jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/11/9 5Ob219/04y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller Josef und Manuela S*****, beide vertreten durch Schreiner-Lackner, Rechtsanwälte OEG in Eisenstadt, gegen die Antragsgegnerin Helga G*****, vertreten durch Dr. Manfred Moser, Mag. Michael Wild, Rechtsanwälte in Pöttsching, wegen EUR 36.641,82 sA, über den Rekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Eisenstadt vom 26. März 2004, GZ 13 R 295/03k-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mattersburg vom 4. September 2003, GZ 1 Msch 10011/02d-26, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Beide Parteien haben die Kosten ihrer Rechtsmittelschriften selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller haben am 1. 5. 2002 von der Antragsgegnerin die Genossenschaftswohnung top 11 im Haus P***** übernommen. Sie leisteten einen Finanzierungskostenbeitrag an die Genossenschaft in Höhe von EUR 23.373,25 und zahlten außerdem an die Antragsgegnerin EUR 52.905,82 für die in der Wohnung zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände und Investitionen. Die Ablöse wurde in zwei Raten beglichen, und zwar am 14. 4. 2002 durch eine Barzahlung von EUR 18.170,-- und am 16. 4. 2002 durch die Überweisung von EUR 34.735,82.

Der Wert des gesamten überlassenen Inventars betrug EUR 16.232,--. Unter Berufung auf das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG begehren nunmehr die Antragsteller von der Antragsgegnerin die Rückzahlung von EUR 36.641,82 sA.Der Wert des gesamten überlassenen Inventars betrug EUR 16.232,--. Unter Berufung auf das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG begehren nunmehr die Antragsteller von der Antragsgegnerin die Rückzahlung von EUR 36.641,82 sA.

Die Antragsgegnerin hat aus verschiedenen Gründen die Abweisung des Rückzahlungsbegehrens beantragt, von denen einer auch noch in dritter Instanz relevant ist: Sie meint, den Antragstellern eine dem geforderten Betrag entsprechende Gegenleistung in Form eines Anwartschaftsrechtes auf Begründung von Wohnungseigentum

übertragen zu haben. Der Nutzungsvertrag enthalte nämlich die Bestimmung, dass der Mieter von der Vermieterin nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren ab der Erstvermietung (das war nach der Aktenlage der 1. 1. 1994) die Einräumung von Wohnungseigentum an der verfahrensgegenständlichen Wohnung verlangen könne.

Tatsächlich enthält der von den Antragstellern mit der Marktgemeinde ***** abgeschlossene Mietvertrag folgende Vereinbarung:

§ 7 AnwartschaftsvertragParagraph 7, Anwartschaftsvertrag

a) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass nach Ablauf einer Frist von zehn Jahren ab der Erstvermietung und Erfüllung der übrigen Bedingungen die Mieterseite die Übertragung des zur Einräumung des Wohnungseigentums an der im 3. Stock gelegenen Wohnung Tür Nr. 11 im Ausmaß von etwa 94,02 m2 erforderlichen Liegenschaftsanteil an die Mieterseite verlangen kann und die Mieterseite diesfalls den Liegenschaftsanteil erwerben wird, mit dessen Erwerb das Recht auf Einräumung des Wohnungseigentums im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist. Insbesondere kommt eine Übertragung nur nach bzw gegen Entrichtung der weiteren - unten genannten - Beträge in Betracht.

Bis zum Erwerb dieses Wohnungseigentums durch die Mieterseite gilt der vorstehende Mietvertrag.

b) Treten auf der Mieterseite, welche die Übertragung ins Eigentum begehrt, mehr als eine Person auf, so hat diese, soferne es sich nicht um Ehegatten handelt, zum Erwerb des Wohnungseigentums eine Person aus ihrem Kreis bekanntzugeben, zugunsten deren das Eigentumsrecht einverleibt werden soll.

c) Das gesamte Bauvorhaben wird durch die Marktgemeinde Pöttsching wie folgt finanziert:

1) Inanspruchnahme öffentlicher Mittel (Wohnbauförderung)

2) Bausparkassendarlehen (Bausparkasse Wüstenrot)

3) Eigenmittel der Mieterseite

4) Eigenmittel der Gemeinde (Grundkosten, Verwaltungsaufwand, etc)

