

# TE OGH 1991/1/31 8Ob506/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.01.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes

HonProf. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden und gefährdeten Parteien 1.) Hartmut K\*\*\*\*\*, 2) Anna K\*\*\*\*\* St\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Theo F\*\*\*\*\*, wider die beklagte Partei und Gegnerin der gefährdeten Partei M\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\* W\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Otto P\*\*\*\*\*, Rechtsanwalt in W\*\*\*\*\*, wegen Zuhaltung eines Vertrages, infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Beschuß des Oberlandesgerichtes Wien als Rekursgerichtes vom 21.August 1990, GZ 1 R 125/90-12, womit infolge Rekurses der klagenden Parteien der Beschuß des Handelsgerichtes Wien vom 14.Mai 1990, GZ 13 Cg 41/90-8, teilweise abgeändert und teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschuß

gefaßt:

## Spruch

Keinem der Rekurse wird Folge gegeben.

Die Parteien haben die Kosten des Rechtsmittelverfahrens vorläufig selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die beklagte \*\*\*\*\*gesellschaft m.b.H. hat als Wohnungseigentumsorganisator auf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG R\*\*\*\*\* eine Reihenhausanlage errichtet und am Reihenhaus Nr.3 für sich selbst das Wohnungseigentum durch Einverleibung im Grundbuch erworben. Sie schloß mit den beiden Klägern nach Vorgesprächen am 17.1.1990 nachstehende Vereinbarung:

"Vertragserrichtungserklärung

über das Reihenhaus Top Nr.3 EZ 234 KatGemeinde R\*\*\*\*\* Gerichtsbezirk B\*\*\*\*\*, Top Nr.3...Mindestanteile, \*\*\*\*\* B\*\*\*\*\* vereinbart zwischen I. Kaufende Partei Wohnungseigentumswerber Hartmut K\*\*\*\*\*W\*\*\*\*\*, geb. am \*\*\*\*\*, Staatsbürgerschaft Österreich, Ehegatte Anna K\*\*\*\*\*, geb. am \*\*\*\*\*; II. Verkäufer prot. Firma \*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, III. Kaufpreis

Der (die) oben bezeichnete(n) Käufer und die oben bezeichnete Verkäuferin haben Übereinstimmung über den Erwerb der oben erwähnten Kaufobjekte (Reihenhauses) erzielt. Sie verpflichten sich, die angeschlossenen Verträge (Anwartschaftsvertrag, Wohnungseigentumsvertrag) unverzüglich abzuschließen; IV. Gesamtpreis (Fixpreis) S 2.500.000,--. Davon fällig laut Zahlungsplan: 90 %, Vertragserrichtungskosten (ohne USt und Barauslagen) für Gesamtabwicklung: Pauschale S 55.000,--."

Weiters enthält die Vereinbarung unter Punkt V. die Erklärung, daß die Finanzierung bei der bezeichneten Bank sichergestellt sei, unter Punkt VI. die Verpflichtung der Käufer, sich mit den Vertragserrichtern, den Rechtsanwälten Dr. \*\*\*\*\* B\*\*\*\*\* und Dr. \*\*\*\*\* T\*\*\*\*\*, unverzüglich zwecks Vertragserrichtung in Verbindung zu setzen, und unter Punkt VII. eine demonstrative Aufzählung der Mitwirkungspflichten.

