

TE OGH 1982/6/1 50b43/81

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.06.1982

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Regina K*****, vertreten durch Dr. Udo Kaiser, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Dr. Albert M*****, und 2. Annemarie M*****, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung einer Wohnung, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. August 1981, GZ 41 R 511/81-20, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Döbling vom 10. Juni 1981, GZ 5 C 2203/80-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit 2.648,77 S (darin 189,09 S Umsatzsteuer und 96 S Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin erwarb mit Vertrag vom 6. 10. 1978 ein Anwartschaftsrecht als Wohnungseigentumsbewerber an der von der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung - in der Folge kurz Genossenschaft „Neues Leben“ - unter Zuhilfenahme öffentlich geförderter Wohnbaudarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu errichtenden Wohnung Nr 6 auf Stiege III im Haus *****, und bezahlte 259.400 S an Grundanteil, Genossenschaftsanteil und Beitrittsgebühr sowie Baukosteneigenmittelbeiträge. Ihr Beitrag belief sich bis Juli 1980 auf 446.250 S. Im Jahr 1980 beauftragte die Klägerin den Vermittler Johann S***** mit der Veräußerung ihrer Anwartschaftsrechte. Dieser besichtigte die Wohnung mit der Klägerin, ihrem Gatten und den Beklagten, als sich der Erstbeklagte auf eine Einschaltung hin gemeldet hatte. Der Ehemann der Klägerin Hans K***** führte für sie die Verhandlungen. Er nannte einen Barkaufpreis von 940.000 S mit Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten, die rund 900.000 S betrugen und deren Höhe er nicht genau nennen konnte. Der Baukostenbeitrag sollte an die Genossenschaft „Neues Leben“, der weitere Kaufpreis an die Klägerin bezahlt werden, die diesen Betrag wegen der eingetretenen Baukostensteigerung und der Kapitalbindung als Gewinn vereinnahmen wollte. Der Erstbeklagte war mit dem genannten Kaufpreis einverstanden. Er kam mit Hans K***** überein, die Sache zu fixieren und den Rechtsanwalt Dr. Alfred Peter Musil mit der Abwicklung zu betrauen. Der Erstbeklagte gab an, er müsse seine Gelder erst flüssig machen. Der Kauf sollte erst mit Bezahlung des Kaufpreises perfekt werden. Es war nicht davon die Rede, dass ein Teilbetrag von 240.000 S nicht als Kaufpreis für die Überlassung der Rechte an der Wohnung, sondern für Einbaumöbel zu zahlen sei, sondern es wurde nur aus steuerlichen Gründen

