

TE OGH 1977/6/22 1Ob622/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.06.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petretto, Dr. Schragel, Dr. Petrasch und Dr. Schubert als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W* M*, Angestellter, *, vertreten durch Dr. Hartmut Ramsauer und Dr. Karl Ludwig Vavrovsky, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei E* H*, Arztsekretärin, *, Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Erwin Lowatschek, Rechtsanwalt in Wien, wegen 113.931,70 S samt Anhang infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 15. März 1977, GZ 9 R 4/77-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 15. Oktober 1976, GZ 12 a Cg 64/75-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 5.419,20 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon 259,20 S Umsatzsteuer und 1.920,-- S Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 16. Juni 1975, datiert 23. Juni 1975, kaufte der Kläger von der Beklagten 866/63.845 Anteile der Liegenschaft EZ * KG *, Abteilung *, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. * im Haus *, untrennbar verbunden ist, um den Kaufpreis von 790.000,-- S, wovon 150.000,-- S bei Unterfertigung des Kaufvertrages fällig sein und primär zur Rückzahlung der auf das Kaufobjekt entfallenden anteiligen Darlehenssummen aus Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds verwendet werden sollten und der Rest in langfristigen Raten zu bezahlen war. Die Wohnung war von der Beklagten 1971 um ca. 300.000,-- S erworben worden. Vertragsgemäß sollte die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufobjektes spätestens am 1. September 1975 erfolgen; sollte dies nicht der Fall sein, war der Kläger berechtigt, die vereinbarten monatlichen Raten von 4.000,-- S solange zurückzubehalten, bis ihm die Wohnung geräumt übergeben wird. Im Kaufvertrag ist angeführt, daß sich die Beklagte gemäß den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des § 8 WGG anlässlich des Erwerbes ihrer Liegenschaftsanteile verpflichten mußte, während der Dauer von 20 Jahren ab grundbücherlicher Einverleibung ihres Eigentumsrechtes bei einer Weiterveräußerung ihrer Liegenschaftsanteile samt Wohnung jede Preiserhöhung, die nicht durch Aufwendungen gerechtfertigt ist, zu unterlassen und diese Verpflichtung allen Rechtsnachfolgern zu übertragen, so daß zur Sicherung dieser Verpflichtung das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht zugunsten der G*gesellschaft m.b.H. (im folgenden G*) einverleibt ist. Die G* sollte auf ihr Vorkaufsrecht verzichten und der Vertrag erst durch Mitunterfertigung durch die G* rechtswirksam werden. Festgehalten ist auch, daß es zur Rechtswirksamkeit des Vertrages der gesetzlich zwingend vorgeschriebenen

Genehmigung nach § 31 a WWG (durch das Bundesministerium für Bauten und Technik) bedürfe. Der klagsgegenständliche Betrag von 113.931,70 S diene der vorzeitigen begünstigten Rückzahlung des auf die Wohnung entfallenden Teiles des Wohnhauswiederaufbaudarlehens nach dem BGBl 1971/336 und wurde vom Kläger aus dem sofort fälligen Kaufpreisanteil an das Bundesministerium für Bauten und Technik bezahlt. Da der Klagevertreter in seinem an das Bundesministerium für Bauten und Technik gerichteten Schreiben zunächst die Tilgung des Darlehens nicht erwähnt hatte, wurde sein Ansuchen um Zustimmung zum Kaufvertrag mit Schreiben des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 10. Juli 1975 unter Hinweis auf den äußerst überhöhten Kaufpreis abschlägig beschieden. Nach Intervention durch den Beklagtenvertreter und Hinweis auf die Darlehensbezahlung teilte das Bundesministerium für Bauten und Technik dem Klagevertreter mit Schreiben vom 28. Juli 1975 mit, daß es die Beklagte aus der Fondshaftung entlassen werde und eine Zustimmung zur Veräußerung durch den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds für die Verbücherung des vorgelegten Kaufvertrages nicht mehr erforderlich sei. Mit Löschungserklärung vom 27. August 1975, beim Klagevertreter eingelangt am 3. September 1975, stimmte der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gemäß § 15 Abs 8 WWG der Löschung seiner Pfandrechte auf den Miteigentumsanteilen der Beklagten und deren Ausnehmung vom Veräußerungsverbot gemäß § 31 a WWG zu. Mit Vertrag vom 16. Juni 1975, datiert 23. Juni 1975, kaufte der Kläger von der Beklagten 866/63.845 Anteile der Liegenschaft EZ * KG *, Abteilung *, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. * im Haus *, untrennbar verbunden ist, um den Kaufpreis von 790.000,-- S, wovon 150.000,-- S bei Unterfertigung des Kaufvertrages fällig sein und primär zur Rückzahlung der auf das Kaufobjekt entfallenden anteiligen Darlehenssummen aus Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds verwendet werden sollten und der Rest in langfristigen Raten zu bezahlen war. Die Wohnung war von der Beklagten 1971 um ca. 300.000,-- S erworben worden. Vertragsgemäß sollte die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufobjektes spätestens am 1. September 1975 erfolgen; sollte dies nicht der Fall sein, war der Kläger berechtigt, die vereinbarten monatlichen Raten von 4.000,-- S solange zurückzubehalten, bis ihm die Wohnung geräumt übergeben wird. Im Kaufvertrag ist angeführt, daß sich die Beklagte gemäß den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Paragraph 8, WGG anlässlich des Erwerbes ihrer Liegenschaftsanteile verpflichten mußte, während der Dauer von 20 Jahren ab grundbücherlicher Einverleibung ihres Eigentumsrechtes bei einer Weiterveräußerung ihrer Liegenschaftsanteile samt Wohnung jede Preiserhöhung, die nicht durch Aufwendungen gerechtfertigt ist, zu unterlassen und diese Verpflichtung allen Rechtsnachfolgern zu übertragen, so daß zur Sicherung dieser Verpflichtung das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht zugunsten der G*gesellschaft m.b.H. (im folgenden G*) einverleibt ist. Die G* sollte auf ihr Vorkaufsrecht verzichten und der Vertrag erst durch Mitunterfertigung durch die G* rechtswirksam werden. Festgehalten ist auch, daß es zur Rechtswirksamkeit des Vertrages der gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Genehmigung nach Paragraph 31, a WWG (durch das Bundesministerium für Bauten und Technik) bedürfe. Der klagsgegenständliche Betrag von 113.931,70 S diene der vorzeitigen begünstigten Rückzahlung des auf die Wohnung entfallenden Teiles des Wohnhauswiederaufbaudarlehens nach dem BGBl 1971/336 und wurde vom Kläger aus dem sofort fälligen Kaufpreisanteil an das Bundesministerium für Bauten und Technik bezahlt. Da der Klagevertreter in seinem an das Bundesministerium für Bauten und Technik gerichteten Schreiben zunächst die Tilgung des Darlehens nicht erwähnt hatte, wurde sein Ansuchen um Zustimmung zum Kaufvertrag mit Schreiben des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 10. Juli 1975 unter Hinweis auf den äußerst überhöhten Kaufpreis abschlägig beschieden. Nach Intervention durch den Beklagtenvertreter und Hinweis auf die Darlehensbezahlung teilte das Bundesministerium für Bauten und Technik dem Klagevertreter mit Schreiben vom 28. Juli 1975 mit, daß es die Beklagte aus der Fondshaftung entlassen werde und eine Zustimmung zur Veräußerung durch den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds für die Verbücherung des vorgelegten Kaufvertrages nicht mehr erforderlich sei. Mit Löschungserklärung vom 27. August 1975, beim Klagevertreter eingelangt am 3. September 1975, stimmte der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gemäß Paragraph 15, Absatz 8, WWG der Löschung seiner Pfandrechte auf den Miteigentumsanteilen der Beklagten und deren Ausnehmung vom Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 31, a WWG zu.

