

TE OGH 2000/11/7 5Ob269/00w

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.11.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dkfm. Dr. Horst O*****, 2.) Dipl. Ing. Fritz O*****, und 3.) Mag. Herta O*****, alle vertreten durch Musil & Musil, Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die beklagte Partei Gemeinnützige B***** reg. Gen. m. b. H., ***** vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum gemäß § 25 WEG (Streitwerte S 174.730,65 bzw S 358.485,90 und S 272.670,28), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Juni 2000, GZ 36 R 89/00f-23, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 11. Jänner 2000, GZ 20 C 273/99w-27, bestätigt wurde, zu Recht erkannt: Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dkfm. Dr. Horst O*****, 2.) Dipl. Ing. Fritz O*****, und 3.) Mag. Herta O*****, alle vertreten durch Musil & Musil, Rechtsanwälte OEG in Wien, gegen die beklagte Partei Gemeinnützige B***** reg. Gen. m. b. H., ***** vertreten durch Dr. Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 25, WEG (Streitwerte S 174.730,65 bzw S 358.485,90 und S 272.670,28), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Juni 2000, GZ 36 R 89/00f-23, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 11. Jänner 2000, GZ 20 C 273/99w-27, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien binnen 14 Tagen die mit S 25.574,26 (darin enthalten S 4.262,38 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte, eine gemeinnützige Bauvereinigung, hat 1968 auf der Liegenschaft ***** eine Wohnhausanlage errichtet. Die Kläger haben Nutzungsrechte an einzelnen Wohnungen dieser Anlage erworben und benützen nach einem mehrmaligen (mit der Klägerin abgesprochenen) Wohnungstausch derzeit die Objekte top 20, top 27 bzw top 3.

Im Jahr 1979 bot die Klägerin den Wohnungsnutzern (Mieter), darunter den Klägern, erstmals an, ihnen die Wohnungen ins Wohnungseigentum zu übertragen. Die überwiegende Mehrzahl der Mieter war mit diesem Vorschlag einverstanden, sodass ab dem Jahr 1980 sukzessive mit der Wohnungseigentumsbegründung begonnen wurde. Mit

Schreiben vom 20. 3. 1980 teilte die Beklagte den Mieter mit, dass die Möglichkeit bestehe, Wohnungseigentum zu begründen, wobei die Mieter auch zu einem späteren Zeitpunkt von ihrem Recht Gebrauch machen könnten, die Übertragung ins Wohnungseigentum zu begehrn. Die Kläger waren vorerst nicht an der Begründung von Wohnungseigentum interessiert, was der Erstkläger der Beklagten mit Schreiben vom 22. 11. 1985 auch ausdrücklich mitteilte, nachdem die Beklagte den Klägern mit Schreiben vom 16. 4. 1985 erneut die Begründung von Wohnungseigentum nahegelegt hatte. Der Zweitkläger und die Drittklägerin, Geschwister des Erstklägers, schlossen sich der Haltung des Erstklägers an.

In der Folge standen einzelne von den Klägern genutzte Wohnungen aufgrund von Wohnungstäuschen und damit im Zusammenhang stehender Renovierungsarbeiten über längere Zeiträume leer. Um sich nicht der Gefahr einer Kündigung wegen mangelnden Wohnraumbedürfnisses auszusetzen und um die 1989 eingeräumte Möglichkeit der begünstigten Darlehensrückzahlung zu nutzen, zahlten die Kläger 1989 die vom Bundeswohnsiedlungsfonds und vom Land Wien zur Errichtung der Wohnhausanlage gewährten Darlehen zur Gänze zurück. Die Wohnhausanlage war aus Eigenmitteln der Kläger und mit den erwähnten Darlehen errichtet worden. Ob zu diesem Zeitpunkt die Begründung von Wohnungseigentum durch die Kläger bereits konkret beabsichtigt war, konnte nicht festgestellt werden.

Von der Beklagten wurde der Notar Dr. Hans L***** mit der Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung beauftragt. Der Notar war bevollmächtigt, die erforderlichen Verträge zu errichten und die Erklärungen der Wohnungseigentumsbewerber entgegenzunehmen. Dr. L***** lud die Kläger mit Schreiben vom 20. 7. 1989 und vom 25. 10. 1990 zur Begründung von Wohnungseigentum für den 26. 7. 1989 beziehungsweise den 31. 10. 1990 ein, seine Kanzlei aufzusuchen. Der Zweitbeklagte befolgte eine dieser Einladungen, wobei sich jedoch herausstellte, dass es bei diesem Termin noch nicht um die Unterfertigung von Verträgen ging, sondern dem Notar nur daran lag, zu klären, welche Wohnungen von den Klägern genutzt wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren die Kläger wohl einer Wohnungseigentumsbegründung nicht mehr abgeneigt; abgesehen vom Besuch des Zweitklägers beim Notar unternahmen sie jedoch noch nichts, um die Begründung von Wohnungseigentum voranzutreiben. Dies änderte sich erst im Herbst 1991, als die Kläger überein kamen, nunmehr endgültig Wohnungseigentum begründen zu wollen. Sie vereinbarten, dass die Drittklägerin die Angelegenheit für alle Kläger mit dem Notar erledigen soll. Der Erstkläger teilte dem Notar auch telefonisch mit, dass er durch seine Schwester, die Drittklägerin, vertreten würde. Da die Drittklägerin auswärts arbeitete, wurde der Kontakt mit dem Notar immer telefonisch hergestellt. Der Notar teilte der Drittklägerin mit, dass er Vollmachten und Staatsbürgerschaftsnachweise aller klagenden Parteien benötige. Die Drittklägerin legte ihren Brüdern die Vollmachten vor und übermittelte dem Notar die drei unterfertigten Vollmachten samt ihrem eigenen Originalstaatsbürgerschaftsnachweis und jenem des Erstklägers sowie eine Kopie des Staatsbürgerschaftsnachweises des Zweitklägers. Im Zuge der Telefonate mit dem Notar teilte die Drittklägerin dem Notar auch ausdrücklich mit, dass die Kläger nunmehr Wohnungseigentum begründen wollen. Mit Schreiben vom 13. 9. 1991 übermittelte Dr. L***** Kaufvertragsentwürfe an die Kläger. Diese wurden von den Klägern mit der Beanstandung zurückgeschickt, dass in den Verträgen die Bezeichnungen der Wohnungen des Erstklägers und der Drittklägerin vertauscht wurden. In den Kauf- und Wohnungseigentumsbegründungsvertragsentwürfen war der von den Klägern zu entrichtende Kaufpreis, der von ihnen durch Darlehensrückzahlung bereits zuvor berichtigt worden war, richtig angeführt.