Die Kosten des Bauvorhabens setzen sich wie folgt zusammen:

aa) Grundkosten (die Abrechnung derselben erfolgt vor Einverbleibung nach den in diesem Zeitpunkt maßgeblichen Umständen)

bb) Baukosten

cc) Baunebenkosten

dd) sonstige Abgaben, Gebühren, Steuern, Abgaben, etc

d) Die Mieterseite verpflichtet sich zur ungeteilten Hand, vor Einverleibung des Eigentumsrechtes unter der Bedingung der Zustimmung der hievon betroffenen Gläubiger zur Übernahme der aliquot auf die betreffende Wohnung entfallenden Tilgungsraten, Teilbeträge, Kosten und Mittel, welcher Art auch immer, jeweils zu den der Gemeinde bewährten Bedingungen. Der Wohnungswerber hat gleichzeitig die Voraussetzungen entsprechend den Richtlinien der Wohnbauförderung zu erbringen.

e) Die Nutzwertfeststellung erfolgt durch einen von der Marktgemeinde ***** zu bestellenden Sachverständigen.

f) Die Mieterseite hat mit dem Zeitpunkt des endgültig abzuschließenden Vertrages in sämtliche Verpflichtungen der Vermieterseite, die mit der Errichtung der Anlage Dritten gegenüber entstanden sind, derart einzutreten, dass diese vollkommen schad- und klaglos gehalten wird.

g) Ein Rücktritt von diesem Vertrag ist außer der einvernehmlichen Lösung nur dann möglich, wenn es aus dem im Mietvertrag genannten Gründen zur Auflösung des Mietverhältnisses kommt. Allfällig entstehende Rückforderungsansprüche des Wohnungswerbers aus Leistungen aus dem Anwartschaftsvertrag gelten unverbindlich bis zum Zeitpunkt gestundet, an dem im beiderseitigen Einverständnis ein Mieter und Wohnungswerber gefunden wird, der die berechtigten Forderungen des ausscheidenden Vertragsteiles einlöst bzw bezahlt.

h) Bis zum Eintritt des neuen Mieters bzw Wohnungseigentumswerbers bleiben alle Verpflichtungen des ausscheidenden Vertragsteiles ungeschmälert aufrecht. Sobald der Nutzwert festgelegt und alle übrigen

Voraussetzungen erfüllt sind, verpflichtet sich die Vermieterseite, den endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zwecks Verbücherung zu errichten, wenn von der Mieterseite die Übertragung ins Eigentum begehrt wird.

i) Sämtliche Kosten, Auslagen, Gebühren und Abgaben, die aus Anlass der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages bzw des künftigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages entstehen, sind von der Mieterseite zur ungeteilten Hand zu tragen bzw der Vermieterseite zu ersetzen. Sollte nur ein Teil der Mieter des gegenständlichen Wohnhauses die Übertragung ins Wohnungseigentum begehren, so hat dieser Teil sämtliche Kosten, Auslagen, Gebühren und Abgaben etc zu tragen bzw der Vermieterseite zu ersetzen. Wenn später weitere Mieter die Übertragung ins Eigentum begehren, so sind diese verpflichtet, den bereits einverleibten Wohnungseigentümern den auf sie entfallenden Anteil an Kosten, Auslagen, Gebühren und Abgaben, etc zu refundieren.

Auf Grundlage dieses Sachverhalts gab das Erstgericht dem Rückzahlungsbegehren der Antragsteller statt. Es meinte in rechtlicher Hinsicht, dass § 27 Abs 1 Z 1 MRG Ablösezahlungen hintanhalten wolle, die zu einer unzulässigen Bereicherung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht. Bezüglich des zugesprochenen Betrages fehle es an einem der Ablöse gegenüberstehenden gleichwertigen Vermögensvorteil im Sinne des § 27 Abs 1 Z 1 MRG. Die Vereinbarung in § 7 des Mietvertrages stelle keine definitive Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums, sondern lediglich die Zusage einer künftigen Anbotslegung ohne nähere Umschreibung dar. Es bestehe auch keine Vereinbarung im Sinne des § 23 Abs 1 WEG. Damit sei den Antragstellern keine vermögenswerte Anwartschaft auf Einräumung von Wohnungseigentum überlassen worden.Auf Grundlage dieses Sachverhalts gab das Erstgericht dem Rückzahlungsbegehren der Antragsteller statt. Es meinte in rechtlicher Hinsicht, dass Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG Ablösezahlungen hintanhalten wolle, die zu einer unzulässigen Bereicherung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht. Bezüglich des zugesprochenen Betrages fehle es an einem der Ablöse gegenüberstehenden gleichwertigen Vermögensvorteil im Sinne des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG. Die Vereinbarung in Paragraph 7, des Mietvertrages stelle keine definitive Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums, sondern lediglich die Zusage einer künftigen Anbotslegung ohne nähere Umschreibung dar. Es bestehe auch keine Vereinbarung im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, WEG. Damit sei den Antragstellern keine vermögenswerte Anwartschaft auf Einräumung von Wohnungseigentum überlassen worden.