Bereits Ende Juni 1975 hatte der Kläger selbst bei der G* wegen Genehmigung des Kaufvertrages vorgesprochen; unter Hinweis auf den überhöhten Kaufpreis wurde ihm die Zustimmung verweigert; auch der Klagevertreter erhielt dieselbe Auskunft. Nachdem der Klagsvertreter dies dem Beklagtenvertreter mitgeteilt hatte, intervenierte dieser im Einverständnis mit dem Klagevertreter am 8. Juli 1975 bei Direktor F* L* und dem Rechtsreferenten Dr. E* F* der G*, die die Auffassung vertraten, der Veräußerung nur zustimmen zu können, wenn der Kaufpreis die Summe der seinerzeit geleisteten Eigenmittel, valorisiert nach dem Verbraucherpreisindex 1966, zuzüglich der geleisteten

Darlehensrückzahlungen und nachgewiesenen Investitionen, nicht übersteige; jeder 500.000,- S übersteigende Kaufpreis müßte durch Rechnungen über entsprechende Aufwendungen für die Wohnung nachgewiesen werden. Der Beklagtenvertreter bat die Herren der G*, mit einer Beantwortung der schriftlichen Anfrage zuzuwarten. Dieses Ergebnis teilte der Beklagtenvertreter dem Klagevertreter mit Schreiben vom 14. Juli 1975 mit. Im Schreiben erwähnte er ausdrücklich, gebeten zu haben, vorerst mit einer Erledigung der Anfrage des Klagevertreters innezuhalten; er werde nach Einlangen der Antwort auf sein Schreiben an die Beklagte auf die Angelegenheit zurückkommen. Am 18. Juli 1975 teilte der Klagevertreter, der den Beklagtenvertreter schon in einem Telefongespräch vom 3. Juli 1975 dahin informiert hatte, daß sich der Kläger außerstande fühle, die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag zu erfüllen, so daß er die einvernehmliche Auflösung des Vertrages anstrebe, seinem Mandanten (dem Kläger) mit, daß der Kaufvertrag nicht zustandegekommen sei, da die erforderlichen Zustimmungen nicht erteilt worden seien. Der Beklagtenvertreter wies in seinem Schreiben vom 21. Juli 1975 darauf hin, daß mit der Zahlung des Klagsbetrages die Genehmigung durch das Bundesministerium für Bauten und Technik weg falle und nach dem am 1. Juli 1975 beschlossenen Wohnungseigentumsgesetz 1975 auch das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht der G* mit 1. September 1975 unwirksam werde. Mit weiterem Schreiben vom 25. Juli 1975 teilte er dem Klagevertreter mit, daß das Bundesministerium für Bauten und Technik die Löschungserklärung ausfertigen werde.