Aufgrund seines fortgeschrittenen Alters und schwerer Erkrankung, war der Notar Dr. L***** nicht mehr in der Lage, sämtlichen beruflichen Verpflichtungen nachzukommen. Obwohl es lediglich einer Berichtigung der Bezeichnungen der Wohnungen in diesen Vertragsentwürfen bedurfte hätte, wurde dies in der Folge nicht durchgeführt. Die Kläger hatten es mit der Wohnungseigentumsbegründung nach wie vor nicht besonders eilig, weshalb sie auch die Erledigung vorerst nicht durch Urgenzen vorantrieben oder gar einen eigenen Notar mit der Durchführung beauftragten. Der in der Gemeinnützigenbranche tätige Erstkläger erfuhr dann Ende 1992/Anfang 1993 davon, dass es aufgrund einer zu erwartenden Gesetzesänderung zu einer Verteuerung der Wohnungseigentumsbegründung für Wohnungseigentumsbewerber kommen könne. Davon informierte er die Drittklägerin, die dann über ihre Urgenzen beim Notariat und bei der Beklagten erfuhr, dass der Notar erkrankt war. Er starb schließlich im August 1993. Im Herbst 1993 versuchte die Drittklägerin durch ein Telefonat mit dem Substituten des verstorbenen Dr. L*****, Dr. S*****, die Angelegenheit voranzutreiben, worauf ihr mitgeteilt wurde, dass der Handakt betreffend die gegenständliche

Wohnungseigentumsbegründungsangelegenheit in Verstoß geraten und derzeit nicht auffindbar sei. Mit Schreiben vom 17. 1. 1994 nahm die Drittklägerin Bezug auf dieses Telefonat und forderte Dr. S**** auf, die Angelegenheit zu

Ende zu bringen. Mit 1. 10. 1994 wurde das Notariat von Dr. Herbert S***** übernommen. Noch im Jahr 1994 urgierte der Erstkläger telefonisch im Notariat die Erledigung der Wohnungseigentumsbegründung. In den Jahren 1995 und 1996 erschien es den Klägern nicht wichtig, die Angelegenheit voranzutreiben, da der Erstkläger bei der Genossenschaft G***** mit einem ähnlichen Fall konfrontiert war, wobei ein eingeholtes Rechtsgutachten besagte, dass die vor 1994 erteilte Zusage ausschlaggebend sei und daher § 15c WGG nicht zur Anwendung komme. Mit Schreiben vom 17. 2. 1998 forderten schließlich die nunmehrigen Klagevertreter die Beklagte zur Einräumung des zugesagten Wohnungseigentums auf, was die Beklagte mit Schreiben vom 27. 4. 1998 zurückwies. Wohnungseigentumsbegründungsangelegenheit in Verstoß geraten und derzeit nicht auffindbar sei. Mit Schreiben vom 17. 1. 1994 nahm die Drittklägerin Bezug auf dieses Telefonat und forderte Dr. S***** auf, die Angelegenheit zu Ende zu bringen. Mit 1. 10. 1994 wurde das Notariat von Dr. Herbert S***** übernommen. Noch im Jahr 1994 urgierte der Erstkläger telefonisch im Notariat die Erledigung der Wohnungseigentumsbegründung. In den Jahren 1995 und 1996 erschien es den Klägern nicht wichtig, die Angelegenheit voranzutreiben, da der Erstkläger bei der Genossenschaft G***** mit einem ähnlichen Fall konfrontiert war, wobei ein eingeholtes Rechtsgutachten besagte, dass die vor 1994 erteilte Zusage ausschlaggebend sei und daher Paragraph 15 c, WGG nicht zur Anwendung komme. Mit Schreiben vom 17. 2. 1998 forderten schließlich die nunmehrigen Klagevertreter die Beklagte zur Einräumung des zugesagten Wohnungseigentums auf, was die Beklagte mit Schreiben vom 27. 4. 1998 zurückwies.

Die Beklagte ist immer noch zu 392/4967 Anteilen grundbücherliche Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Der Wohnung des Erstklägers entsprechen 49 der 4967 Anteile, die Wohnung des Zweitklägers 103 und die Wohnung der Drittklägerin 164.

Aus diesem Sachverhalt leiten die Kläger ab, dass die Beklagte mit der Erfüllung einer ihnen gegebenen Zusage von Wohnungseigentum säumig geworden sei. Gestützt auf § 25 WEG haben sie deshalb die Beklagte auf Einwilligung in die Einverleibung des Wohnungseigentums geklagt. Die Beklagte ist diesem Begehren im Wesentlichen mit dem Argument entgegengetreten, dass es an den gesetzlichen Voraussetzungen der in § 25 WEG vorgesehenen Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes fehle, weil die Kläger nicht Wohnungseigentumsbewerber seien, sie selbst nie als Wohnungseigentumsorganisatorin fungiert habe und auch keine schriftliche Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum zustande gekommen sei. Die Einräumung von Wohnungseigentum könne jetzt nur nach Maßgabe der §§ 15b, 15c WGG erfolgen. Aus diesem Sachverhalt leiten die Kläger ab, dass die Beklagte mit der Erfüllung einer ihnen gegebenen Zusage von Wohnungseigentum säumig geworden sei. Gestützt auf Paragraph 25, WEG haben sie deshalb die Beklagte auf Einwilligung in die Einverleibung des Wohnungseigentums geklagt. Die Beklagte ist diesem Begehren im Wesentlichen mit dem Argument entgegengetreten, dass es an den gesetzlichen Voraussetzungen der in Paragraph 25, WEG vorgesehenen Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes fehle, weil die Kläger nicht Wohnungseigentumsbewerber seien, sie selbst nie als Wohnungseigentumsorganisatorin fungiert habe und auch keine schriftliche Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum zustande gekommen sei. Die Einräumung von Wohnungseigentum könne jetzt nur nach Maßgabe der Paragraphen 15 b, 15c WGG erfolgen.