vereinbart, 240.000 S als Möbelablöse zu deklarieren. Um Grunderwerbssteuer zu ersparen schlug der Rechtsanwalt vor, das Rechtsgeschäft so abzuwickeln, dass die Klägerin von ihrem Anwartschaftsrecht zurücktritt und der Erstbeklagte einen Anwartschaftsvertrag mit der Genossenschaft „Neues Leben“ schließt. Der Erstbeklagte unterfertigte eine Notiz, nach der für den Erlag (die Sicherstellung) des Kaufpreises eine Frist bis zum 10. 7. 1980 gesetzt war, für die die Klägerin eine Bindung an ihr Anbot einging. Dem Beklagten wurde ein Schlüssel für die Wohnung übergeben. Der Erstbeklagte verfügte nicht über Bargeld. Die Frist lief ab. Mit seinem Vorschlag, die Zweitbeklagte solle Käuferin werden, war Hans K***** einverstanden. Die Vertragsbedingungen blieben unverändert. Erst nach Zahlung des Barkaufpreises (von 940.000 S) sollten die Verträge bei der Genossenschaft „Neues Leben“ unterfertigt werden. Die Zweitbeklagte leistete an die Klägerin eine Anzahlung von 200.000 S und erbrachte eine Bankgarantie über den an die Genossenschaft „Neues Leben“ zu entrichtenden Betrag. Der aushaftende Kaufpreisrest von 293.750 S sollte vor der für den 24. 7. 1980 vorgesehenen Unterfertigung der Verträge bezahlt werden. Hans K***** sprach an diesem Tag gegen Mittag beim Erstbeklagten vor. Dieser wies einen Überweisungsauftrag über 240.000 S an die „Raiffeisenbank N*****“ vor, versuchte um den Restbetrag zu handeln und erklärte sich schließlich bereit, einen Wechsel über diese Summe als Annehmer zu fertigen. Die Raiffeisenbank bestätigte Hans K***** und dem für den Rechtsanwalt Dr. Alfred Peter Musil tätigen Werner S*****, dass die Überweisung durchgeführt werde. Werner S***** als Machthaber der Klägerin und die Beklagten begaben sich in die Räume der Genossenschaft „Neues Leben“. Werner S***** unterfertigte dort namens der Klägerin einen Rücktrittsvertrag, die Zweitbeklagte unterschrieb ein Anbot auf Abschluss eines Anwartschaftsvertrags, eine Beitrittserklärung, eine Vollmacht und eine Erklärung für Wohnungseigentumsbewerber in Ansehung der Wohnung Nr 6. Der Rücktrittsvertrag ist zweiseitig. Nach dem Vermerk auf dem Anbot bedurfte es der ausdrücklichen Genehmigung durch Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft „Neues Leben“. Es wurde erklärt, dass die Vertragsangebote von der Angestellten der Genossenschaft „Neues Leben“ nur unter der Voraussetzung an Vorstand und Aufsichtsrat weitergeleitet werden sollten, dass „die Kanzlei Dr. Musil“ das Einlangen des noch fehlenden Geldbetrags (von 240.000 S) bestätigt. Sie war damit einverstanden. Andernfalls sollten die Erklärungen der Klägerin und der Zweitbeklagten nicht weitergeleitet werden und gegenstandslos sein. Erst nach Einlangen des Geldes und Bestätigung dieses Umstands sollte eine Aufnahme der Zweitbeklagten in die Genossenschaft erfolgen. Die