In ihrer am 16.3.1990 eingebrachten Klage bringen die Kläger vor, zwischen den Streitteilen sei auf der Grundlage der vorgenannten Vereinbarung Einigung über den Inhalt des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages erzielt und dessen Unterfertigung für den 9.3.1990 vereinbart worden. Mit Schreiben vom 6.3.1990 habe die beklagte Partei jedoch völlig unerwartet und grundlos mitgeteilt, "daß die für Freitag, dem 9.3.1990, geplante Vertragsunterfertigung nicht zustandekommt" und daß nähere Details von der Kanzlei Drs. B\*\*\*\*\* zu erfahren seien. Dieser habe erklärt, der Geschäftsführer der beklagten Partei erhebe selbst Anspruch auf den Kaufgegenstand und sei nicht bereit, den verbindlich zugesagten Kaufvertrag zu unterfertigen. Da sich die Streitteile über Ware und Preis bereits geeinigt gehabt hätten, liege ein gültiges Kaufgeschäft vor. Die beklagte Partei habe sich darüberhinaus schriftlich zum Abschluß eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages verpflichtet. Demgemäß werde das Urteilsbegehren gestellt, die beklagte Partei sei schuldig, mit den Klägern einen der "Vertragserrichtungserklärung" vom 17.1.1990 entsprechenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag hinsichtlich des Reihenhauses Top Nr.3 auf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, KG R\*\*\*\*\* in der Weise abzuschließen, daß die Kläger je zur Hälfte ob der der Beklagten gehörigen, unter B-lfd Nr.16 eingetragenen 126/2530-stel Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an dem Reihenhaus Nr.3 untrennbar verbunden ist, verbüchert werden. Mit Schriftsatz vom 11.4.1990 verwiesen die Kläger neuerlich auf die "Vertragserrichtungserklärung" vom 17.1.1990 sowie darauf, daß der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bereits "hinsichtlich aller wesentlichen Vertragspunkte adaptiert worden" sei. Da sich die beklagte Partei durch Rangordnungsbeschluß den Rang für eine Veräußerung der Liegenschaft gesichert habe, bestehe die Besorgnis, daß die gerichtliche Verfolgung bzw. die Verwirklichung des Anspruches insbesondere durch Veränderung des rechtlichen Zustandes vereitelt, zumindest aber erheblich erschwert werde. Aus diesen Gründen werde die Erlassung einer einstweiligen Verfügung beantragt, womit 1. der beklagten Partei verboten werde, die ihr gehörigen 126/2530-stel Anteile an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* inneliegend im Grundbuch der KG R\*\*\*\*\* mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an dem Reihenhaus Nr.3 untrennbar verbunden ist, zu belasten und zu veräußern; 2. der beklagten Partei der Rangordnungsbeschluß für die beabsichtigte Veräußerung abgenommen und ihr aufgetragen werde, die einzige Ausfertigung des Beschlusses beim Erstgericht zur gegenständlichen Geschäftszahl zu hinterlegen bzw. einen allfälligen Treuhänder für den Rangordnungsbeschluß mit der Hinterlegung zu beauftragen.

Die beklagte Partei bestritt das Klagevorbringen und beantragte die Abweisung des Sicherungsbegehrens mit der Begründung, über den Inhalt des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages sei keine Einigung erzielt worden und der Erlassung einer einstweiligen Verfügung durch Belastungs- und Veräußerungsverbot stehe auch der Umstand entgegen, daß sich das Begehren nicht innerhalb des erhobenen Hauptanspruches halte, weil es nicht auf bucherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes, sondern auf Abschluß eines Kaufvertrages gerichtet sei. Im Falle des Durchdringens mit diesem Begehren könnten die Kläger nicht die Verbücherung ihres Rechtes erreichen, sondern hätten vielmehr den Nachweis der Zahlung des Kaufpreises zu erbringen und sodann auf Einwilligung zur Eigentumseinverleibung zu klagen. Das Urteilsbegehren sei auch nicht hinreichend präzisiert, weil es den begehrten Vertragswortlaut nicht anführe. Für den Fall der Erlassung der einstweiligen Verfügung sei den Klägern der Ertrag einer angemessenen Sicherheitsleistung von S 800.000,- aufzutragen.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Erlassung der einstweiligen Verfügung ab. Es stellte fest, die Kläger hätten hinsichtlich des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages verschiedene Abänderungswünsche geäußert und sodann über den Inhalt des zu errichtenden Kaufvertragsentwurfes mit dem Geschäftsführer der beklagten Partei Einigung erzielt, dieser habe jedoch schließlich die bereits für den 9.3.1990 geplante Vertragsunterfertigung abgesagt. Im Hinblick auf das Vorliegen eines rechtswirksamen Kaufvertrages erscheine der Anspruch der Kläger bescheinigt. Dies genüge jedoch nicht, weil die Kläger mit dem begehrten Urteil im Exekutionswege nicht Verbücherung erlangen könnten, vielmehr zunächst Zahlung nachweisen und Klage auf Einwilligung in die Eigentumseinverleibung erheben müßten. Somit gehe das Antragsbegehren über das Urteilsbegehren hinaus.