Das Erstgericht gab der Klage auf Grund des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts statt. Es vertrat den Standpunkt, dass die Kläger schon vor dem 1. 1. 1994 das Angebot der Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, angenommen hätten. Dadurch seien sie zu Wohnungseigentumsbewerbern iSd § 23 Abs 1 WEG geworden. Die erst am 1. 1. 1994 in Kraft getretenen Bestimmungen der §§ 15b und 15c WGG kämen deshalb nicht zur Anwendung. Als Wohnungseigentumsbewerber stünde den Klägern ein Anspruch gegen die Beklagte auf Errichtung der Urkunden und Stellung der Anträge iSd § 23 Abs 2 Z 2 WEG zu. Da die Beklagte damit in Verzug gekommen sei, bestehe der Klagsanspruch gemäß § 25 WEG zu Recht. Das Erstgericht gab der Klage auf Grund des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts statt. Es vertrat den Standpunkt, dass die Kläger schon vor dem 1. 1. 1994 das Angebot der Beklagten, Wohnungseigentum zu begründen, angenommen hätten. Dadurch seien sie zu Wohnungseigentumsbewerbern iSd Paragraph 23, Absatz eins, WEG geworden. Die erst am 1. 1. 1994 in Kraft getretenen Bestimmungen der Paragraphen 15 b und 15c WGG kämen deshalb nicht zur Anwendung. Als Wohnungseigentumsbewerber stünde den Klägern ein Anspruch gegen die Beklagte auf Errichtung der Urkunden und Stellung der Anträge iSd Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2, WEG zu. Da die Beklagte damit in Verzug gekommen sei, bestehe der Klagsanspruch gemäß Paragraph 25, WEG zu Recht.

Das Berufungsgericht erachtete die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und vollständig und bestätigte auf dieser Grundlage dessen Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Die Klage nach § 25 WEG setze voraus, Die Klage nach Paragraph 25, WEG setze voraus,

- * dass die Kläger Wohnungseigentumsbewerber nach § 23 Abs 1 WEG sind, * dass die Kläger Wohnungseigentumsbewerber nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG sind,
- * dass sie die ihnen vereinbarungsgemäß obliegenden Leistungen an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten erbrachten haben,
- * dass sie sich auf eine gültige Vereinbarung berufen können, die den Wohnungseigentumsorganisator zur Ermöglichung der Wohnungseigentumsbegründung verpflichtet,
- * und dass der Wohnungseigentumsorganisator bei der Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen für die Begründung des Wohnungseigentumes säumig geworden ist.

Ziel der Klage sei es, die Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentumes zu erreichen. Richtig weise die Beklagte darauf hin, dass sie als eine von mehreren Eigentümern der Liegenschaft allein nicht im Stande sei, den Klägern Wohnungseigentum einzuräumen. Vielmehr bedürfe es dafür nach § 2 Abs 2 WEG einer (schriftlichen) Vereinbarung aller Miteigentümer der Liegenschaft. Allerdings stehe es den Klägern frei, die Klage nur gegen den das Wohnungseigentum organisierenden Liegenschaftseigentümer zu richten, weil es den Wohnungseigentumsbewerbern überlassen bleiben könne, sich die gemäß § 12 Abs 2 Z 1 WEG zur Durchsetzung ihres Einverleibungsanspruches erforderliche Zustimmung der weiteren Miteigentümer auf rechtsgeschäftlichem Weg zu verschaffen (MietSlg 33.497; vgl auch immolex 1997/43). Ziel der Klage sei es, die Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentumes zu erreichen. Richtig weise die Beklagte darauf hin, dass sie als eine von mehreren Eigentümern der Liegenschaft allein nicht im Stande sei, den Klägern Wohnungseigentum einzuräumen. Vielmehr bedürfe es dafür nach Paragraph 2, Absatz 2, WEG einer (schriftlichen) Vereinbarung aller Miteigentümer der Liegenschaft. Allerdings stehe es den Klägern frei, die Klage nur gegen den das Wohnungseigentum organisierenden Liegenschaftseigentümer zu richten, weil es den Wohnungseigentumsbewerbern überlassen bleiben könne, sich die gemäß Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer eins, WEG zur Durchsetzung ihres Einverleibungsanspruches erforderliche Zustimmung der weiteren Miteigentümer auf rechtsgeschäftlichem Weg zu verschaffen (MietSlg 33.497; vergleiche auch immolex 1997/43).

Damit die Kläger die Stellung von Wohnungseigentumsbewerbern erlangten, habe es nach § 23 Abs 1 WEG einer schriftlichen Zusage des Wohnungseigentumsorganisators bedurft, Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung einzuräumen zu wollen. An den Wortlaut der schriftlichen Zusage seien dabei keine allzu strengen Voraussetzungen zu stellen. So sei es nicht notwendig, dass die schriftliche Erklärung das Wort "Zusage" oder ein gleich bedeutendes Wort enthält. Es reiche, wenn sie in ihrer Gesamtheit vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet als verbindliches Versprechen im obigen Sinne verstanden werden konnte (MietSlg 33.490). Eine schriftliche Annahme durch die Erklärungsempfänger sei nach dem Schutzzweck des Gesetzes nicht erforderlich (MietSlg 31.539). Damit die Kläger die Stellung von Wohnungseigentumsbewerbern erlangten, habe es nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG einer schriftlichen Zusage des Wohnungseigentumsorganisators bedurft, Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung einzuräumen zu wollen. An den Wortlaut der schriftlichen Zusage seien dabei keine allzu strengen Voraussetzungen zu stellen. So sei es nicht notwendig, dass die schriftliche Erklärung das Wort "Zusage" oder ein gleich bedeutendes Wort enthält. Es reiche, wenn sie in ihrer Gesamtheit vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet als verbindliches Versprechen im obigen Sinne verstanden werden konnte (MietSlg 33.490). Eine schriftliche Annahme durch die Erklärungsempfänger sei nach dem Schutzzweck des Gesetzes nicht erforderlich (MietSlg 31.539).