Das von der Antragsgegnerin angerufene Rekursgericht hob diesen Sachbeschluss auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurück. Hiefür gaben - eingeschränkt auf die in dritter Instanz relevant gebliebene Rechtsfrage - folgende Erwägungen den Ausschlag:

Das erstinstanzliche Verfahren erweise sich als mangelhaft, weil vom Erstgericht keine hinreichenden Feststellungen zur Frage eines allfälligen Anwartschaftsrechtes der Antragsteller getroffen worden seien. Es seien lediglich einzelne Bestimmungen des Mietvertrages zwischen der Genossenschaft (richtig: der Gemeinde *****) und den Antragstellern ausgelegt worden, ohne konkret festzustellen, was konkret vereinbart wurde. Auch zur Klärung der von der Genossenschaft der Antragsgegnerin eingeräumten Rechtsposition fehlten Feststellungen.

Eine - auch analoge - Anwendung der §§ 27 MRG und 17 WGG scheide dann aus, wenn nicht nur Mietrechte oder genossenschaftliche Nutzungsrechte, sondern Eigentumsanwartschaftsrechte an einer Eigentumswohnung aufgegeben werden und damit dem jeweiligen Vertragspartner nicht bloß der Erwerb von Mietrechten oder genossenschaftlichen Nutzungsrechten, sondern auch von Eigentumsanwartschaftsrechten an der Wohnung ermöglicht wird (JBl 1987, 319 = EvBl 1987/186; wobl 1944/44). Wurde die Einräumung von Wohnungseigentum nicht vertraglich zugesagt, sondern nur in Aussicht gestellt, sei wiederum § 27 MRG anwendbar (5 Ob 178/02s).Eine - auch analoge - Anwendung der Paragraphen 27, MRG und 17 WGG scheide dann aus, wenn nicht nur Mietrechte oder genossenschaftliche Nutzungsrechte, sondern Eigentumsanwartschaftsrechte an einer Eigentumswohnung aufgegeben werden und damit dem jeweiligen Vertragspartner nicht bloß der Erwerb von Mietrechten oder genossenschaftlichen Nutzungsrechten, sondern auch von Eigentumsanwartschaftsrechten an der Wohnung ermöglicht wird (JBl 1987, 319 = EvBl 1987/186; wobl 1944/44). Wurde die Einräumung von Wohnungseigentum nicht vertraglich zugesagt, sondern nur in Aussicht gestellt, sei wiederum Paragraph 27, MRG anwendbar (5 Ob 178/02s).

Um von einem Eigentumsanwartschaftsrecht hinsichtlich einer Wohnung sprechen zu können, bedürfe es einer gültigen Vereinbarung, die auch formlos und schlüssig zustande kommen könne, als Titel für den in Aussicht

genommenen Eigentumserwerb. Die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers komme dabei nur demjenigen zu, dem die Einräumung vom Wohnungseigentum vertraglich zugesagt wurde (Faistenberger/Barta/Call, Anmerkung 7 zu § 23 WEG; MietSlg 30.578/37, 31.541). Solange zwischen den Parteien keine Einigung über den Kauf der Wohnung (Rechtsgrund) zustande gekommen ist, stehe dem Nutzungsberechtigten der Wohnung kein Anspruch auf Verschaffung von Wohnungseigentum, also kein Wohnungseigentumsanwartschaftsrecht zu.Um von einem Eigentumsanwartschaftsrecht hinsichtlich einer Wohnung sprechen zu können, bedürfe es einer gültigen Vereinbarung, die auch formlos und schlüssig zustande kommen könne, als Titel für den in Aussicht genommenen Eigentumserwerb. Die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers komme dabei nur demjenigen zu, dem die Einräumung vom Wohnungseigentum vertraglich zugesagt wurde (Faistenberger/Barta/Call, Anmerkung 7 zu Paragraph 23, WEG; MietSlg 30.578/37, 31.541). Solange zwischen den Parteien keine Einigung über den Kauf der Wohnung (Rechtsgrund) zustande gekommen ist, stehe dem Nutzungsberechtigten der Wohnung kein Anspruch auf Verschaffung von Wohnungseigentum, also kein Wohnungseigentumsanwartschaftsrecht zu.