Das Rekursgericht bestätigte die erstgerichtliche Abweisung des zu Punkt 2 des Sicherungsantrages erhobenen Begehrens auf Abnahme und Hinterlegung des von der beklagten Partei erwirkten Rangordnungsbeschlusses, erließ jedoch im übrigen die einstweilige Verfügung im Sinne des Punktes 1 des Sicherungsantrages. Zu Punkt 2 des Antrages

vertrat es die Rechtsansicht, den Klägern mangle das Rechtsschutzinteresse, weil der Rangordnungsbeschuß in der Zwischenzeit am 21.5.1990 seine Wirksamkeit gemäß den §§ 55, 56 Abs.1 GBG verloren habe. Dagegen sei dem Punkt 1 des Antrages stattzugeben. Das nicht auf Verbücherung sondern auf Errichtung und Unterfertigung einer Urkunde gerichtete Urteilsbegehren sei zwar im Sinne der Rechtsprechung unbestimmt, weil es den Inhalt der zu errichtenden Urkunde nicht wörtlich oder zumindest in den wesentlichen Vertragsbestimmungen enthalte, was hier im Hinblick auf den umstrittenen Vertragstext jedenfalls erforderlich sei. Bei Unbestimmtheit des Klagebegehrens habe das Gericht jedoch das Verbesserungsverfahren gemäß den §§ 84 ff ZPO durchzuführen und dürfe die Klage ohne die gemäß § 182 ZPO vorher erforderliche Anleitung des Klägers zu deren Präzisierung nicht zurückweisen; mangels einer sodann vorgenommenen Präzisierung müsse die Klage allerdings abgewiesen werden. Voraussetzung für die Erlassung einer einstweiligen Verfügung sei lediglich, daß der Prozeß durch Einbringung der Klage eingeleitet wurde. Grundsätzlich komme es nicht auf ihr weiteres Schicksal sondern nur darauf an, daß es möglicherweise zu einer Sachentscheidung komme. Auch trotz Vorliegens von Formgebrechen der Klage sei daher noch vor deren Behebung über den Sicherungsantrag zu entscheiden. Im Sinne der Rechtsprechung sei zur Sicherung des Anspruches auf Unterfertigung eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages, mit welchem Wohnungseigentum eingeräumt werden soll, die Erlassung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes zulässig. Die von den Klägern angestrebte einstweilige Verfügung gehe nicht über das hinaus, was sie mit ihrem Urteilsbegehren erreichen wollten, da sie damit im Sinne des Inhaltes der Klage die Grundlage für die Durchführung des seinerzeit nach ihren Behauptungen abgeschlossenen Kaufvertrages anstreben. Die beantragte einstweilige Verfügung diene daher der Sicherung des Hauptanspruches und sei zulässig. Nach der zutreffenden Ansicht des Erstgerichtes sei der Anspruch der Kläger im Hinblick auf die Weigerung der Vertragsunterfertigung durch die beklagte Partei auch bescheinigt.

Auf Grund der vorliegenden Beweismittel nahm das Rekursgericht ergänzend als bescheinigt an, daß der Geschäftsführer der beklagten Partei beabsichtigt, das streitgegenständliche Reihenhaus selbst zu erwerben, und daß jedenfalls der Verkauf an Dritte konkret droht.