Beklagten erhielten von der Genossenschaft „Neues Leben“ ein zweites Paar Schlüssel zur Wohnung. Am nächsten Tag erhielt Werner S***** die Verständigung der Raiffeisenkasse N*****, dass der Erstbeklagte den Überweisungsauftrag über 240.000 S widerrufen habe und der Auftrag daher nicht ausgeführt werde. Werner S***** rief sofort bei der Genossenschaft „Neues Leben“ an und erklärte, die Rücktrittserklärung werde widerrufen und sei nicht weiterzuleiten. Er teilte dies noch am gleichen Tag der Genossenschaft „Neues Leben“ schriftlich mit. Deren Angestellte Waltraud B***** unterrichtete den Obmann des Vorstands Dr. Gerhard R***** über den Sachverhalt. Er trat vor Vorstand und Aufsichtsrat gegen die Aufnahme der Zweitbeklagten als Mitglied und den Abschluss des Anwartschaftsvertrags ein, worauf Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft „Neues Leben“ am 16. 9. 1980 und 21. 10. 1980 die Ablehnung des Beitrittsansuchens der Zweitbeklagten und ihres Vertragsanbots beschlossen. Die Aufnahme eines neuen Mitglieds der Genossenschaft „Neues Leben“ bedarf nach ihrer Satzung der Beschlussfassung des Vorstands. Der Abschluss eines Anwartschaftsvertrags ist von der Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat abhängig. Die Ablehnung bedarf keiner Begründung. Die Genossenschaft hat ihre Mitwirkung am Verkauf einer geförderten Wohnung abzulehnen, wenn sie mit einem durch Geldentwertung, Investitionen oder Kapitalverzinsung nicht gerechtfertigten Gewinn veräußert wird. Zum Verkauf einer solchen Wohnung, an der Wohnungseigentum noch nicht begründet ist, bedarf es der Mitwirkung der Genossenschaft. Der Genossenschaft waren die Verkaufsbedingungen nicht bekannt. Der Rücktrittsvertrag mit der Klägerin wäre sonst nicht abzuschließen gewesen. Die Genossenschaft „Neues Leben“ hat das Rücktrittsangebot der Klägerin nicht angenommen und anerkennt sie weiter als Wohnungseigentumsbewerberin. Die Klägerin erwarb mit Vertrag vom 6. 10. 1978 ein Anwartschaftsrecht als Wohnungseigentumsbewerber an der von der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung - in der Folge kurz Genossenschaft „Neues Leben“ - unter Zuhilfenahme öffentlich geförderter Wohnbaudarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu errichtenden Wohnung Nr 6 auf Stiege römisch drei im Haus ***** und bezahlte 259.400 S an Grundanteil, Genossenschaftsanteil und Beitrittsgebühr sowie Baukosteneigenmittelbeiträge. Ihr Beitrag belief sich bis Juli 1980 auf 446.250 S. Im Jahr 1980 beauftragte die Klägerin den Vermittler Johann S***** mit der Veräußerung ihrer Anwartschaftsrechte. Dieser besichtigte die Wohnung mit der Klägerin, ihrem Gatten und den Beklagten, als sich der Erstbeklagte auf eine Einschaltung hin gemeldet hatte. Der Ehemann der Klägerin Hans K***** führte für sie die Verhandlungen. Er nannte