Nach den bisherigen Feststellungen sei nicht hinreichend geklärt, ob Anwartschaftsrechte übertragen wurden oder lediglich eine bloß abstrakte Zusage vorliegt. Es fehlten auch Feststellungen darüber, was konkret zwischen der Antragsgegnerin und der Genossenschaft vereinbart wurde. Nur wenn die Antragsgegnerin bereits Anwartschaftsrechte erworben hätte, wäre sie in der Lage gewesen, diese Rechte auf die Antragsteller zu übertragen (5 Ob 165/92). Treffe das nicht zu, würden die Zahlungen der Antragsteller (die diesfalls bloß für die Aufgabe von miet- bzw genossenschaftlichen Nutzungsrechten durch die Antragsgegnerin geleistet worden wären) von § 27 Abs 1 Z 1 MRG erfasst (5 Ob 165/92). Anders läge der Fall, wenn ein Anwartschaftsrecht mitübertragen wurdeNach den bisherigen Feststellungen sei nicht hinreichend geklärt, ob Anwartschaftsrechte übertragen wurden oder lediglich eine bloß abstrakte Zusage vorliegt. Es fehlten auch Feststellungen darüber, was konkret zwischen der Antragsgegnerin und der Genossenschaft vereinbart wurde. Nur wenn die Antragsgegnerin bereits Anwartschaftsrechte erworben hätte, wäre sie in der Lage gewesen, diese Rechte auf die Antragsteller zu übertragen (5 Ob 165/92). Treffe das nicht zu, würden die Zahlungen der Antragsteller (die diesfalls bloß für die Aufgabe von miet- bzw genossenschaftlichen Nutzungsrechten durch die Antragsgegnerin geleistet worden wären) von Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG erfasst (5 Ob 165/92). Anders läge der Fall, wenn ein Anwartschaftsrecht mitübertragen wurde.

Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes müsse gemäß § 23 Abs 1 Z 1 WEG (nunmehr§ 2 Abs 6 WEG 2002) schriftlich abgegeben werden (SZ 51/174; MietSlg 33.490/25; Würth in JBl 1979, 61 ff). Sie sei so abzufassen, dass der zugrundeliegende Titel für den Eigentumserwerb zumindest erkennbar ist und das Wohnungseigentumsobjekt hinreichend individualisiert wird (MietSlg 29.526; wobl 1977/117; immolex 1998/212). Die Zusage stelle eine Willenserklärung des Wohnungseigentumsorganisators dar (Welser in NZ 1975, 157) und sei gemäß § 914 ABGB auszulegen. Demnach sei in Anwendung der Vertrauenstheorie zu untersuchen, ob aus dem Blickwinkel des Empfängerhorizonts eine Zusage auf Einräumung des Wohnungseigentumsrechts iSd § 23 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 (§ 2 Abs 6 WEG 2002) vorliegt (MietSlg 33.490/25, 40.673/22). So sei etwa die Formulierung "Angabe für den Barkaufpreis für Wohnung X" als Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gewertet worden (EFSlg 43.406).Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes müsse gemäß Paragraph 23, Absatz eins, Ziffer eins, WEG (nunmehr Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002) schriftlich abgegeben werden (SZ 51/174; MietSlg 33.490/25; Würth in JBl 1979, 61 ff). Sie sei so abzufassen, dass der zugrundeliegende Titel für den Eigentumserwerb zumindest erkennbar ist und das Wohnungseigentumsobjekt hinreichend individualisiert wird (MietSlg 29.526; wobl 1977/117; immolex 1998/212). Die Zusage stelle eine Willenserklärung des Wohnungseigentumsorganisators dar (Welser in NZ 1975, 157) und sei gemäß Paragraph 914, ABGB auszulegen. Demnach sei in Anwendung der Vertrauenstheorie zu untersuchen, ob aus dem Blickwinkel des Empfängerhorizonts eine Zusage auf Einräumung des Wohnungseigentumsrechts iSd Paragraph 23, Absatz eins, Satz 1 WEG 1975 (Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002) vorliegt (MietSlg 33.490/25, 40.673/22). So sei etwa die Formulierung "Angabe für den Barkaufpreis für Wohnung X" als Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gewertet worden (EFSlg 43.406).

