS0005861 [T4]; RS0013639 [T9]).

[11] 2.2 Für die Frage, ob über ein Begehren im außerstreitigen Verfahren oder in einem streitigen Zivilprozess zu entscheiden ist, kommt es auch nicht darauf an, ob das Begehren selbst berechtigt ist (RS0005896 [T12, T23]; RS0013639 [T1]). Macht der Antragsteller nach seinen Behauptungen einen Anspruch an sich mit Recht im

Außerstreitverfahren geltend, stellt sich aber heraus, dass die Voraussetzungen für den geltend gemachten Anspruch fehlen, ist das Begehren im Außerstreitverfahren, wenn auch abschlägig, zu erledigen (RS0005861; RS0013639 [T8, T10]).

[12] 3. Die Entscheidung des Rekursgerichts entspricht diesen Grundsätzen. Ihren Antrag vor der Schlichtungsstelle haben die Revisionsrekurswerber ausschließlich darauf gestützt, dass sie Anspruch auf eine Übertragung der Wohnung in ihr Wohnungseigentum gemäß § 15c WGG hätten, weil die Voraussetzungen des § 15b WGG erfüllt seien, und die Antragsgegnerin mit der Übermittlung eines Fixpreisangebots säumig sei. Dieses Vorbringen haben sie in ihrem Schriftsatz, mit dem sie die Sache an das Gericht abgezogen haben, wiederholt. Soweit sie sich darin auch auf die Klausel im Mietvertrag beriefen, in der festgehalten ist, dass nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer die Möglichkeit der Übertragung des Wohnungseigentums bestehe, falls die gesetzlichen Voraussetzungen vorlägen, haben sie nicht ein rechtsgültiges Versprechen der Antragsgegnerin, Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt zu verschaffen, als Grundlage für ihr Begehren geltend gemacht. Daraus haben sie lediglich einen Verzicht der Antragstellerin „auf die Bedingung des aufrechten Bestehens der Förderung im Antragszeitpunkt“ abgeleitet und sind damit der Begründung in der Entscheidung der Schlichtungsstelle, die ihren Antrag abgewiesen hatte, entgegengetreten. Dass sie ihr Begehren auf einen vertraglichen Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums und nicht auf §§ 15b und 15c WGG gestützt hätten, kann ihrem Vorbringen somit auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass sie nach Erörterung durch das Erstgericht erklärten, sich sowohl auf Gesetz als auch Vertrag zu berufen, nicht entnommen werden. [12] 3. Die Entscheidung des Rekursgerichts entspricht diesen Grundsätzen. Ihren Antrag vor der Schlichtungsstelle haben die Revisionsrekurswerber ausschließlich darauf gestützt, dass sie Anspruch auf eine Übertragung der Wohnung in ihr Wohnungseigentum gemäß Paragraph 15 c, WGG hätten, weil die Voraussetzungen des Paragraph 15 b, WGG erfüllt seien, und die Antragsgegnerin mit der Übermittlung eines Fixpreisangebots säumig sei. Dieses Vorbringen haben sie in ihrem Schriftsatz, mit dem sie die Sache an das Gericht abgezogen haben, wiederholt. Soweit sie sich darin auch auf die Klausel im Mietvertrag beriefen, in der festgehalten ist, dass nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer die Möglichkeit der Übertragung des Wohnungseigentums bestehe, falls die gesetzlichen Voraussetzungen vorlägen, haben sie nicht ein rechtsgültiges Versprechen der Antragsgegnerin, Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt zu verschaffen, als Grundlage für ihr Begehren geltend gemacht. Daraus haben sie lediglich einen Verzicht der Antragstellerin „auf die Bedingung des aufrechten Bestehens der Förderung im Antragszeitpunkt“ abgeleitet und sind damit der Begründung in der Entscheidung der Schlichtungsstelle, die ihren Antrag abgewiesen hatte, entgegengetreten. Dass sie ihr Begehren auf einen vertraglichen Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums und nicht auf Paragraphen 15 b und 15 c WGG gestützt hätten, kann ihrem Vorbringen somit auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass sie nach Erörterung durch das Erstgericht erklärten, sich sowohl auf Gesetz als auch Vertrag zu berufen, nicht entnommen werden.

[13] Davon gehen erkennbar letztlich auch die Antragsteller in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel aus, wenn sie sich zu ihrem Antrag wiederholt „auf die gesetzlichen Voraussetzung nach § 15b und § 15c WGG“ berufen und betonen, dass sie „zwingend“ die Schlichtungsstelle anrufen hätten müssen, und können damit auch nicht nachvollziehbar darlegen, inwieweit das Rekursgericht mit seiner Entscheidung von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen sein soll. Die von ihnen als erheblich im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG erachtete Frage, ob § 22 Abs 1 Z 2 lit a WGG auch vertragliche Ansprüche mitumfasse, die dann im außerstreitigen Verfahren zu behandeln seien, setzt diese Verfahrensart voraus und ist damit für die Klärung der Zulässigkeit des (außerstreitigen) Rechtswegs ohne Relevanz. [13] Davon gehen erkennbar letztlich auch die Antragsteller in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel aus, wenn sie sich zu ihrem Antrag wiederholt „auf die gesetzlichen Voraussetzung nach Paragraph 15 b und Paragraph 15 c, WGG“ berufen und betonen, dass sie „zwingend“ die Schlichtungsstelle anrufen hätten müssen, und können damit auch nicht nachvollziehbar darlegen, inwieweit das Rekursgericht mit seiner Entscheidung von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen sein soll. Die von ihnen als erheblich im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erachtete Frage, ob Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, WGG auch vertragliche Ansprüche mitumfasse, die dann im außerstreitigen Verfahren zu behandeln seien, setzt diese Verfahrensart voraus und ist damit für die Klärung der Zulässigkeit des (außerstreitigen) Rechtswegs ohne Relevanz.

[14] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [14] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

**Textnummer**

E137868

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00024.23Z.0314.000

**Im RIS seit**

13.04.2023

**Zuletzt aktualisiert am**

13.04.2023

**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](http://www.jusline.at)