einen Barkaufpreis von 940.000 S mit Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten, die rund 900.000 S betrugen und deren Höhe er nicht genau nennen konnte. Der Baukostenbeitrag sollte an die Genossenschaft „Neues Leben“, der weitere Kaufpreis an die Klägerin bezahlt werden, die diesen Betrag wegen der eingetretenen Baukostensteigerung und der Kapitalbindung als Gewinn vereinnahmen wollte. Der Erstbeklagte war mit dem genannten Kaufpreis einverstanden. Er kam mit Hans K***** überein, die Sache zu fixieren und den Rechtsanwalt Dr. Alfred Peter Musil mit der Abwicklung zu betrauen. Der Erstbeklagte gab an, er müsse seine Gelder erst flüssig machen. Der Kauf sollte erst mit Bezahlung des Kaufpreises perfekt werden. Es war nicht davon die Rede, dass ein Teilbetrag von 240.000 S nicht als Kaufpreis für die Überlassung der Rechte an der Wohnung, sondern für Einbaumöbel zu zahlen sei, sondern es wurde nur aus steuerlichen Gründen vereinbart, 240.000 S als Möbelablöse zu deklarieren. Um Grunderwerbssteuer zu ersparen schlug der Rechtsanwalt vor, das Rechtsgeschäft so abzuwickeln, dass die Klägerin von ihrem Anwartschaftsrecht zurücktritt und der Erstbeklagte einen Anwartschaftsvertrag mit der Genossenschaft „Neues Leben“ schließt. Der Erstbeklagte unterfertigte eine Notiz, nach der für den Erlag (die Sicherstellung) des Kaufpreises eine Frist bis zum 10. 7. 1980 gesetzt war, für die die Klägerin eine Bindung an ihr Anbot einging. Dem Beklagten wurde ein Schlüssel für die Wohnung übergeben. Der Erstbeklagte verfügte nicht über Bargeld. Die Frist lief ab. Mit seinem Vorschlag, die Zweitbeklagte solle Käuferin werden, war Hans K***** einverstanden. Die Vertragsbedingungen blieben unverändert. Erst nach Zahlung des Barkaufpreises (von 940.000 S) sollten die Verträge bei der Genossenschaft „Neues Leben“ unterfertigt werden. Die Zweitbeklagte leistete an die Klägerin eine Anzahlung von 200.000 S und erbrachte eine Bankgarantie über den an die Genossenschaft „Neues Leben“ zu entrichtenden Betrag. Der aushaftende Kaufpreisrest von 293.750 S sollte vor der für den 24. 7. 1980 vorgesehenen Unterfertigung der Verträge bezahlt werden. Hans K***** sprach an diesem Tag gegen Mittag beim Erstbeklagten vor. Dieser wies einen Überweisungsauftrag über 240.000 S an die „Raiffeisenbank N*****“ vor, versuchte um den Restbetrag zu handeln und erklärte sich schließlich bereit, einen Wechsel über diese Summe als Annehmer zu fertigen. Die Raiffeisenbank bestätigte Hans K***** und dem für den Rechtsanwalt Dr. Alfred Peter Musil tätigen Werner S*****, dass die Überweisung durchgeführt werde. Werner S***** als Machthaber der Klägerin und die Beklagten begaben sich in die Räume der Genossenschaft „Neues Leben“. Werner S***** unterfertigte dort namens der Klägerin einen Rücktrittsvertrag, die Zweitbeklagte unterschrieb ein Anbot auf Abschluss eines Anwartschaftsvertrags, eine Beitrittserklärung, eine Vollmacht und eine Erklärung für Wohnungseigentumsbewerber in Ansehung der Wohnung Nr 6. Der Rücktrittsvertrag ist zweiseitig. Nach dem Vermerk auf dem Anbot bedurfte es der ausdrücklichen Genehmigung durch Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft „Neues Leben“. Es wurde erklärt, dass die Vertragsanbote von der Angestellten der Genossenschaft „Neues Leben“ nur unter der Voraussetzung an Vorstand und Aufsichtsrat weitergeleitet werden sollten, dass „die Kanzlei Dr. Musil“ das Einlangen des noch fehlenden Geldbetrags (von 240.000 S) bestätigt. Sie war damit einverstanden. Andernfalls sollten die Erklärungen der Klägerin und der Zweitbeklagten nicht weitergeleitet werden und gegenstandslos sein. Erst nach Einlangen des Geldes und Bestätigung dieses Umstands sollte eine Aufnahme der Zweitbeklagten in die Genossenschaft erfolgen. Die Beklagten erhielten von der Genossenschaft „Neues Leben“ ein zweites Paar Schlüssel zur Wohnung. Am nächsten Tag erhielt Werner S***** die Verständigung der Raiffeisenkasse N*****, dass der Erstbeklagte den Überweisungsauftrag über 240.000 S widerrufen habe und der Auftrag daher nicht ausgeführt werde. Werner S***** rief sofort bei der Genossenschaft „Neues Leben“ an und erklärte, die Rücktrittserklärung werde widerrufen und sei nicht weiterzuleiten. Er teilte dies noch am gleichen Tag der Genossenschaft „Neues Leben“ schriftlich mit. Deren Angestellte Waltraud B***** unterrichtete den Obmann des Vorstands Dr. Gerhard R***** über den Sachverhalt. Er trat vor Vorstand und Aufsichtsrat gegen die Aufnahme der Zweitbeklagten als Mitglied und den Abschluss des Anwartschaftsvertrags ein, worauf Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft „Neues Leben“ am 16. 9. 1980 und 21. 10. 1980 die Ablehnung des Beitrittsansuchens der Zweitbeklagten und ihres Vertragsanbots beschlossen. Die Aufnahme eines neuen Mitglieds der Genossenschaft „Neues Leben“ bedarf nach ihrer Satzung der Beschlussfassung des Vorstands. Der Abschluss eines Anwartschaftsvertrags ist von der Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat abhängig. Die Ablehnung bedarf keiner Begründung. Die Genossenschaft hat ihre Mitwirkung am Verkauf einer geförderten Wohnung abzulehnen, wenn sie mit einem durch Geldentwertung, Investitionen oder Kapitalverzinsung nicht gerechtfertigten Gewinn veräußert wird. Zum Verkauf einer solchen Wohnung, an der Wohnungseigentum noch nicht begründet ist, bedarf es der Mitwirkung der Genossenschaft. Der Genossenschaft waren die Verkaufsbedingungen