Nach überwiegender Ansicht sei der Vertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und dem Wohnungseigentumswerber rechtsgrundabhängig (MietSlg 40.669/22) und müsse iSd § 23 Abs 2 WEG 1975 (§ 37 Abs 2 WEG 2002) "zahlenmäßig bestimmte Beträge" für Grund-, Bau- und sonstige Kosten, die vom Wohnungseigentumswerber zu entrichten sind, ausweisen (SZ 51/174; wobl 1994/44). Der Schutzzweck der Norm fordere aber bloß für die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators gemäß § 23 Abs 1 WEG 1975 (§ 2

Abs 6 WEG 2002) die Wahrung der Schriftform, um dem Wohnungseigentumswerber nach Bezahlung der bestimmten Beträge einen durchsetzbaren Anspruch auf Verschaffung des Wohnungseigentums an einer bestimmten bezeichneten Wohnung zu geben (Welser in NZ 175, 157; Würth in JBl 1979, 61 = SZ 51/154; MietSlg 31.539). Dabei entspreche es ständiger Rechtsprechung, dass für die schriftliche Zusage von Wohnungseigentum eine Punktation genügt (SZ 50/163; wobl 1996, 78/24; immolex 1998, 212/134; wobl 2000/5; 5 Ob 121/02h). Auch diese müsse aber alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale des Vertrages enthalten.Nach überwiegender Ansicht sei der Vertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und dem Wohnungseigentumswerber rechtsgrundabhängig (MietSlg 40.669/22) und müsse iSd Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 (Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002) "zahlenmäßig bestimmte Beträge" für Grund-, Bau- und sonstige Kosten, die vom Wohnungseigentumswerber zu entrichten sind, ausweisen (SZ 51/174; wobl 1994/44). Der Schutzzweck der Norm fordere aber bloß für die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators gemäß Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 (Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002) die Wahrung der Schriftform, um dem Wohnungseigentumswerber nach Bezahlung der bestimmten Beträge einen durchsetzbaren Anspruch auf Verschaffung des Wohnungseigentums an einer bestimmten bezeichneten Wohnung zu geben (Welser in NZ 175, 157; Würth in JBl 1979, 61 = SZ 51/154; MietSlg 31.539). Dabei entspreche es ständiger Rechtsprechung, dass für die schriftliche Zusage von Wohnungseigentum eine Punktation genügt (SZ 50/163; wobl 1996, 78/24; immolex 1998, 212/134; wobl 2000/5; 5 Ob 121/02h). Auch diese müsse aber alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale des Vertrages enthalten.

Vorliegend hätten die Antragsteller damit argumentiert, dass die hinsichtlich der Ausübung des Anwartschaftsrechts zu entrichtenden Beträge (nicht bestimmt, sondern) lediglich bestimmbar seien. Für die Frage der Übertragung eines Anwartschaftsrechts ergebe sich aber aus dem Schutzzweck der Norm (wonach die vom Wohnungseigentumsbewerber zu leistenden Beträge zahlenmäßig bestimmt sein müssen), dass auch bestimmbare Beträge ausreichen. Zutreffend verweise die Antragsgegnerin auf die Bestimmungen über den Kaufvertrag im ABGB. Nach einer grammatikalischen Interpretation des § 1054 Satz 2 ABGB genüge die Bestimmbarkeit des Kaufpreises (Aicher in Rummel3 Rz 10 zu § 1054 ABGB mwN). Diese Wertungen seien auch auf § 23 Abs 2 WEG 1975 (§ 37 Abs 2 WEG 2002) anzuwenden. Aufgrund des Schutzzweckes der Norm sei diesbezüglich eine einschränkende Interpretation vorzunehmen.Vorliegend hätten die Antragsteller damit argumentiert, dass die hinsichtlich der Ausübung des Anwartschaftsrechts zu entrichtenden Beträge (nicht bestimmt, sondern) lediglich bestimmbar seien. Für die Frage der Übertragung eines Anwartschaftsrechts ergebe sich aber aus dem Schutzzweck der Norm (wonach die vom Wohnungseigentumsbewerber zu leistenden Beträge zahlenmäßig bestimmt sein müssen), dass auch bestimmbare Beträge ausreichen. Zutreffend verweise die Antragsgegnerin auf die Bestimmungen über den Kaufvertrag im ABGB. Nach einer grammatikalischen Interpretation des Paragraph 1054, Satz 2 ABGB genüge die Bestimmbarkeit des Kaufpreises (Aicher in Rummel3 Rz 10 zu Paragraph 1054, ABGB mwN). Diese Wertungen seien auch auf Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 (Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002) anzuwenden. Aufgrund des Schutzzweckes der Norm sei diesbezüglich eine einschränkende Interpretation vorzunehmen.