Der Kläger begehrt mit der am 5. Dezember 1975 überreichten Klage die Rückzahlung des für die Beklagte an das Bundesministerium für Bauten und Technik bezahlten Betrages von 113.931,70 S samt Anhang mit der Behauptung, daß die für die Gültigkeit des Kaufvertrages maßgeblichen Bedingungen (Zustimmung bzw. Genehmigung des Bundesministeriums für Bauten und Technik und der G*) nicht eingetreten seien. Er vertritt den Standpunkt, mit der Mitteilung des Bundesministeriums für Bauten und Technik, daß dem Vertrag nicht zugestimmt werde, sei festgestanden, daß der Kaufvertrag nicht wirksam zustandegekommen sei, weshalb er auch ab diesem Tag Fälligkeit des Rückforderungsanspruches annimmt. Die Vereinbarung über die Zahlung eines über den vom Wohnungsunternehmen bestimmten Preis hinausgehenden Betrages sei zudem verboten und daher nichtig; diese Frage sei immer nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages zu beurteilen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Der Vertrag zwischen den Streitparteien sei unter aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen worden, weil die Vertragswirkungen erst eintreten sollten, wenn die ausstehenden Zustimmungen erteilt seien. Nicht angenommen könne allerdings werden, die Bedingung der Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik sei nicht eingetreten; die zuerst geschehene Absage sei darauf zurückzuführen gewesen, daß der Kläger es unterlassen hatte, auf die gleichzeitig vorgenommene Rückzahlung des Restdarlehens hinzuweisen. Die G* hingegen habe dem Kaufvertrag ihre Zustimmung versagen müssen. Der Kläger sei nicht verpflichtet gewesen, die Bemühungen des Beklagtenvertreters, doch noch eine Zustimmung zu erreichen, abzuwarten. Im Kaufvertrag sei für die Übergabe der Wohnung der 1. September 1975 festgesetzt gewesen. Dem Kläger müsse eingeräumt werden, daß er bis zu diesem Zeitpunkt sich eine Wohnmöglichkeit verschaffen habe müssen. Der Kläger habe also nicht mehr länger zuwarten können. Dazu habe ihm sein Rechtsbeistand bereits Mitte Juli 1975 unmißverständlich mitgeteilt, der Kaufvertrag sei rechtsunwirksam. Der Beklagten sei allerdings zuzustimmen, daß durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 mit 1. September 1975 die Notwendigkeit der Zustimmung der G* entfallen sei; § 29 Abs 2 WEG 1975 ordne eine Rückwirkung an, so daß der gegenständliche Vertrag nicht nichtig sei. Vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sei jedoch eine eindeutige Absage durch die G* erfolgt. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Der Vertrag zwischen den Streitparteien sei unter aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen worden, weil die Vertragswirkungen erst eintreten sollten, wenn die ausstehenden Zustimmungen erteilt seien. Nicht angenommen könne allerdings werden, die Bedingung der Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik sei nicht eingetreten; die zuerst geschehene Absage sei darauf zurückzuführen gewesen, daß der Kläger es unterlassen hatte, auf die gleichzeitig vorgenommene Rückzahlung des Restdarlehens hinzuweisen. Die G* hingegen habe dem Kaufvertrag ihre Zustimmung versagen müssen. Der Kläger sei nicht verpflichtet gewesen, die Bemühungen des Beklagtenvertreters, doch noch eine Zustimmung zu erreichen, abzuwarten. Im Kaufvertrag sei für die Übergabe der Wohnung der 1. September 1975 festgesetzt gewesen. Dem Kläger müsse eingeräumt werden, daß er bis zu diesem Zeitpunkt sich eine Wohnmöglichkeit verschaffen habe müssen. Der Kläger habe also nicht mehr länger zuwarten können. Dazu habe ihm sein Rechtsbeistand bereits Mitte Juli 1975 unmißverständlich mitgeteilt, der Kaufvertrag sei rechtsunwirksam. Der Beklagten sei allerdings zuzustimmen, daß durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 mit 1. September 1975 die Notwendigkeit der

Zustimmung der G* entfallen sei; Paragraph 29, Absatz 2, WEG 1975 ordne eine Rückwirkung an, so daß der gegenständliche Vertrag nicht nichtig sei. Vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sei jedoch eine eindeutige Absage durch die G* erfolgt.

Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es das Klagebegehren abwies. Die Wirksamkeit des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Rechtsgeschäftes sei von zwei Rechtsbedingungen abhängig gewesen. Die Rechtsbedingungen der Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik sei als nicht beigelegt zu betrachten, da infolge der durch Zahlung des Klägers geschehenen günstigen Darlehensrückzahlung das auf der Wohnung der Beklagten lastende Veräußerungsverbot zugunsten des Wohnhauswiederaufbaufonds zu löschen war. Es könne aber auch nicht gesagt werden, daß die G* die Zustimmung zum Vertrag endgültig versagt gehabt hätte. Die Funktionäre der G* hätten zwar über Anfrage des Klägers und seines Vertreters Wissenserklärungen über die Aussichten des von den Streitteilen gestellten Genehmigungsvertrages abgegeben, die freilich nicht allzu viel Hoffnung auf eine positive Erledigung offengelassen hätten. Eine endgültige Willenserklärung durch Organe der G*, daß dem Vertrag die Genehmigung versagt werde, sei jedoch nicht erfolgt; die Rechtsbedingung sei weiterhin in Schwebelage verblieben. Der Kläger habe nicht einmal behauptet, daß die Beklagte nicht doch das den Kaufpreis rechtfertigende Ausmaß an Investitionen vorgenommen gehabt hätte. Die weiteren Verhandlungen durch den Beklagtenvertreter seien im Einvernehmen mit dem Klagevertreter erfolgt, der zu erkennen gegeben habe, daß auch er den Nichteintritt der schwebenden Rechtsbedingung noch nicht als völlig sicher angenommen habe. Dem Kläger sei es zumutbar gewesen, für eine verhältnismäßig kurze Zeit bis zur Klärung der Frage, ob der vereinbarte Kaufpreis unter Berücksichtigung allfälliger von der Beklagten vorgenommener Investitionen gerechtfertigt sei, zuzuwarten. Bei Beurteilung des dem Kläger Zumutbaren sei nämlich davon auszugehen, wie sich redliche Partner, die gewillt sind, am Vertrag festzuhalten, in der gegebenen Situation verhalten hätten. Diese hätten zweifellos die relativ geringen Chancen auf Vertragsgenehmigung abgewartet. Der Schwebezustand, während dessen die Chancen auf den Eintritt der Suspensivbedingung relativ gering gewesen seien, habe ohnehin nur kurze Zeit gewährt. Durch das Bekanntwerden der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sei eine völlige Veränderung der Lage eingetreten. Dieses habe (§ 24 Abs 2), auch für zuvor geltende Rechtsgeschäfte (§ 29 Abs 2), den § 8 WGG und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen, auf Grund deren das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht der G* einverleibt gewesen sei, für den Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 als nicht anwendbar erklärt. Damit sei auch die zweite vereinbarte Rechtsbedingung weggefallen, worauf der Beklagtenvertreter den Klagevertreter schon vor der Kundmachung des Gesetzes mit seinem Schreiben vom 18. Juli 1975 hingewiesen gehabt habe. Der durch die Rechtsbedingungen eingetretene Schwebezustand sei daher bis zur Klarstellung ihres Wegfalles aufrecht geblieben, so daß die Parteien weiterhin an den geschlossenen Vertrag gebunden seien. Das Berufungsgericht änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es das Klagebegehren abwies. Die Wirksamkeit des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Rechtsgeschäftes sei von zwei Rechtsbedingungen abhängig gewesen. Die Rechtsbedingungen der Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik sei als nicht beigelegt zu betrachten, da infolge der durch Zahlung des Klägers geschehenen günstigen Darlehensrückzahlung das auf der Wohnung der Beklagten lastende Veräußerungsverbot zugunsten des Wohnhauswiederaufbaufonds zu löschen war. Es könne aber auch nicht gesagt werden, daß die G* die Zustimmung zum Vertrag endgültig versagt gehabt hätte. Die Funktionäre der G* hätten zwar über Anfrage des Klägers und seines Vertreters Wissenserklärungen über die Aussichten des von den Streitteilen gestellten Genehmigungsvertrages abgegeben, die freilich nicht allzu viel Hoffnung auf eine positive Erledigung offengelassen hätten. Eine endgültige Willenserklärung durch Organe der G*, daß dem Vertrag die Genehmigung versagt werde, sei jedoch nicht erfolgt; die Rechtsbedingung sei weiterhin in Schwebelage verblieben. Der Kläger habe nicht einmal behauptet, daß die Beklagte nicht doch das den Kaufpreis rechtfertigende Ausmaß an Investitionen vorgenommen gehabt hätte. Die weiteren Verhandlungen durch den Beklagtenvertreter seien im Einvernehmen mit dem Klagevertreter erfolgt, der zu erkennen gegeben habe, daß auch er den Nichteintritt der schwebenden Rechtsbedingung noch nicht als völlig sicher angenommen habe. Dem Kläger sei es zumutbar gewesen, für eine verhältnismäßig kurze Zeit bis zur Klärung der Frage, ob der vereinbarte Kaufpreis unter Berücksichtigung allfälliger von der Beklagten vorgenommener Investitionen gerechtfertigt sei, zuzuwarten. Bei Beurteilung des dem Kläger Zumutbaren sei nämlich davon auszugehen, wie sich redliche Partner, die gewillt sind, am Vertrag festzuhalten, in der gegebenen Situation verhalten hätten. Diese hätten zweifellos die relativ geringen Chancen auf Vertragsgenehmigung abgewartet. Der Schwebezustand, während dessen die Chancen auf den Eintritt der Suspensivbedingung relativ gering gewesen seien, habe ohnehin nur kurze Zeit gewährt. Durch das Bekanntwerden der Bestimmungen des

Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sei eine völlige Veränderung der Lage eingetreten. Dieses habe (Paragraph 24, Absatz 2.), auch für zuvor geltende Rechtsgeschäfte (Paragraph 29, Absatz 2.), den Paragraph 8, WGG und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen, auf Grund deren das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht der G* einverleibt gewesen sei, für den Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 als nicht anwendbar erklärt. Damit sei auch die zweite vereinbarte Rechtsbedingung weggefallen, worauf der Beklagtenvertreter den Klagevertreter schon vor der Kundmachung des Gesetzes mit seinem Schreiben vom 18. Juli 1975 hingewiesen gehabt habe. Der durch die Rechtsbedingungen eingetretene Schwebezustand sei daher bis zur Klarstellung ihres Wegfalles aufrecht geblieben, so daß die Parteien weiterhin an den geschlossenen Vertrag gebunden seien.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Klägers, die die Revisionsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, der Aktenwidrigkeit und der Mangelhaftigkeit des Verfahrens mit dem Antrag geltend macht, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß der Klage vollinhaltlich stattgegeben werde; in eventu solle das angefochtene Urteil aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht oder Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben und das Urteil des Berufungsgerichtes zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Auszugehen ist davon, daß die Streitteile einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung abschlossen, dessen Durchführung von der Zustimmung der wiederkaufs- und vorkaufsberechtigten G* und des Bundesministeriums für Bauten und Technik gemäß § 31 a WWG abhängig war. Der Vertrag zwischen den Streitteilen wurde damit unter Bedingungen abgeschlossen. Der Oberste Gerichtshof vertritt dazu in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, daß sich das Rechtsgeschäft bis zum Vorliegen der erforderlichen Zustimmungen in einem Schwebezustand befindet, während dessen die Parteien an ihre Erklärungen gebunden bleiben (JBl 1976, 43; JBl 1975, 652; JBl 1974, 525; SZ 44/19; SZ 42/49 u.v.a.). Wie immer man die Rechtslage während dieses Schwebezustandes beurteilt (vgl. zur Streitfrage insbesondere Bydlinski in JBl 1975, 652 ff), müssen jedenfalls die Vertragspartner während dieser Zeit alles tun, um die Wirksamkeit des Vertrages herbeizuführen; sie haben sich aller Handlungen zu enthalten, die die Leistung unmöglich machen oder sie gefährden (EvBl 1962/59 u.a.; Steiner in JBl 1974, 510; Mayer-Maly in Klang2 IV/2, 224; auch Bydlinski a.a.O. 653). Es muß insbesondere jeder Partner beim Versuch, die behördliche oder anderweitige Genehmigung zu erlangen, mitwirken; auf keinen Fall darf er die Genehmigung wider Treu und Glauben vereiteln (Koziol-Welser4 I 73). Grundsätzlich muß ein zur Bedingung gemachtes Ereignis, das innerhalb eines absehbaren Zeitraumes eintreten wird, auch abgewartet werden; selbst wenn schon mit sehr großer Wahrscheinlichkeit, aber doch nicht mit absoluter Sicherheit gesagt werden kann, daß die erforderliche Entscheidung negativ ausfallen werde, muß trotzdem am Vertrag festgehalten werden, wenn das Zuwarten keine unzumutbare Belastung bedeutet (EvBl 1970/175 u.a.). Werden im Vertrag vereinbarte Bedingungen erfüllt oder fallen sie weg, wird der Schwebezustand beendet. Bedarf es einer Mitwirkung der Parteien, den Eintritt oder den Wegfall einer Bedingung zu erreichen, haben sie alles zu unternehmen, diesen Zustand herbeizuführen. Fällt aber eine bei Vertragsabschluß noch angenommene Bedingung durch spätere Änderung der Gesetzeslage weg, ist es in der Regel selbstverständliche Pflicht der Parteien, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des bereits beschlossenen neuen Gesetzes, wenn das Zuwarten nicht unzumutbar ist, abzuwarten. Auszugehen ist davon, daß die Streitteile einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung abschlossen, dessen Durchführung von der Zustimmung der wiederkaufs- und vorkaufsberechtigten G* und des Bundesministeriums für Bauten und Technik gemäß Paragraph 31, a WWG abhängig war. Der Vertrag zwischen den Streitteilen wurde damit unter Bedingungen abgeschlossen. Der Oberste Gerichtshof vertritt dazu in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, daß sich das Rechtsgeschäft bis zum Vorliegen der erforderlichen Zustimmungen in einem Schwebezustand befindet, während dessen die Parteien an ihre Erklärungen gebunden bleiben (JBl 1976, 43; JBl 1975, 652; JBl 1974, 525; SZ 44/19; SZ 42/49 u.v.a.). Wie immer man die Rechtslage während dieses Schwebezustandes beurteilt vergleiche zur Streitfrage insbesondere Bydlinski in JBl 1975, 652 ff), müssen jedenfalls die Vertragspartner während dieser Zeit alles tun, um die Wirksamkeit des Vertrages herbeizuführen; sie haben sich aller Handlungen zu enthalten, die die Leistung unmöglich machen oder sie gefährden (EvBl 1962/59 u.a.; Steiner in JBl 1974, 510; Mayer-Maly in Klang2 IV/2, 224; auch Bydlinski a.a.O. 653). Es muß insbesondere jeder Partner beim Versuch, die behördliche oder anderweitige Genehmigung zu erlangen, mitwirken; auf keinen Fall darf er die Genehmigung wider Treu und Glauben vereiteln (Koziol-Welser4 I 73). Grundsätzlich muß ein zur Bedingung

gemachtes Ereignis, das innerhalb eines absehbaren Zeitraumes eintreten wird, auch abgewartet werden; selbst wenn schon mit sehr großer Wahrscheinlichkeit, aber doch nicht mit absoluter Sicherheit gesagt werden kann, daß die erforderliche Entscheidung negativ ausfallen werde, muß trotzdem am Vertrag festgehalten werden, wenn das Zuwarten keine unzumutbare Belastung bedeutet (EvBl 1970/175 u.a.). Werden im Vertrag vereinbarte Bedingungen erfüllt oder fallen sie weg, wird der Schwebezustand beendet. Bedarf es einer Mitwirkung der Parteien, den Eintritt oder den Wegfall einer Bedingung zu erreichen, haben sie alles zu unternehmen, diesen Zustand herbeizuführen. Fällt aber eine bei Vertragsabschluß noch angenommene Bedingung durch spätere Änderung der Gesetzeslage weg, ist es in der Regel selbstverständliche Pflicht der Parteien, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des bereits beschlossenen neuen Gesetzes, wenn das Zuwarten nicht unzumutbar ist, abzuwarten.

Im vorliegenden Fall war die Durchführbarkeit des Kaufvertrages von der Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik nach § 31 a WWG bzw. dem Wegfall des zu seinen Gunsten bestehenden Veräußerungsverbotes durch Rückzahlung des auf den Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensbetrages und von der Zustimmung der G* abhängig, zu deren Gunsten in Durchführung der ihr obliegenden Verpflichtungen nach § 8 WGG und des § 12 WGGDV ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht einverleibt war. Die Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik wurde infolge gänzlicher Tilgung des erforderlichen Darlehensteilbetrages nach einer nur im Verantwortungsbereich des Klägers liegenden Verzögerung erteilt bzw. ist dadurch überflüssig geworden. Die Revision enthält zum Wegfall dieser Vertragsbedingung keine Ausführungen mehr, so daß nur mehr dazu Stellung zu nehmen ist, inwieweit die bis 1. September 1975 fehlende, dann aber überflüssig gewordene Zustimmung der G* zur Durchführung des Kaufvertrages den Kläger berechtigte, vom Vertrag zurückzutreten. Im vorliegenden Fall war die Durchführbarkeit des Kaufvertrages von der Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik nach Paragraph 31, a WWG bzw. dem Wegfall des zu seinen Gunsten bestehenden Veräußerungsverbotes durch Rückzahlung des auf den Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensbetrages und von der Zustimmung der G* abhängig, zu deren Gunsten in Durchführung der ihr obliegenden Verpflichtungen nach Paragraph 8, WGG und des Paragraph 12, WGGDV ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht einverleibt war. Die Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik wurde infolge gänzlicher Tilgung des erforderlichen Darlehensteilbetrages nach einer nur im Verantwortungsbereich des Klägers liegenden Verzögerung erteilt bzw. ist dadurch überflüssig geworden. Die Revision enthält zum Wegfall dieser Vertragsbedingung keine Ausführungen mehr, so daß nur mehr dazu Stellung zu nehmen ist, inwieweit die bis 1. September 1975 fehlende, dann aber überflüssig gewordene Zustimmung der G* zur Durchführung des Kaufvertrages den Kläger berechtigte, vom Vertrag zurückzutreten.