nicht bekannt. Der Rücktrittsvertrag mit der Klägerin wäre sonst nicht abzuschließen gewesen. Die Genossenschaft „Neues Leben“ hat das Rücktrittsangebot der Klägerin nicht angenommen und anerkennt sie weiter als Wohnungseigentumsbewerberin.

Die Klägerin begehrt von den Beklagten Zug um Zug gegen Rückstellung der bereits erbrachten Teilleistungen die Räumung der mangels wirksamen Zustandekommens des Vertrags titellos benützten Wohnung.

Das Erstgericht gab dieser Räumungsklage statt.

Es ging von dem dargestellten Sachverhalt aus und meinte, dass es an einem gültigen Rechtstitel zur Benützung der Wohnung durch die Beklagten fehle. Der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Zweitbeklagten sei ebensowenig zustandegekommen wie Vereinbarungen mit der Genossenschaft „Neues Leben“, die den Beklagten ein Recht zur Benützung der Wohnung verschaffen.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Beklagten mit dem Ausspruch, dass der Wert des Streitgegenstands 60.000 S übersteige, nicht Folge. Es übernahm die vom Erstgericht getroffenen Tatsachenfeststellungen als unbedenkliches Ergebnis eines ausführlich und sorgfältig abgeführten Beweisverfahrens und teilte im Wesentlichen auch die Rechtsmeinung der ersten Instanz. Nach dem festgestellten Vertragswillen sei die Vereinbarung der Streitteile unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die Abwicklung erst nach Einlangen des Restbetrags und Bestätigung dieses Umstands durch den damit betrauten Rechtsanwalt zustande komme. Diese Bedingung sei nicht erfüllt. Auch von der Genossenschaft „Neues Leben“ könnten die Beklagten keinen gültigen Titel zur Benützung der Wohnung ableiten. Die Rechtsstellung der Klägerin als Wohnungseigentumsbewerber reiche aus, gegen die Beklagten direkt mit der Räumungsklage vorzugehen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie beantragen die Abänderung in eine Abweisung der Räumungsklage.

Die Klägerin beantragt, der Revision ihrer Gegner nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Dem Rechtsmittel kommt Berechtigung nicht zu.

Eine Aktenwidrigkeit im Sinne des Revisionsgrundes des § 503 Z 3 ZPO liegt nur vor, wenn entscheidungswesentliche Feststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen wurden, wenn der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und deshalb ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wurde (MietSlg 32.727; EFSlg 36.776 uva). Mit ihren Revisionsausführungen, die Parteien hätten übereinstimmend vorgebracht, dass der Betrag von 240.000 S als „Möbelablöse“ bezahlt werden sollte, zeigen die Beklagten keine relevante Aktenwidrigkeit auf, sondern versuchen in unzulässiger Weise die als Ergebnis der Beweiswürdigung im Revisionsverfahren nicht mehr überprüfbare Feststellung anzugreifen, dass Gegenstand der Vereinbarungen zwischen der Klägerin und der Zweitbeklagten, die schließlich die Rechte der Klägerin gegenüber der Genossenschaft „Neues Leben“ an der Wohnung erwerben sollte, ein Barkaufpreis von 940.000 S war, von dem nur aus steuerlichen Gründen ein Teilbetrag von 240.000 S als „Möbelablöse“ ausgegeben werden sollte. Nur in diesem Sinn kann auch das Vorbringen der Klägerin, aus welchem die Beklagten zu Unrecht abzuleiten versuchen, das Gericht habe mit seinen Feststellungen den Rahmen übereinstimmender Parteivorträge überschritten, verstanden werden. Wenn sie weiters als aktenwidrig die Annahme rügen, der Rücktritt der Klägerin sei als zweiseitiger Vertrag anzusehen und mangels Willenserklärung der Genossenschaft „Neues Leben“ unwirksam geblieben, machen sie in Wahrheit ebenso unrichtige rechtliche Beurteilung geltend wie mit dem Einwand, zwischen der Klägerin und dem Erstbeklagten, der nur für seine zweitbeklagte Ehefrau aufgetreten sei, fehle es an jeder vertraglichen Beziehung. Eine Aktenwidrigkeit im Sinne des Revisionsgrundes des Paragraph 503, Ziffer 3, ZPO liegt nur vor, wenn entscheidungswesentliche Feststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen wurden, wenn der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und deshalb ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wurde (MietSlg 32.727; EFSlg 36.776 uva). Mit ihren Revisionsausführungen, die Parteien hätten übereinstimmend vorgebracht, dass der Betrag von 240.000 S als „Möbelablöse“ bezahlt werden sollte, zeigen die Beklagten keine relevante Aktenwidrigkeit auf, sondern versuchen in unzulässiger Weise die als Ergebnis der Beweiswürdigung im Revisionsverfahren nicht mehr überprüfbare Feststellung anzugreifen, dass Gegenstand der Vereinbarungen zwischen der Klägerin und der Zweitbeklagten, die schließlich die Rechte der Klägerin gegenüber der