Als ein den materiellen Voraussetzungen für eine Klage nach § 25 WEG genügender Titel sei überdies schon jede Vereinbarung anzusehen, die eine bindende Verpflichtung der Parteien vorsieht, Wohnungseigentum in einer hiefür geeigneten Prozedur zu verschaffen bzw zu übernehmen. Eine solche Vereinbarung könne auch formlos und schlüssig zustandekommen; zu fordern sei nur, dass sie neben dem ins Wohnungseigentum zu übertragenden Objekt die Gegenleistung des Wohnungseigentumsbewerbers festlegt (WoBI 1996/24 mit Anmerkung Call). Als ein den materiellen Voraussetzungen für eine Klage nach Paragraph 25, WEG genügender Titel sei überdies schon jede Vereinbarung anzusehen, die eine bindende Verpflichtung der Parteien vorsieht, Wohnungseigentum in einer hiefür geeigneten

Prozedur zu verschaffen bzw zu übernehmen. Eine solche Vereinbarung könne auch formlos und schlüssig zustandekommen; zu fordern sei nur, dass sie neben dem ins Wohnungseigentum zu übertragenden Objekt die Gegenleistung des Wohnungseigentumsbewerbers festlegt (WoBl 1996/24 mit Anmerkung Call).

Ein solcher Titel wäre auch für die Frage maßgebend, ob auf den vorliegenden Fall die §§ 15b und c WGG in der geltenden Fassung zur Anwendung gelangen. Diese mit 1. 1. 1994 in Kraft getretenen Bestimmungen sähen vor, dass der Mieter einer Genossenschaftswohnung erst nach der gerichtlichen Preisfestsetzung - die im vorliegenden Fall nicht erfolgte - die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers im Sinne des § 23 WEG erlangt. Wenn Würth/Zingher in ihrem Kommentar zum WGG20 (FN 1 zu § 15c) davon ausgehen, dass diese Vorgangsweise für alle nachträglichen Wohnungseigentumsbegründungen einzuhalten ist, für die der Titel nach dem 31. 12. 1993 geschaffen wird, sei dieser Auffassung grundsätzlich zuzustimmen, allerdings mit der Einschränkung bzw Klarstellung, dass eine vor dem 31. 12. 1993 abgeschlossene schriftliche Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum nicht zu fordern sei, weil durch die Neuregelungen eine verstärkte Übertragung von Genossenschaftswohnungen in das Eigentum der Mieter, nicht aber eine Verschlechterung deren Rechtsstellung gegenüber der früheren Gesetzeslage bezoagt gewesen sei. Für die Unanwendbarkeit der §§ 15b und c WGG reiche daher ein vor dem 31. 12. 1993 begründeter (formloser) Titel, der wie oben beschrieben Leistung und Gegenleistung der Parteien festlegt, jedenfalls aus. Ein solcher Titel wäre auch für die Frage maßgebend, ob auf den vorliegenden Fall die Paragraphen 15 b und c WGG in der geltenden Fassung zur Anwendung gelangen. Diese mit 1. 1. 1994 in Kraft getretenen Bestimmungen sähen vor, dass der Mieter einer Genossenschaftswohnung erst nach der gerichtlichen Preisfestsetzung - die im vorliegenden Fall nicht erfolgte - die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers im Sinne des Paragraph 23, WEG erlangt. Wenn Würth/Zingher in ihrem Kommentar zum WGG20 (FN 1 zu Paragraph 15 c,) davon ausgehen, dass diese Vorgangsweise für alle nachträglichen Wohnungseigentumsbegründungen einzuhalten ist, für die der Titel nach dem 31. 12. 1993 geschaffen wird, sei dieser Auffassung grundsätzlich zuzustimmen, allerdings mit der Einschränkung bzw Klarstellung, dass eine vor dem 31. 12. 1993 abgeschlossene schriftliche Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum nicht zu fordern sei, weil durch die Neuregelungen eine verstärkte Übertragung von Genossenschaftswohnungen in das Eigentum der Mieter, nicht aber eine Verschlechterung deren Rechtsstellung gegenüber der früheren Gesetzeslage bezoagt gewesen sei. Für die Unanwendbarkeit der Paragraphen 15 b und c WGG reiche daher ein vor dem 31. 12. 1993 begründeter (formloser) Titel, der wie oben beschrieben Leistung und Gegenleistung der Parteien festlegt, jedenfalls aus.

Im vorliegenden Fall liege sowohl eine schriftliche Zusage der beklagten Partei zur Einräumung von Wohnungseigentum als auch ein vor dem 31. 12. 1993 geschaffener Titel vor.

Nach den erstgerichtlichen Feststellungen habe die Beklagte bereits im Jahr 1979 unter anderem den Klägern angeboten, ihnen die auf Grund von Nutzungsverträgen benützten Wohnungen in das Wohnungseigentum zu überlassen. Spätestens mit dem Schreiben vom 20. 3. 1980 sei für diese Zusage auch das Erfordernis der Schriftlichkeit erfüllt worden. In weiterer Folge sei den Klägern wiederholt durch die Beklagte selbst (Schreiben vom 16. 4. 1985) oder durch den von ihr beauftragten Notar (Schreiben vom 20. 7. 1989 bzw 25. 10. 1990) die Begründung von Wohnungseigentum nahegelegt worden. Wenn die Beklagte argumentiert, es habe sich bei diesen Erklärungen um keine verbindlichen Angebote gehandelt, sei ihr zu erwidern, dass dadurch aus Sicht der Kläger als Erklärungsempfänger der Eindruck entstehen musste, die Beklagte sei zu einer Übertragung des Mindestanteiles und zur Begründung von Wohnungseigentum ernsthaft sowie endgültig entschlossen und es liege nur an ihnen, von dieser Zusage Gebrauch zu machen. Objektiv seien die Erklärungen der Beklagten daher als Angebote auf Abschluss des Vertrages zu verstehen gewesen.