Die Revision pflichtet zwar der Auffassung des Berufungsgerichtes bei, daß die Unwahrscheinlichkeit des Eintrittes einer Bedingung noch nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtige, wenn ein weiteres Zuwarten keine unzumutbare Belastung darstelle, meint aber, daß nach der Intervention des Beklagtenvertreters bei der G* am 8. Juli 1975 unzweifelhaft festgestanden sei, daß deren Zustimmung nicht erteilt werde, dem Kläger aber ein Zuwarten nicht mehr zumutbar gewesen sei, da er wegen der bevorstehenden Räumung seiner Wohnung Klarheit hätte haben müssen. Damit geht die Revision aber nicht von den Feststellungen der Untergerichte aus, wonach die Funktionäre der G* am 8. Juli 1975 zwar erklärten, sie bräuchten Nachweise über Investitionen der Beklagten, der Beklagtenvertreter aber eine Aufschiebung der Erledigung durch die G* erreichte; auch der Klagevertreter konnte darüber keiner anderen Meinung sein, gab ihm der Beklagtenvertreter doch mit Schreiben vom 14. 7. 1975 bekannt, die G* gebeten zu haben, vorerst mit einer Erledigung innezuhalten und nach Einlangen einer Antwort der Beklagten auf die Angelegenheit zurückzukommen. Damit war der Klagevertreter über das Ergebnis der Besprechung vom 8. Juli 1975 ausreichend informiert, deren Ergebnis im übrigen entgegen der Auffassung der Revision durchaus im Rahmen der Zustimmung des Klagevertreters zur Intervention des Beklagtenvertreters lag (womit auch die sogenannte Aktenwidrigkeitsrüge erledigt ist). Eine Rückfrage bei der in der Bundesrepublik Deutschland wohnhaften Beklagten, die beim (durch ihren Rechtsanwalt erfolgten) Vertragsabschluß nicht anwesend gewesen war, zur Erfragung ihrer Aufwendungen für die Wohnung, mußte der Kläger fairerweise noch abwarten, zumal aus dem Kaufvertrag die Absicht der Beklagten entnommen werden konnte, nur einen Preis zu verlangen, der durch Aufwendungen gerechtfertigt war. Daß der Kläger auf Grund dieser Erklärung der Beklagten auch meinen hatte können, es werde die Zustimmung der G* keine Schwierigkeiten bereiten und sofort erfolgen, rechtfertigt es noch nicht, bei Auftreten von Schwierigkeiten sofort vom Vertrag abzustehen. Dies gilt umsomehr, als der Kläger nicht einmal mit Sicherheit behaupten kann, die Beklagte hätte nicht doch werterhöhende Investitionen nachweisen können. Jedenfalls war nach dem Ergebnis der Besprechung des Beklagtenvertreters mit Funktionären der G* der Schwebezustand noch nicht beendet, schon gar nicht so eindeutig,