Die Vereinbarung in § 7 des Mietvertrages schließe für sich allein das Vorliegen eines (von der Antragsgegnerin den Antragstellern übertragenen) Anwartschaftsrechts noch nicht aus. Zur Klärung der Frage werde das Erstgericht sein Verfahren entsprechend zu ergänzen haben.Die Vereinbarung in Paragraph 7, des Mietvertrages schließe für sich allein das Vorliegen eines (von der Antragsgegnerin den Antragstellern übertragenen) Anwartschaftsrechts noch nicht aus. Zur Klärung der Frage werde das Erstgericht sein Verfahren entsprechend zu ergänzen haben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das wurde damit begründet, dass die Frage, ob § 23 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 (§ 2 Abs 6 WEG 2002) dahin zu interpretieren ist, dass die dort genannten Beträge bei Bestimmbarkeit das Vorliegen eines Anwartschaftsrechts begründen, in der Judikatur noch nicht geklärt sei.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Das wurde damit begründet, dass die Frage, ob Paragraph 23, Absatz eins, Satz 1 WEG 1975 (Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002) dahin zu interpretieren ist, dass die dort genannten Beträge bei Bestimmbarkeit das Vorliegen eines Anwartschaftsrechts begründen, in der Judikatur noch nicht geklärt sei.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichtes haben die Antragsteller Rekurs wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhoben und die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung beantragt. Hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt, der wohl so zu deuten ist, dass im Fall der Notwendigkeit einer Verfahrensergänzung an

der Rechtsansicht festzuhalten sei, dass die Antragsgegnerin nie ein Anwartschaftsrecht auf Begründung von Wohnungseigentum an der verfahrensgegenständlichen Wohnung gehabt habe.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine Rekursbeantwortung mit dem Antrag vor, die rekursgerichtliche Entscheidung zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs erweist sich aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund als zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Rechtsausführungen der Antragsteller lassen sich so zusammenfassen, dass ein vermögenswertes Anwartschaftsrecht auf Einräumung von Wohnungseigentum ihrer Meinung nach nur auf Grund einer dem § 23 Abs 2 WEG 1975 (§ 37 Abs 2 WEG 2002) entsprechenden Zusage entstehen könne. Diese setze die Vereinbarung zahlenmäßig bestimmter Beträge voraus; Leistungen, die erst errechnet werden müssen, genügten dieser Anforderung nicht. Die Wertungen des § 1054 ABGB, wonach für die Gültigkeit eines Kaufvertrages die Bestimmbarkeit des Kaufpreises ausreiche, seien auf die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nicht übertragbar. Unabhängig davon sei die von der Antragsgegnerin behauptete Anwartschaft auf Wohnungseigentum auch zeitlich unbestimmt, weil bei Übertragung der Wohnung nur festgestanden sei, dass sie "voraussichtlich" im Jahr 2004 ins Wohnungseigentum übergehen würde.Die Rechtsausführungen der Antragsteller lassen sich so zusammenfassen, dass ein vermögenswertes Anwartschaftsrecht auf Einräumung von Wohnungseigentum ihrer Meinung nach nur auf Grund einer dem Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 (Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002) entsprechenden Zusage entstehen könne. Diese setze die Vereinbarung zahlenmäßig bestimmter Beträge voraus; Leistungen, die erst errechnet werden müssen, genügten dieser Anforderung nicht. Die Wertungen des Paragraph 1054, ABGB, wonach für die Gültigkeit eines Kaufvertrages die Bestimmbarkeit des Kaufpreises ausreiche, seien auf die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nicht übertragbar. Unabhängig davon sei die von der Antragsgegnerin behauptete Anwartschaft auf Wohnungseigentum auch zeitlich unbestimmt, weil bei Übertragung der Wohnung nur festgestanden sei, dass sie "voraussichtlich" im Jahr 2004 ins Wohnungseigentum übergehen würde.

Dem hält die Antragsgegnerin die schon vom Rekursgericht gebrauchten Argumente entgegen.