Im Jahr 1991 hätten sich die Kläger entschlossen, dieses Angebot anzunehmen. Ihre diesbezüglichen Erklärungen hätten sie gegenüber dem Notar Dr. L***** abgegeben, der zu deren Entgegennahme von der Beklagten bevollmächtigt gewesen sei. Als von der Beklagten überdies mit der Wohnungseigentumsbegründung betrauter Vertreter habe der Notar den Klägern daraufhin noch im Jahr 1991 Vertragsentwürfe übermittelt, die insbesondere auch die Gegenleistung der Kläger, die von den Klägern zuvor bereits entrichtet worden war, richtig anführten. Über die von der Übertragung betroffenen Wohnungen und den dafür zu entrichtenden Kaufpreis habe somit zum damaligen Zeitpunkt zwischen den Parteien Einigkeit bestanden. Die Finalisierung des Geschäfts sei lediglich an einer fehlerhaften Bezeichnung der Liegenschaften in den Vertragsentwürfen gescheitert, die auch in der Folgezeit vom Notar trotz Beanstandung seitens der Kläger nicht behoben wurde. Ungeachtet dessen hätten die Kläger aber noch vor Inkrafttreten der §§ 15b und c WGG durch die schriftliche Zusage der beklagten Partei die Stellung von

Wohnungseigentumsbewerbern nach § 23 Abs 1 WEG erlangt und durch Annahme der Anbote der beklagten Partei einen (wenngleich nur formlosen) Titel über Leistung und Gegenleistung geschaffen. Im Jahr 1991 hätten sich die Kläger entschlossen, dieses Anbot anzunehmen. Ihre diesbezüglichen Erklärungen hätten sie gegenüber dem Notar Dr. L***** abgegeben, der zu deren Entgegennahme von der Beklagten bevollmächtigt gewesen sei. Als von der Beklagten überdies mit der Wohnungseigentumsbegründung betrauter Vertreter habe der Notar den Klägern daraufhin noch im Jahr 1991 Vertragsentwürfe übermittelt, die insbesondere auch die Gegenleistung der Kläger, die von den Klägern zuvor bereits entrichtet worden war, richtig anführten. Über die von der Übertragung betroffenen Wohnungen und den dafür zu entrichtenden Kaufpreis habe somit zum damaligen Zeitpunkt zwischen den Parteien Einigkeit bestanden. Die Finalisierung des Geschäftes sei lediglich an einer fehlerhaften Bezeichnung der Liegenschaften in den Vertragsentwürfen gescheitert, die auch in der Folgezeit vom Notar trotz Beanstandung seitens der Kläger nicht behoben wurde. Ungeachtet dessen hätten die Kläger aber noch vor Inkrafttreten der Paragraphen 15 b und c WGG durch die schriftliche Zusage der beklagten Partei die Stellung von Wohnungseigentumsbewerbern nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG erlangt und durch Annahme der Anbote der beklagten Partei einen (wenngleich nur formlosen) Titel über Leistung und Gegenleistung geschaffen.

Wenn die Beklagte meint, sie könne nicht als Wohnungseigentumsorganisator angesehen werden, sei zuzugeben, dass der Begriff des Wohnungseigentumsorganisators nach § 23 Abs 1 WEG vom Gesetzgeber sehr weit gefasst wurde und in Lehre und Judikatur einschränkend ausgelegt wird (vgl etwa OGH 10. 3. 1998, 5 Ob 412/97t). Ginge man vom Wortlaut der Gesetzesstelle aus, wäre ein Liegenschaftseigentümer auch dann als Wohnungseigentumsorganisator anzusehen, wenn irgendein ihm gar nicht bekannter Dritter schriftliche Zusagen auf Einräumung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft erteilt hätte. In der Lehre sei aufgezeigt worden, dass dieses Ergebnis vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, weshalb als Wohnungseigentumsorganisator nur derjenige Liegenschaftseigentümer gelten könne, der selbst organisiert, mit dessen Wissen organisiert wurde oder der die Einräumung von Wohnungseigentum schriftlich zugesagt hat (Würth, JBl 1979, 64; Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG, 654). Wenn die Beklagte meint, sie könne nicht als Wohnungseigentumsorganisator angesehen werden, sei zuzugeben, dass der Begriff des Wohnungseigentumsorganisators nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG vom Gesetzgeber sehr weit gefasst wurde und in Lehre und Judikatur einschränkend ausgelegt wird vergleiche etwa OGH 10. 3. 1998, 5 Ob 412/97t). Ginge man vom Wortlaut der Gesetzesstelle aus, wäre ein Liegenschaftseigentümer auch dann als Wohnungseigentumsorganisator anzusehen, wenn irgendein ihm gar nicht bekannter Dritter schriftliche Zusagen auf Einräumung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft erteilt hätte. In der Lehre sei aufgezeigt worden, dass dieses Ergebnis vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, weshalb als Wohnungseigentumsorganisator nur derjenige Liegenschaftseigentümer gelten könne, der selbst organisiert, mit dessen Wissen organisiert wurde oder der die Einräumung von Wohnungseigentum schriftlich zugesagt hat (Würth, JBl 1979, 64; Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG, 654).

Eine weitergehende Einschränkung, die einen das Wohnungseigentum zusagenden Liegenschaftseigentümer nur in der Bauphase eines Hauses als Wohnungseigentumsorganisator begriffe, könne sich zwar auf die Lehrmeinung von Würth (JBl 1979, 58f) stützen, der auch das Höchstgericht in seinem Erkenntnis SZ 56/137 folgte; danach spreche für eine Beschränkung der Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers nach §§ 23 bis 25 WEG auf den Zeitraum bis zur Vollendung der Bauführung neben der Wortinterpretation auch der Zweck der Schutzbestimmungen, weil nur im Zusammenhang mit dem Bau die - nicht zu vermeidende - längere Zeitspanne zwischen den ersten Vertragsbeziehungen (und Zahlungen) und der Begründung von Wohnungseigentum auftrete. Diese Überlegungen müssten jedoch spätestens seit der Novellierung des WEG durch das 3. WÄG überdacht werden, weil der Gesetzgeber sich in Kenntnis dieser Auslegung des § 23 Abs 1 WEG offenkundig veranlasst sah, die diesbezüglichen Unklarheiten zu beseitigen (vgl Kletecka, WoBl 1993, 223) und darzulegen, dass eine Beschränkung der Rechte des WE-Bewerbers nur auf die Zeit bis zu Fertigstellung des Gebäudes von ihm nicht gewünscht ist bzw auch vor der Novelle wohl nicht war. Damit sei die Anwendbarkeit der §§ 23 bis 25 WEG auch im vorliegenden Fall gegeben. Ungeachtet dessen wäre auch unter Zugrundelegung der vom Obersten Gerichtshof in seinem Erkenntnis SZ 56/137 vertretenen Rechtsansicht die analoge Anwendung dieser Regelungen im Einzelfall nicht ausgeschlossen und im vorliegenden Fall vertretbar. Eine weitergehende Einschränkung, die einen das Wohnungseigentum zusagenden Liegenschaftseigentümer nur in der Bauphase eines Hauses als Wohnungseigentumsorganisator begriffe, könne sich zwar auf die Lehrmeinung von Würth (JBl 1979, 58f) stützen, der auch das Höchstgericht in seinem Erkenntnis SZ 56/137 folgte; danach spreche für eine Beschränkung der Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers nach Paragraphen 23 bis 25 WEG auf den Zeitraum