Im Falle eines solchen Erwerbes oder Verkaufes sei somit nach Ansicht des Rekursgerichtes die Verwirklichung des geltendgemachten Anspruches der Kläger auf Eigentumsübertragung vereitelt oder zumindest erheblich erschwert. Demgemäß lägen die Voraussetzungen des § 381 Abs.1 EO für die Erlassung der beantragten einstweiligen Verfügung vor. Nach dem § 390 Abs.2 EO könnte das Gericht auch ohne entsprechenden Antrag die Bewilligung der einstweiligen Verfügung nach Lage der Umstände von einer Sicherheitsleistung abhängig machen, obwohl die antragstellende Partei die ihr obliegenden Bescheinigungen in genügender Art beigebracht habe. Dies sei vor allem dann erforderlich, wenn die einstweilige Verfügung einen tiefen Eingriff in die Rechtssphäre des Antragsgegners darstelle, und dies sei bei einem Verbot der Veräußerung oder Belastung einer Liegenschaft der Fall. Die Sicherheitsleistung diene der Sicherstellung der Ersatzansprüche des Antragsgegners, wenn sich die Erlassung der einstweiligen Verfügung schließlich als ungerechtfertigt erweise. Ihre Höhe sei unter Bedachtnahme auf das Ausmaß des in einem solchen Fall drohenden Schadens nach Ermessen des Gerichtes zu bestimmen. Im vorliegenden Falle genüge in Anbetracht der zu erwartenden Kürze des Rechtsstreites die Festsetzung einer Sicherheitsleistung von S 200.000,-, zumal erforderlichenfalls eine Erhöhung begehrts und bewilligt werden könne.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes den Betrag von S 50.000,- übersteigt und daß der Revisionsrekurs zulässig sei.

Gegen die rekursgerichtliche Entscheidung richten sich die Revisionsrekorre beider Streitteile.

Die gefährdeten Kläger begehren, in Abänderung des angefochtenen Beschlusses ihrem Antrag ohne Auferlegung einer Sicherheitsleistung voll stattzugeben. Hilfsweise stelle sie einen Aufhebungsantrag.

Die beklagte Antragsgegnerin begehrts die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses, in eventu die Erhöhung des der gefährdeten Partei auferlegten Sicherheitserlasses auf S 800.000,-.

Im Revisionsrekurs der gefährdeten Kläger wird ausgeführt, das Rekursgericht habe übersehen, daß die beklagte Gegnerin im Anschluß an den mit 21.5.1990 befristeten Rangordnungsbescheid einen weiteren, bis zum 15.5.1991 wirksamen Rangordnungsbescheid erwirkt, sich der Sicherungsantrag nur ganz allgemein auf die Abnahme des nicht näher bestimmten Rangordnungsbeschlusses bezogen und solcherart aber auch diesen zweiten

Rangordnungsbeschuß erfaßt habe. Die Auferlegung der Sicherheitsleistung sei zufolge voller Anspruchsbescheinigung und mangels der beklagten Gegnerin drohender Interessenverletzungen nicht, jedenfalls aber nicht in der Höhe von S 200.000,-

gerechtfertigt.

Die beklagte Gegnerin bekämpft in ihrem Rekurs die ua auf die Angaben des als Auskunftsperson vernommenen Dr. B\*\*\*\* gegründeten Bescheinigungsgergebnisse, weil diese "kein endgültiges Beweisergebnis" darstellten, hält die Erlassung der einstweiligen Verfügung im Hinblick auf die Art des Klagebegehrens und mangels seiner hinreichenden Bestimmtheit für unzulässig und meint, daß der klagenden und gefährdeten Partei jedenfalls eine Sicherheitsleistung in der Höhe von S 800.000,-

aufzuerlegen sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Weder den Rekursausführungen der gefährdeten Kläger noch jenen der beklagten Gegnerin kann gefolgt werden.