Demnach sind vom Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG im Verhältnis zwischen Vor- und Nachmieter nur solche Vereinbarungen erfasst, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führten, weil er für den erhaltenen Betrag keine gleichwertige Gegenleistung erbracht hat. Als Gegenleistung des weichenden Mieters ist im hier zu beurteilenden Fall der Weitergabe einer Genossenschaftswohnung auch anzusehen, wenn er dem neuen Mieter die Möglichkeit verschaffte, nach Ablauf einer bestimmten Frist ein verbindliches Angebot des Vermieters anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst nur gemieteten Wohnung zu erwerben und sich dabei Zahlungen des Vormieters kaufpreismindernd anrechnen zu lassen. Findet diese Möglichkeit bei Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr ein objektives, finanziell bewertbares Interesse, dann steht der Zahlung des neuen Mieters eine sinnvolle, dem alten Mieter zurechenbare Leistung gegenüber. Soweit der neue Mieter durch die günstige Möglichkeit, Wohnungseigentum an der gemieteten Wohnung zu erwerben, einen objektiv bewertbaren Vorteil erhält, liegt keine unzulässige Vermögensvermehrung vor (vgl 5 Ob 165/92 = wobl 1994/44; 2 Ob 341/98f; 5 Ob 178/02s = wobl 2003/52).Demnach sind vom Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG im Verhältnis zwischen Vor- und Nachmieter nur solche Vereinbarungen erfasst, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führten, weil er für den erhaltenen Betrag keine gleichwertige Gegenleistung erbracht hat. Als Gegenleistung des weichenden Mieters ist im hier zu beurteilenden Fall der Weitergabe einer Genossenschaftswohnung auch anzusehen, wenn er dem neuen Mieter die Möglichkeit verschaffte, nach Ablauf einer bestimmten Frist ein verbindliches Angebot des Vermieters anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst nur gemieteten Wohnung zu erwerben und sich dabei Zahlungen des Vormieters kaufpreismindernd anrechnen zu lassen. Findet diese Möglichkeit bei Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr ein objektives, finanziell bewertbares Interesse, dann steht der Zahlung des neuen Mieters eine sinnvolle, dem alten Mieter zurechenbare Leistung gegenüber. Soweit der neue Mieter durch die günstige Möglichkeit, Wohnungseigentum an der gemieteten Wohnung zu erwerben, einen objektiv bewertbaren Vorteil erhält, liegt keine unzulässige Vermögensvermehrung vor vergleiche 5 Ob 165/92 = wobl 1994/44; 2 Ob 341/98f; 5 Ob 178/02s = wobl 2003/52).

Richtig ist, dass von einer vermögenswerten Leistung des Vormieters an den Nachmieter in derartigen Fällen nur gesprochen werden kann, wenn er dem Nachmieter eine rechtlich abgesicherte Position auf den kostengünstigen

Erwerb von Wohnungseigentum verschafft. Er muss dem Nachmieter einen durchsetzbaren Anspruch überlassen. Dabei ist allerdings nicht allein an die dem Wohnungseigentumsbewerber durch § 23 Abs 2 und 3 sowie § 25 WEG 1975 (jetzt § 37 Abs 2 und 3 sowie § 43 WEG 2002) eingeräumten Möglichkeiten der Rechtsdurchsetzung zu denken. Diese Bestimmungen - und damit auch die Anordnung, dass nur die in der Zusage von Wohnungseigentum zahlenmäßig bestimmten Beträge zu zahlen sind, um die gesetzlichen Ansprüche nach § 23 Abs 2 WEG 1975 (§ 37 Abs 2 WEG 2002) geltend machen zu können - dienen dem Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers, schränken aber die rechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung eines rechtsgültigen (hier offenbar auch schon der Antragsgegnerin schriftlich gemachten) Versprechens, Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt zu verschaffen, nicht ein (vgl RIS-Justiz RS0019352, insbesondere 1 Ob 803/79 = SZ 53/104; 5 Ob 233/02d = wobl 2004/7[Bittner]; 5 Ob 83/04y; zum Zweck der Verknüpfung des Zurückbehaltungsrechtes des Wohnungseigentumsorganisators mit der Nichtzahlung der im Vertrag genannten festgelegten Beträge siehe auch Würth, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57 [124 f]). Dementsprechend setzt ein Anwartschaftsrecht auf den Erwerb von Wohnungseigentum an einer vorerst nur gemieteten Wohnung nicht unbedingt die zahlenmäßig bestimmte Vereinbarung der vom Mieter bei der Annahme des diesbezüglichen Angebots zu erbringenden Leistungen voraus. Es genügt vielmehr die Bestimmbarkeit der vom Wohnungseigentums-Anwärter zu erbringenden Leistungen, wie dies die analogiefähige Bestimmung des § 1054 ABGB (Aicher in Rummel3, Rz 19 zu § 1054 ABGB) für Kaufverträge vorsieht (vgl 1 Ob 803/79).Richtig ist, dass von einer vermögenswerten Leistung des Vormieters an den Nachmieter in derartigen Fällen nur gesprochen werden kann, wenn er dem Nachmieter eine rechtlich abgesicherte Position auf den kostengünstigen Erwerb von Wohnungseigentum verschafft. Er muss dem Nachmieter einen durchsetzbaren Anspruch überlassen. Dabei ist allerdings nicht allein an die dem Wohnungseigentumsbewerber durch Paragraph 23, Absatz 2 und 3 sowie Paragraph 25, WEG 1975 (jetzt Paragraph 37, Absatz 2 und 3 sowie Paragraph 43, WEG 2002) eingeräumten Möglichkeiten der Rechtsdurchsetzung zu denken. Diese Bestimmungen - und damit auch die Anordnung, dass nur die in der Zusage von Wohnungseigentum zahlenmäßig bestimmten Beträge zu zahlen sind, um die gesetzlichen Ansprüche nach Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 (Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002) geltend machen zu können - dienen dem Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers, schränken aber die rechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung eines rechtsgültigen (hier offenbar auch schon der Antragsgegnerin schriftlich gemachten) Versprechens, Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt zu verschaffen, nicht ein vergleiche RIS-Justiz RS0019352, insbesondere 1 Ob 803/79 = SZ 53/104; 5 Ob 233/02d = wobl 2004/7[Bittner]; 5 Ob 83/04y; zum Zweck der Verknüpfung des Zurückbehaltungsrechtes des Wohnungseigentumsorganisators mit der Nichtzahlung der im Vertrag genannten festgelegten Beträge siehe auch Würth, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57 [124 f]). Dementsprechend setzt ein Anwartschaftsrecht auf den Erwerb von Wohnungseigentum an einer vorerst nur gemieteten Wohnung nicht unbedingt die zahlenmäßig bestimmte Vereinbarung der vom Mieter bei der Annahme des diesbezüglichen Angebots zu erbringenden Leistungen voraus. Es genügt vielmehr die Bestimmbarkeit der vom Wohnungseigentums-Anwärter zu erbringenden Leistungen, wie dies die analogiefähige Bestimmung des Paragraph 1054, ABGB (Aicher in Rummel3, Rz 19 zu Paragraph 1054, ABGB) für Kaufverträge vorsieht vergleiche 1 Ob 803/79).