bis zur Vollendung der Bauführung neben der Wortinterpretation auch der Zweck der Schutzbestimmungen, weil nur im Zusammenhang mit dem Bau die - nicht zu vermeidende - längere Zeitspanne zwischen den ersten Vertragsbeziehungen (und Zahlungen) und der Begründung von Wohnungseigentum auftrete. Diese Überlegungen müssten jedoch spätestens seit der Novellierung des WEG durch das 3.WÄG überdacht werden, weil der Gesetzgeber sich in Kenntnis dieser Auslegung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG offenkundig veranlasst sah, die diesbezüglichen Unklarheiten zu beseitigen vergleiche Kletecka, WoBl 1993, 223) und darzulegen, dass eine Beschränkung der Rechte des WE-Bewerbers nur auf die Zeit bis zu Fertigstellung des Gebäudes von ihm nicht gewünscht ist bzw auch vor der Novelle wohl nicht war. Damit sei die Anwendbarkeit der Paragraphen 23 bis 25 WEG auch im vorliegenden Fall gegeben. Ungeachtet dessen wäre auch unter Zugrundelegung der vom Obersten Gerichtshof in seinem Erkenntnis SZ 56/137 vertretenen Rechtsansicht die analoge Anwendung dieser Regelungen im Einzelfall nicht ausgeschlossen und im vorliegenden Fall vertretbar.

Da die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisatorin anzusehen sei, hätten die Kläger gegen sie einen Anspruch nach § 23 Abs 2 Z 2 WEG auf Errichtung der für die Einverleibung erforderlichen Urkunden. Dass diese Urkunden den Klägern niemals in vollständig korrekter Form zur Unterschrift vorgelegt wurden, begründe die Säumnis der Beklagten, die eine Klagsführung nach § 25 WEG rechtfertige. Da die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisatorin anzusehen sei, hätten die Kläger gegen sie einen Anspruch nach Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2, WEG auf Errichtung der für die Einverleibung erforderlichen Urkunden. Dass diese Urkunden den Klägern niemals in vollständig korrekter Form zur Unterschrift vorgelegt wurden, begründe die Säumnis der Beklagten, die eine Klagsführung nach Paragraph 25, WEG rechtfertige.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes in Ansehung der zweit- und drittbeklagten Partei S 260.000,-- in Ansehung der erstklagenden Partei jedenfalls S 52.000,-- übersteigt und die Revision hinsichtlich aller Kläger zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zur Anwendbarkeit der §§ 15b und 15c WEG auf Fälle, in denen vor dem 31. 12. 1993 noch kein schriftlicher Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum iSd § 2 Abs 2 WEG vorlag, noch keine Judikatur vorhanden sei. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes in Ansehung der zweit- und drittbeklagten Partei S 260.000,-- in Ansehung der erstklagenden Partei jedenfalls S 52.000,-- übersteigt und die Revision hinsichtlich aller Kläger zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zur Anwendbarkeit der Paragraphen 15 b und 15c WEG auf Fälle, in denen vor dem 31. 12. 1993 noch kein schriftlicher Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum iSd Paragraph 2, Absatz 2, WEG vorlag, noch keine Judikatur vorhanden sei.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes hat die Beklagte Revision mit dem Antrag erhoben, es entweder iS einer Abweisung der Klagebegehren abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache an eine der Vorinstanzen zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Von den Klägern liegt dazu eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag vor, das Berufungsurteil zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Die vom Berufungsgericht als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage, ob die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vor dem 1. 1. 1994 gegebene Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des § 25 WEG durchgesetzt werden kann, ohne die jetzt in §§ 15b, 15c WGG normierten Voraussetzungen für die Übertragung einer Wohnung in das Wohnungseigentum erfüllen zu müssen, wird in der Revision nur mehr beiläufig angesprochen. Gegen die den Anspruch nach § 25 WEG bejahenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes bringt die Beklagte nichts Stichhaltiges vor, sodass gemäß § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO auf die vom erkennenden Senat als zutreffend erachteten Entscheidungsgründe der zweiten Instanz verwiesen werden kann. Ergänzend sei lediglich bemerkt, dass es sich bei dem in §§ 15b, 15c WGG normierten Anspruch des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Übertragung des Mietobjektes ins Wohnungseigentum um einen besonderen gesetzlichen Anspruch handelt, der die auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhenden Ansprüche auf Erwerb von Wohnungseigentum unberührt lässt. In diesem Sinn wurde bereits ausgesprochen, dass nur die auf §§ 15b, 15c WGG gestützten Ansprüche im außerstreitigen Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 2a WGG zu prüfen sind, während zur Durchsetzung vertraglicher Ansprüche der streitige Rechtsweg zu beschreiten ist (5 Ob 77/00k). Es ging, wie schon das Berufungsgericht hervorgehoben hat, dem Gesetzgeber des 3. WÄG bei der Schaffung des in §§ 15b und 15c WGG geregelten Anspruchs auf Übertragung des