Auf Grund eines nach Zustellung der gegenständlichen rekursgerichtlichen Entscheidung von den gefährdeten Klägern am 3.9.1990 zu ON 13 eingebrochenen weiteren Antrages hat das Erstgericht mit einstweiliger Verfügung vom 4.9.1990 ON 14 die Abnahme und Hinterlegung des in Händen der beklagten Partei befindlichen, bis 15.5.1991 wirksamen Rangordnungsbescheides angeordnet. Ein dagegen von der beklagten Partei erhobenes Rechtsmittel blieb erfolglos. Die klagende Partei hat damit also die von ihr mit dem vorliegenden Revisionsrekurs angestrebte einstweilige Verfügung in der Zwischenzeit ohnehin bereits rechtskräftig erwirkt; der Revisionsrekurs ist daher insoweit überholt.

Gemäß § 378 Abs.1 EO kann das Gericht sowohl vor Einleitung als auch während eines bereits eingeleiteten Rechtsstreites zur Sicherung eines konkreten, durch die Klage geltend gemachten oder geltend zu machenden, nach Gegenstand und Rechtsgrund genau bezeichneten Anspruches auf Antrag einstweilige Verfügungen treffen (1 Ob 29/72; 8 Ob 566/83 ua). Hinsichtlich des Klagebegehrens kommt es nicht bloß auf die sprachliche Fassung, sondern auf den wirklichen Inhalt und das der Klage zugrundeliegende Sachvorbringen an (JBl.1988, 658). Auch zur Sicherung des Begehrens auf Abgabe von Willenserklärungen sind einstweilige Verfügungen möglich (SZ 28/261; SZ 47/109; 1 Ob 707/86 ua). Ein Klagebegehr auf Errichtung oder Unterfertigung einer Urkunde hat den Inhalt derselben im allgemeinen wörtlich wiederzugeben. Von diesem Erfordernis wurde jedoch wiederholt abgegangen (siehe zB SZ 23/396; 3 Ob 544/57; 5 Ob 505/77) und es wurde erklärt, ein Begehr, das genau erkennen lasse, welche Urkunden auf Grund welchen Titels und zu welchem Zweck zu unterfertigen seien, müsse den Inhalt dieser Urkunde nicht wiedergeben (7 Ob 61/83). Mehrfach wurde auch ausgesprochen, daß dann, wenn die Partei den Vertrag wohl eindeutig identifiziert, die Wiedergabe des Vertragstextes aber unterlassen hat, das Gericht ohne Verstoß gegen § 405 ZPO den Urteilsspruch durch Aufnahme des vollen Vertragstextes ergänzen kann § Ob 272/66; 6 Ob 150/75).

Unter diesen Gesichtspunkten ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, daß der behebbare Mangel der Unterlassung der Aufnahme des vollen Vertragstextes in das Klagebegehr der Stattgebung des Antrages auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung nicht entgegensteht. Der bescheinigte vertragliche Anspruch - die Anfechtung der diesbezüglichen Feststellungsgrundlage im Revisionsrekurs der beklagten Partei ist in dritter Instanz unzulässig - auf Errichtung und Unterfertigung des verbücherungsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages kann somit entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerberin auf Grund der gemäß § 381 Z 1 EO erfolgten Gefährdungsbescheinigung gesichert werden.

In der Frage der Sicherheitsleistung, die der klagenden Partei vom Rekursgericht auferlegt wurde, und ihrer Höhe ist der zutreffenden Rechtsansicht des Rekursgerichtes zu folgen. Nach der Lage des Falles stellt das Verbot der Veräußerung und Belastung der Eigentumsanteile an dem vertragsgegenständlichen Reihenhaus zweifellos einen tiefen Eingriff in die Interessen der beklagten Partei dar (MietSlg.33.754/28). Besonderer Erhebungen des möglichen Ausmaßes eines der beklagten Partei erwachsenden Schadensbedarf es aber nicht (EvBl.1967/37 S.48; ÖBI 1989,14 uva). Die Höhe der Sicherheitsleistung erscheint bei der gegebenen Sachlage angemessen.

Somit war keinem der beiden Revisionsrecurve Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 52 ZPO, §§ 78, 402 Abs.2 EO.

### **Anmerkung**

E25482

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00506.91.0131.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19910131\_OGH0002\_0080OB00506\_9100000\_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](http://www.jusline.at)