Bei dieser schon vom Rekursgericht zutreffend dargelegten Rechtslage kann nicht zweifelhaft sein, dass die Antragsteller gegen ihren Vermieter kraft der in § 7 des Mietvertrages getroffenen Vereinbarung einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Verschaffung von Wohnungseigentum an der gemieteten Wohnung haben. Auch die Fälligkeit des Anspruchs ist eindeutig bestimmt. Offen geblieben ist nur, ob ihnen dieses Anwartschaftsrecht von der Antragsgegnerin übertragen wurde (ob diese im Besitz einer entsprechenden Anwartschaft war), ob mit ihr finanzielle Vorteile verbunden sind, die einen Marktwert haben (insbesondere durch die Anrechnung von Zahlungen, die von der Antragsgegnerin geleistet wurden), und welcher Preis hiefür zu veranschlagen ist. Dass die Ablösezahlung anders tituliert war, ist belanglos, weil es nur auf den Gesamtwert der den Antragstellern zugekommenen Gegenleistungen ankommt (5 Ob 137/95 = MietSlg 47.302; 5 Ob 206/98z; 5 Ob 136/02i = wobl 2003/175 ua).Bei dieser schon vom Rekursgericht zutreffend dargelegten Rechtslage kann nicht zweifelhaft sein, dass die Antragsteller gegen ihren Vermieter kraft der in Paragraph 7, des Mietvertrages getroffenen Vereinbarung einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Verschaffung von Wohnungseigentum an der gemieteten Wohnung haben. Auch die Fälligkeit des Anspruchs ist eindeutig bestimmt. Offen geblieben ist nur, ob ihnen dieses Anwartschaftsrecht von der Antragsgegnerin übertragen wurde (ob diese im Besitz einer entsprechenden Anwartschaft war), ob mit ihr finanzielle Vorteile verbunden sind, die einen Marktwert haben (insbesondere durch die Anrechnung von Zahlungen, die von der

Antragsgegnerin geleistet wurden), und welcher Preis hiefür zu veranschlagen ist. Dass die Ablösezahlung anders tituliert war, ist belanglos, weil es nur auf den Gesamtwert der den Antragstellern zugekommenen Gegenleistungen ankommt (5 Ob 137/95 = MietSlg 47.302; 5 Ob 206/98z; 5 Ob 136/02i = wobl 2003/175 ua).

Das Rekursgericht hat demnach aus richtigen rechtlichen Erwägungen eine Verfahrensergänzung angeordnet; dem kann der Oberste Gerichtshof auch gar nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179).

Die Kostenentscheidung (die sich nur mit Vertretungskosten zu befassen hatte) stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG.Die Kostenentscheidung (die sich nur mit Vertretungskosten zu befassen hatte) stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG.

Textnummer

E75147

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00219.04Y.1109.000

Im RIS seit

09.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

22.03.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at