Mietobjekts ins Wohnungseigentum um eine Stärkung der Rechte des Mieters bzw Nutzungsberechtigten, sodass vor dem 1. 1. 1994 gemachte Zusage oder getroffene Vereinbarungen gemäß § 25 WEG durchsetzbar bleiben. Die vom Berufungsgericht als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage, ob die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vor dem 1. 1. 1994 gegebene Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach Maßgabe des Paragraph 25, WEG durchgesetzt werden kann, ohne die jetzt in Paragraphen 15 b., 15c WGG normierten Voraussetzungen für die Übertragung einer Wohnung in das Wohnungseigentum erfüllen zu müssen, wird in der Revision nur mehr beiläufig angesprochen. Gegen die den Anspruch nach Paragraph 25, WEG bejahenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes bringt die Beklagte nichts Stichhaltiges vor, sodass gemäß Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO auf die vom erkennenden Senat als zutreffend erachteten Entscheidungsgründe der zweiten Instanz verwiesen werden kann. Ergänzend sei lediglich bemerkt, dass es sich bei dem in Paragraphen 15 b., 15c WGG normierten Anspruch des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Übertragung des Mietobjektes ins Wohnungseigentum um einen besonderen gesetzlichen Anspruch handelt, der die auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhenden Ansprüche auf Erwerb von Wohnungseigentum unberührt lässt. In diesem Sinn wurde bereits ausgesprochen, dass nur die auf Paragraphen 15 b., 15c WGG gestützten Ansprüche im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 2 a, WGG zu prüfen sind, während zur Durchsetzung vertraglicher Ansprüche der streitige Rechtsweg zu beschreiten ist (5 Ob 77/00k). Es ging, wie schon das Berufungsgericht hervorgehoben hat, dem Gesetzgeber des 3. WÄG bei der Schaffung des in Paragraphen 15 b und 15c WGG geregelten Anspruchs auf Übertragung des Mietobjekts ins Wohnungseigentum um eine Stärkung der Rechte des Mieters bzw Nutzungsberechtigten, sodass vor dem 1. 1. 1994 gemachte Zusage oder getroffene Vereinbarungen gemäß Paragraph 25, WEG durchsetzbar bleiben.

Das Hauptargument der Beklagten gegen den den Klägern zugestandenen Anspruch nach § 25 WEG besteht darin, dass sie bestreitet, Wohnungseigentumsorganisatorin iSd § 23 Abs 1 Satz 2 WEG gewesen zu sein. Dementsprechend seien auch die Kläger nicht als Wohnungseigentumsbewerber zu behandeln. Die genannten Vorschriften seien auf Wohnungseigentums-Begründungen in Gebäuden, die vor dem Entstehen eines diesbezüglichen Anspruches erstmalig bezogen wurden, gar nicht anwendbar, und zwar zumindest dann nicht, wenn die angebliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum - wie hier - vor der Novellierung des § 23 Abs 1 WEG durch das 3. WÄG erfolgte. Ersteres wurde tatsächlich in Lehre und Judikatur vertreten (zum Meinungsstand vor dem 3. WÄG siehe Faistenberger-Barta-Call, WEG, § 23 Rz 1; Würth, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 58 f; OGH SZ 56/138), doch ist fraglich, ob mit der genannten Novelle neues Recht geschaffen oder - wie das Berufungsgericht meint - nur die bei der Anwendung des § 23 Abs 1 WEG aufgetretene Unklarheit beseitigt werden sollte (vgl Kletecka, Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG - Begründung, Ausschluss und Bewerberschutz [§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG], WoBl 1993, 217 ff [223]). Die nunmehrige Fassung des § 23 Abs 1 WEG lässt jedenfalls jede organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung bzw die Beteiligung daran für die rechtliche Qualifikation einer Person als Wohnungseigentumsorganisator genügen, und zwar unabhängig davon, ob das betreffende Gebäude erst bezogen werden soll oder schon bezogen ist. Ob dies auch für Sachverhalte gilt, die vor dem 1. 1. 1994 verwirklicht wurden, ist hier nicht abschließend zu klären, weil sich der zu beurteilende Fall durch besondere Umstände auszeichnet, die der Beklagten auch bei einem Rückgriff auf die alte Rechtslage bzw auf das vor dem 1. 1. 1994 herrschende Gesetzesverständnis die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsorganisators zuweisen. Sie war nämlich Eigentümerin der betreffenden Liegenschaft und ist noch immer deren Miteigentümer. Der Eigentümer der Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet werden sollte, wurde immer (also schon in der Urfassung des § 23 Abs 1 WEG) als Wohnungseigentumsorganisator behandelt, zumindest dann, wenn er Schritte zur Wohnungseigentumsbegründung setzte oder billigte (vgl MietSlg 49/24). Hier ging die Initiative zur Begründung von Wohnungseigentum an der im Jahre 1968 errichteten Wohnanlage von der Beklagten aus. Es entspricht daher, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, der zur Stammfassung des § 23 Abs 1 WEG ergangenen Judikatur, sie als Wohnungseigentumsorganisatorin zu behandeln. Selbst in der von der Beklagten für ihren Rechtsstandpunkt zitierten Entscheidung SZ 56/138 wurde im Einklang mit der Lehre die Möglichkeit eine analoge Anwendung der Schutzbestimmungen der §§ 23 ff WEG auf die Erwerber von Wohnungseigentum in einem "Althaus" betont, wenn dies die rechtliche Wertung im Einzelfall erfordert. Das vom Obersten Gerichtshof in der genannten Entscheidung missbilligte Ergebnis, es könnte ohne jede Kaufpreiszahlung auf die Einverleibung von Wohnungseigentum an einem bereits bestehenden Objekt gedrungen werden, kann hier nicht eintreten, weil die Kläger den im Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ausgewiesenen Kaufpreis für ihre Wohnungen in Form von Darlehenszurückzahlungen bereits entrichtet haben. Das Hauptargument der Beklagten gegen den den Klägern