Genossenschaft „Neues Leben“ an der Wohnung erwerben sollte, ein Barkaufpreis von 940.000 S war, von dem nur aus steuerlichen Gründen ein Teilbetrag von 240.000 S als „Möbelablöse“ ausgegeben werden sollte. Nur in diesem Sinn kann auch das Vorbringen der Klägerin, aus welchem die Beklagten zu Unrecht abzuleiten versuchen, das Gericht habe mit seinen Feststellungen den Rahmen übereinstimmender Parteivorträge überschritten, verstanden werden. Wenn sie weiters als aktenwidrig die Annahme rügen, der Rücktritt der Klägerin sei als zweiseitiger Vertrag anzusehen und mangels Willenserklärung der Genossenschaft „Neues Leben“ unwirksam geblieben, machen sie in Wahrheit ebenso unrichtige rechtliche Beurteilung geltend wie mit dem Einwand, zwischen der Klägerin und dem Erstbeklagten, der nur für seine zweitbeklagte Ehefrau aufgetreten sei, fehle es an jeder vertraglichen Beziehung.

Auch die Rechtsrüge ist unbegründet.

Die Vorinstanzen haben aus dem festgestellten Sachverhalt durchaus zutreffende rechtliche Schlüsse gezogen. In Wahrheit sollte die Klägerin ihre Anwartschaftsrechte veräußern und die Zweitbeklagte - nach Scheitern der zunächst mit dem Erstbeklagten eingeleiteten Vertragsverhandlungen mit Erlöschen der Bindung an ihr Anbot mit fruchtlosem Ablauf der Frist für die Zahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises von 940.000 S am 10. 7. 1980 - diese Rechte entgeltlich erwerben. Die Ansicht der Beklagten, es sei gar nicht zu einer vertraglichen Beziehung zwischen der Klägerin und der Zweitbeklagten gekommen, sondern davon unabhängig ein Rücktritt der Klägerin von ihrem Anwartschaftsvertrag und eine Neubegründung des Anwartschaftsrechts durch die Zweitbeklagte vorgelegen, ist verfehlt und entfernt sich völlig von dem festgestellten Sachverhalt, wonach die Zweitbeklagte es übernahm, den nicht zur Abstattung der an die Genossenschaft „Neues Leben“ geleisteten Beiträge der Klägerin erforderlichen Kaufpreisteil an die Klägerin zu entrichten, wobei die Rechtswirksamkeit aller Verträge nicht vor Eingang des vollständigen Kaufpreises bei dem mit der Abwicklung betrauten Rechtsanwalt eintreten sollte und sowohl die Erklärungen der Klägerin als auch der Zweitbeklagten vom 24. 7. 1980 nicht an Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft „Neues Leben“ weitergeleitet und gegenstandslos sein sollten, wenn nicht der Betrag von 240.000 S, dessen Überweisung damals bereits veranlasst war, jedoch später durch Widerruf unterblieb, beim Machthaber der Klägerin einging und der Erhalt des Geldbetrags bestätigt wurde. Die Beklagten bringen damit, dass sie vom festgestellten Sachverhalt abweichende Tatsachen unterstellen, die Rechtsrüge nicht gesetzmäßig zur Darstellung. Dies trifft auch auf ihre Behauptung zu, die Genossenschaft „Neues Leben“ habe nur das Beitrittsanbot der Zweitbeklagten, nicht aber ihr Anbot auf Abschluss eines Anwartschaftsvertrags abgelehnt. Fest steht, dass das Anbot der Klägerin zum Abschluss eines Rücktrittsvertrags vor der Annahme durch den anderen Vertragsteil (Genossenschaft „Neues Leben“) wirksam widerrufen wurde und die Klägerin weiterhin Wohnungseigentumsbewerberin in Ansehung der strittigen Wohnung blieb, während das Vertragsanbot der Zweitbeklagten der Ablehnung durch die Genossenschaft „Neues Leben“ verfiel. Einer Übergabe von Wohnungsschlüsseln zur Zeit des Schwebezustands der Vertragsbeziehungen kommt daher keine rechtliche Bedeutung zu. Können aber die Beklagten Rechte zur Benützung der Wohnung weder von dem Eigentümer (und Wohnungseigentumsorganisator) ableiten noch von der Klägerin, weil die vorgesehene Übertragung der Anwartschaftsrechte - wenn auch nach außen in der Form der Verträge zwischen der Klägerin und der Genossenschaft „Neues Leben“ über den Rücktritt und zwischen dieser und der Zweitbeklagten über die Neubegründung des Anwartschaftsrechts abzuwickeln - mangels Eintritts der gesetzten Bedingung des vollständigen Eingangs des Kaufpreises bei der Veräußerin nicht wirksam wurde, vermögen sie einen gültigen Titel für die Benützung der Wohnung nicht vorzuweisen.