daß der Kläger nicht einmal verpflichtet gewesen wäre, die Beklagte bzw. ihren Vertreter davon zu verständigen, daß er sich an den Vertrag nicht mehr gebunden erachte. Vor dem Hinweis des Beklagtenvertreters auf die neue Rechtslage durch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 hat der Klagevertreter aber nur seinem Mandanten gegenüber die Auffassung vertreten, der Vertrag bestehe nicht mehr. Es sei daher nur am Rande erwähnt, daß der Kläger wohl gar nicht berechtigt gewesen wäre, überhaupt vom Vertrag zurückzutreten, sondern zunächst nur verlangen hätte können, daß ein gegen die Intentionen des § 8 WGG verstoßender Preis angemessen gesenkt werde, da das unzulässige Verlangen eines überhöhten Kaufpreises nach dem Zweck der Gesetzesbestimmung nicht den gesamten Vertrag, sondern nur die Vereinbarung über den Kaufpreisteil, der den zulässigen Betrag überstieg, nichtig machte (SZ 39/190 u.a.), worauf dann die Zustimmung der G* gewiß erteilt worden wäre. Die im Vertrag vereinbarte Zustimmung der G*, die auf Grund des für diese einverleibten Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes erforderlich war, fiel aber mit 1. September 1975 durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ohnehin weg, was schon vor dessen Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 31. Juli 1975 durch den Bericht des Justizausschusses des Nationalrates vom 25. Juni 1975, 1681 BlgNR XII. GP, und die auch in der Öffentlichkeit verfolgte Fassung des Gesetzesbeschlusses des Nationalrates am 1. Juli 1975 bekannt geworden und auch vom Beklagtenvertreter in seinem Schreiben an den Klagevertreter vom 21. Juli 1975 bereits erwähnt worden war. Nach der neuen Bestimmung des § 24 Abs 1 Z 3 WEG 1975 wurden nämlich Vereinbarungen über Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte auch für Wohnungseigentumsrechte, die vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes begründet worden waren (§ 29 Abs 2 WEG 1975; die in Z 2 erwähnte Einschränkung kam vorliegend nicht in Betracht) rechtsunwirksam, § 8 WGG und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für Eigentumswohnungen nicht mehr anzuwenden (§ 24 Abs 2 WEG 1975). Unter der Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 vereinbarte Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte waren damit im Grundbuch entweder von Amts wegen (Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, 721, Anm 37) oder jedenfalls nach im Klagewege durchsetzbarer Zustimmung des bürgerlich Berechtigten (Meinhart, Wohnungseigentumsgesetz 1975, 197) zu löschen. Nach der oben dargestellten Verpflichtung, zum Vertrag zu stehen, war der Kläger selbstverständlich verbunden, bis zum 1. September 1975 oder bis zur eindeutig erzwingbaren Zustimmung zur Löschung der Rechte und damit bis zum Wegfall der Notwendigkeit der Zustimmung der G* zuzuwarten, weil nunmehr sogar Gewißheit bestand, daß der Durchführung des Kaufvertrages kein unüberwindbares Hindernis mehr entgegenstand und entgegenstehen konnte. Die Übergabe der Wohnung an den Kläger konnte, abgesehen davon, daß nach dem Vertrag zwischen den Streitparteien eine Verzögerung durchaus bedacht und der Kläger in einem solchen Fall nur berechtigt war, die vereinbarten Raten zurückzubehalten, auch vor der Durchführung des Lösungsverfahrens erfolgen. Es widerspräche allen Grundsätzen des Geschäftsverkehrs, unter den gegebenen Umständen dem Kläger das Recht zuzubilligen, den Vertrag als unerfüllbar anzusehen und von ihm zurückzutreten. Eine andere Frage mag es nur sein, ob er sich durch das Zitat des § 8 WGG im Vertrag und im Hinblick auf die Rechtslage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses darauf verlassen konnte, daß die Beklagte nur einen Kaufpreis verlangte, der den damaligen Intentionen des Gesetzes entsprach. Dies ist aber entgegen der Auffassung der Revision für den gegenständlichen Rechtsstreit ohne Bedeutung, da der Kläger nur den klagsgegenständlichen Betrag bezahlte und nunmehr zurückverlangt, dieser Betrag aber die Kaufsumme, die der Beklagte jedenfalls verlangen konnte, aber nicht einmal annähernd erreicht. Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens (richtig: mangelhafte Tatsachenfeststellungen) kann damit in der Unterlassung der Feststellung des angemessenen Kaufpreises auf Grund der früheren Rechtslage nicht erblickt werden. Der Auffassung der Revision, der Hinweis auf die Notwendigkeit der Zustimmung der G* zum Vertrag hätte bedeutet, daß der Vertrag bei Vereinbarung eines überhöhten Kaufpreises als nicht zustandegekommen gelten sollte, kann jedenfalls nicht beigeprägt werden. Es muß vielmehr für den bei Vertragsabschluß nicht bedachten Fall der Gesetzesänderung angenommen werden, daß die Parteien, wäre ihnen bei Vertragsabschluß die neue Rechtslage ab 1. September 1975 schon bekannt gewesen, mit der Durchführung des Vertrages bis zu diesem Zeitpunkt zugewartet hätten. Ist der Vertrag dann aber infolge Wegfalls der beiden vereinbarten Bedingungen als bestehend anzusehen, steht dem Kläger kein Recht zu, den von ihm bezahlten Teilbetrag von der Beklagten zurückzuverlangen. Der Revision ist ein Erfolg zu versagen. Die Revision pflichtet zwar der Auffassung des Berufungsgerichtes bei, daß die Unwahrscheinlichkeit des Eintrittes einer Bedingung noch nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtige, wenn ein weiteres Zuwarten keine unzumutbare Belastung darstelle, meint aber, daß nach der Intervention des Beklagtenvertreters bei der G* am 8. Juli 1975 unzweifelhaft festgestanden sei, daß deren Zustimmung nicht erteilt werde, dem Kläger aber ein Zuwarten nicht mehr zumutbar gewesen sei, da er wegen der bevorstehenden Räumung seiner Wohnung Klarheit hätte haben müssen. Damit geht die Revision aber nicht von den