zugestandenen Anspruch nach Paragraph 25, WEG besteht darin, dass sie bestreitet, Wohnungseigentumsorganisatorin iSd Paragraph 23, Absatz eins, Satz 2 WEG gewesen zu sein. Dementsprechend seien auch die Kläger nicht als Wohnungseigentumsbewerber zu behandeln. Die genannten Vorschriften seien auf Wohnungseigentums-Begründungen in Gebäuden, die vor dem Entstehen eines diesbezüglichen Anspruches erstmalig bezogen wurden, gar nicht anwendbar, und zwar zumindest dann nicht, wenn die angebliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum - wie hier - vor der Novellierung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG durch das 3. WÄG erfolgte. Ersteres wurde tatsächlich in Lehre und Judikatur vertreten (zum Meinungsstand vor dem 3. WÄG siehe Faistenberger-Barta-Call, WEG, Paragraph 23, Rz 1; Würth, Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 58 f; OGH SZ 56/138), doch ist fraglich, ob mit der genannten Novelle neues Recht geschaffen oder - wie das Berufungsgericht meint - nur die bei der Anwendung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG aufgetretene Unklarheit beseitigt werden sollte vergleiche Kletecka, Die Novellierung des WEG durch das 3. WÄG - Begründung, Ausschluss und Bewerberschutz [§§ 1 bis 12 und 22 bis 30 WEG], WoBl 1993, 217 ff [223]). Die nunmehrige Fassung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG lässt jedenfalls jede organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung bzw die Beteiligung daran für die rechtliche Qualifikation einer Person als Wohnungseigentumsorganisator genügen, und zwar unabhängig davon, ob das betreffende Gebäude erst bezogen werden soll oder schon bezogen ist. Ob dies auch für Sachverhalte gilt, die vor dem 1. 1. 1994 verwirklicht wurden, ist hier nicht abschließend zu klären, weil sich der zu beurteilende Fall durch besondere Umstände auszeichnet, die der Beklagten auch bei einem Rückgriff auf die alte Rechtslage bzw auf das vor dem 1. 1. 1994 herrschende Gesetzesverständnis die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsorganisators zuweisen. Sie war nämlich Eigentümerin der betreffenden Liegenschaft und ist noch immer deren Miteigentümer. Der Eigentümer der Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet werden sollte, wurde immer (also schon in der Urfassung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG) als Wohnungseigentumsorganisator behandelt, zumindest dann, wenn er Schritte zur Wohnungseigentumsbegründung setzte oder billigte vergleiche MietSlg 49/24). Hier ging die Initiative zur Begründung von Wohnungseigentum an der im Jahre 1968 errichteten Wohnanlage von der Beklagten aus. Es entspricht daher, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, der zur Stammfassung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG ergangenen Judikatur, sie als Wohnungseigentumsorganisatorin zu behandeln. Selbst in der von der Beklagten für ihren Rechtsstandpunkt zitierten Entscheidung SZ 56/138 wurde im Einklang mit der Lehre die Möglichkeit eine analoge Anwendung der Schutzbestimmungen der Paragraphen 23, ff WEG auf die Erwerber von Wohnungseigentum in einem "Althaus" betont, wenn dies die rechtliche Wertung im Einzelfall erfordert. Das vom Obersten Gerichtshof in der genannten Entscheidung missbilligte Ergebnis, es könnte ohne jede Kaufpreiszahlung auf die Einverleibung von Wohnungseigentum an einem bereits bestehenden Objekt gedrungen werden, kann hier nicht eintreten, weil die Kläger den im Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ausgewiesenen Kaufpreis für ihre Wohnungen in Form von Darlehensrückzahlungen bereits entrichtet haben.

Als weiteren Grund für die Abweisung der Klagebegehren führt die Beklagte ins Treffen, dass sie den Klägern gar keine Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemacht habe. Ihr ursprüngliches Angebot sei durch das jahrelange Zögern der Kläger obsolet geworden. Dabei wird übersehen, dass die Beklagte ihr schon von Anfang an unbefristetes Angebot an die Kläger, die von ihnen benützten Wohnungen "auch zu einem späteren Zeitpunkt" zu kaufen, wiederholt erneuerte und letztlich durch den von ihr beauftragten Notar noch im Jahr 1991 - im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der grundsätzlichen Annahmeerklärung der Kläger - bekräftigte. In diesem Zusammenhang rügt die Beklagte zwar die Rechtsansicht bzw "Feststellung" des Erstgerichtes, dass es sich beim Notar Dr. L***** um ihren Bevollmächtigten zur Abwicklung der Einräumung von Wohnungseigentum an die Kläger handelte, doch lassen die hiezu getroffenen Feststellungen (ON 17, 8), die das Berufungsgericht als unbedenklich übernahm, keinen Zweifel an der Richtigkeit der bekämpften Rechtsansicht der Vorinstanzen. Es ist also daran festzuhalten, dass den Klägern von der Beklagten eine rechtswirksame schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemacht wurde; desgleichen ist aus Gründen, die bereits das Berufungsgericht zu den Erfordernissen einer diesbezüglichen Annahmeerklärung darlegte, von einer gültigen Vereinbarung auszugehen, die die Beklagte zur Errichtung der für die Einräumung des Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden verpflichtete.

Letztlich bestreitet die Beklagte noch die ihr zur Last gelegte Säumigkeit mit der Errichtung einverleibungsfähiger Urkunden. Sie rügt in diesem Zusammenhang eine Aktenwidrigkeit (betreffend die Verwechslung von Wohnungen in den vom Notar Dr. L***** vorbereiteten Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen), womit dargetan werden soll, dass es in Wahrheit die Kläger gewesen seien, die nichts zum Erwerb des ihnen zugesagten Wohnungseigentums unternommen haben, doch liegt keine Aktenwidrigkeit vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Im Übrigen sind alle von der

Beklagten zur fehlenden Säumigkeit vorgebrachten Argumente damit zu entkräften, dass für den in § 25 WEG normierten Anspruch des Wohnungseigentumsbewerbers auf Einverleibung des Eigentums objektiver Verzug des Wohnungseigentumsorganisators genügt (WoBI 2000, 27/5) und die Beklagte sich auch noch im Zuge des gegenständlichen Verfahrens geweigert hat, ihrer Verpflichtung zur Errichtung einverleibungsfähiger Urkunden nachzukommen. Letztlich bestreitet die Beklagte noch die ihr zur Last gelegte Säumigkeit mit der Errichtung einverleibungsfähiger Urkunden. Sie rügt in diesem Zusammenhang eine Aktenwidrigkeit (betreffend die Verwechslung von Wohnungen in den vom Notar Dr. L***** vorbereiteten Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen), womit dargetan werden soll, dass es in Wahrheit die Kläger gewesen seien, die nichts zum Erwerb des ihnen zugesagten Wohnungseigentums unternommen haben, doch liegt keine Aktenwidrigkeit vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO). Im Übrigen sind alle von der Beklagten zur fehlenden Säumigkeit vorgebrachten Argumente damit zu entkräften, dass für den in Paragraph 25, WEG normierten Anspruch des Wohnungseigentumsbewerbers auf Einverleibung des Eigentums objektiver Verzug des Wohnungseigentumsorganisators genügt (WoBI 2000, 27/5) und die Beklagte sich auch noch im Zuge des gegenständlichen Verfahrens geweigert hat, ihrer Verpflichtung zur Errichtung einverleibungsfähiger Urkunden nachzukommen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41., 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E60156 05A02690

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00269.00W.1107.000

Dokumentnummer

JJT_20001107_OGH0002_0050OB00269_00W0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at