Es ist aber auch der Ansicht des Berufungsgerichts beizutreten, dass dem Wohnungseigentumsbewerber, dem die zugesagte Wohnung nach Beziehbarkeit übergeben wurde (§ 23 Abs 2 Z 1 WEG), zur Verteidigung seiner Position gegen jeden, der sich ohne Titel Rechte an der Wohnung anmaßt, die Klage nach § 372 ABGB zusteht, weil seine Rechtsstellung der des Mieters (oder Vorbehaltskäufers) vergleichbar ist. Es ist nicht einzusehen, warum sich der Wohnungseigentumsbewerber gegen Dritte, die ihm die zugesagte und übergebene Wohnung ohne Titel entziehen, nicht unmittelbar zur Wehr setzen könnte (siehe auch Faistenberger-Barta-Call, Komm z WEG 1975, S 675, 676). Es ist aber auch der Ansicht des Berufungsgerichts beizutreten, dass dem Wohnungseigentumsbewerber, dem die zugesagte Wohnung nach Beziehbarkeit übergeben wurde (Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer eins, WEG), zur Verteidigung seiner Position gegen jeden, der sich ohne Titel Rechte an der Wohnung anmaßt, die Klage nach Paragraph 372, ABGB zusteht, weil seine Rechtsstellung der des Mieters (oder Vorbehaltskäufers) vergleichbar ist. Es ist nicht einzusehen,

warum sich der Wohnungseigentumsbewerber gegen Dritte, die ihm die zugesagte und übergebene Wohnung ohne Titel entziehen, nicht unmittelbar zur Wehr setzen könnte (siehe auch Faistenberger-Barta-Call, Komm z WEG 1975, S 675, 676).

Die Revision kann daher keinen Erfolg haben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO, wobei die Bemessungsgrundlage für die Eingabengebühren bei Streitigkeiten über Räumungsklagen nur 4.000 S beträgt (§ 15 Z 2 lit b GJBebGes). Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO, wobei die Bemessungsgrundlage für die Eingabengebühren bei Streitigkeiten über Räumungsklagen nur 4.000 S beträgt (Paragraph 15, Ziffer 2, Litera b, GJBebGes).

Textnummer

E103476

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1982:0050OB00043.81.0601.000

Im RIS seit

28.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

28.03.2013

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