Feststellungen der Untergerichte aus, wonach die Funktionäre der G* am 8. Juli 1975 zwar erklärten, sie bräuchten Nachweise über Investitionen der Beklagten, der Beklagtenvertreter aber eine Aufschiebung der Erledigung durch die G* erreichte; auch der Klagevertreter konnte darüber keiner anderen Meinung sein, gab ihm der Beklagtenvertreter doch mit Schreiben vom 14. 7. 1975 bekannt, die G* gebeten zu haben, vorerst mit einer Erledigung innezuhalten und nach Einlangen einer Antwort der Beklagten auf die Angelegenheit zurückzukommen. Damit war der Klagevertreter über das Ergebnis der Besprechung vom 8. Juli 1975 ausreichend informiert, deren Ergebnis im übrigen entgegen der Auffassung der Revision durchaus im Rahmen der Zustimmung des Klagevertreters zur Intervention des Beklagtenvertreters lag (womit auch die sogenannte Aktenwidrigkeitsrüge erledigt ist). Eine Rückfrage bei der in der Bundesrepublik Deutschland wohnhaften Beklagten, die beim (durch ihren Rechtsanwalt erfolgten) Vertragsabschluß nicht anwesend gewesen war, zur Erfragung ihrer Aufwendungen für die Wohnung, mußte der Kläger fairerweise noch abwarten, zumal aus dem Kaufvertrag die Absicht der Beklagten entnommen werden konnte, nur einen Preis zu verlangen, der durch Aufwendungen gerechtfertigt war. Daß der Kläger auf Grund dieser Erklärung der Beklagten auch meinen hatte können, es werde die Zustimmung der G* keine Schwierigkeiten bereiten und sofort erfolgen, rechtfertigt es noch nicht, bei Auftreten von Schwierigkeiten sofort vom Vertrag abzustehen. Dies gilt umsomehr, als der Kläger nicht einmal mit Sicherheit behaupten kann, die Beklagte hätte nicht doch werterhöhende Investitionen nachweisen können. Jedenfalls war nach dem Ergebnis der Besprechung des Beklagtenvertreters mit Funktionären der G* der Schwebezustand noch nicht beendet, schon gar nicht so eindeutig, daß der Kläger nicht einmal verpflichtet gewesen wäre, die Beklagte bzw. ihren Vertreter davon zu verständigen, daß er sich an den Vertrag nicht mehr gebunden erachte. Vor dem Hinweis des Beklagtenvertreters auf die neue Rechtslage durch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 hat der Klagevertreter aber nur seinem Mandanten gegenüber die Auffassung vertreten, der Vertrag bestehe nicht mehr. Es sei daher nur am Rande erwähnt, daß der Kläger wohl gar nicht berechtigt gewesen wäre, überhaupt vom Vertrag zurückzutreten, sondern zunächst nur verlangen hätte können, daß ein gegen die Intentionen des Paragraph 8, WGG verstoßender Preis angemessen gesenkt werde, da das unzulässige Verlangen eines überhöhten Kaufpreises nach dem Zweck der Gesetzesbestimmung nicht den gesamten Vertrag, sondern nur die Vereinbarung über den Kaufpreisteil, der den zulässigen Betrag überstieg, nichtig machte (SZ 39/190 u.a.), worauf dann die Zustimmung der G* gewiß erteilt worden wäre. Die im Vertrag vereinbarte Zustimmung der G*, die auf Grund des für diese einverleibten Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes erforderlich war, fiel aber mit 1. September 1975 durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ohnehin weg, was schon vor dessen Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 31. Juli 1975 durch den Bericht des Justizausschusses des Nationalrates vom 25. Juni 1975, 1681 BlgNR römisch zwölft. GP, und die auch in der Öffentlichkeit verfolgte Fassung des Gesetzesbeschlusses des Nationalrates am 1. Juli 1975 bekannt geworden und auch vom Beklagtenvertreter in seinem Schreiben an den Klagevertreter vom 21. Juli 1975 bereits erwähnt worden war. Nach der neuen Bestimmung des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 3, WEG 1975 wurden nämlich Vereinbarungen über Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte auch für Wohnungseigentumsrechte, die vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes begründet worden waren (Paragraph 29, Absatz 2, WEG 1975; die in Ziffer 2, erwähnte Einschränkung kam vorliegend nicht in Betracht) rechtsunwirksam, Paragraph 8, WGG und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für Eigentumswohnungen nicht mehr anzuwenden (Paragraph 24, Absatz 2, WEG 1975). Unter der Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 vereinbarte Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte waren damit im Grundbuch entweder von Amts wegen (Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, 721, Anmerkung 37,) oder jedenfalls nach im Klagewege durchsetzbarer Zustimmung des bürgerlich Berechtigten (Meinhart, Wohnungseigentumsgesetz 1975, 197) zu löschen. Nach der oben dargestellten Verpflichtung, zum Vertrag zu stehen, war der Kläger selbstverständlich verbunden, bis zum 1. September 1975 oder bis zur eindeutig erzwingbaren Zustimmung zur Löschung der Rechte und damit bis zum Wegfall der Notwendigkeit der Zustimmung der G* zuzuwarten, weil nunmehr sogar Gewißheit bestand, daß der Durchführung des Kaufvertrages kein unüberwindbares Hindernis mehr entgegenstand und entgegenstehen konnte. Die Übergabe der Wohnung an den Kläger konnte, abgesehen davon, daß nach dem Vertrag zwischen den Streitparteien eine Verzögerung durchaus bedacht und der Kläger in einem solchen Fall nur berechtigt war, die vereinbarten Raten zurückzubehalten, auch vor der Durchführung des Lösungsverfahrens erfolgen. Es widerspräche allen Grundsätzen des Geschäftsverkehrs, unter den gegebenen Umständen dem Kläger das Recht zuzubilligen, den Vertrag als unerfüllbar anzusehen und von ihm zurückzutreten. Eine andere Frage mag es nur sein, ob er sich durch das Zitat des Paragraph 8, WGG im Vertrag und im Hinblick auf die Rechtslage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses darauf verlassen konnte, daß die Beklagte nur einen

Kaufpreis verlangte, der den damaligen Intentionen des Gesetzes entsprach. Dies ist aber entgegen der Auffassung der Revision für den gegenständlichen Rechtsstreit ohne Bedeutung, da der Kläger nur den klagsgegenständlichen Betrag bezahlte und nunmehr zurückverlangt, dieser Betrag aber die Kaufsumme, die der Beklagte jedenfalls verlangen konnte, aber nicht einmal annähernd erreicht. Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens (richtig: mangelhafte Tatsachenfeststellungen) kann damit in der Unterlassung der Feststellung des angemessenen Kaufpreises auf Grund der früheren Rechtslage nicht erblickt werden. Der Auffassung der Revision, der Hinweis auf die Notwendigkeit der Zustimmung der G* zum Vertrag hätte bedeutet, daß der Vertrag bei Vereinbarung eines überhöhten Kaufpreises als nicht zustandegekommen gelten sollte, kann jedenfalls nicht beigelegt werden. Es muß vielmehr für den bei Vertragsabschluß nicht bedachten Fall der Gesetzesänderung angenommen werden, daß die Parteien, wäre ihnen bei Vertragsabschluß die neue Rechtslage ab 1. September 1975 schon bekannt gewesen, mit der Durchführung des Vertrages bis zu diesem Zeitpunkt zugewartet hätten. Ist der Vertrag dann aber infolge Wegfalls der beiden vereinbarten Bedingungen als bestehend anzusehen, steht dem Kläger kein Recht zu, den von ihm bezahlten Teilbetrag von der Beklagten zurückzuverlangen. Der Revision ist ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E800826

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0010OB00622.77.0622.000

Im RIS seit

30.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

30.10.2025

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