jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/9/14 5Ob228/99m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.09.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat 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 Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Johannes H*****, vertreten durch Dr. Hermann Graus, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Monika P*****, vertreten durch Dr. Bernhard Waldhof, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Einwilligung in eine Rückübereignungsvereinbarung (S 1.450.000,--) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck vom 6. Mai 1999, GZ 2 R 83/99v-33, womit das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 26. Jänner 1999, GZ 40 Cg 233/97v-23, teils abgeändert, teils bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß das Klagebegehren, die Beklagte sei schuldig, in die aus dem Spruch des erstgerichtlichen Urteils ersichtliche Rückübereignungsvereinbarung (angebotener Rückkaufpreis S 1.487.000,--) mit dem Kläger einzuwilligen, wobei das Urteil die Vertragsurkunde ersetze, abgewiesen wird.

Der Kläger ist schuldig, der Beklagten die mit S 172.838,49 (darin S 24.327,08 USt und S 26.876,-- Barauslagen) bestimmten Prozeßkosten aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war im Jahre 1980 Eigentümer von 54/1221 Anteilen an der Liegenschaft EZ ***** GB*****. Mit diesen Anteilen war aufgrund eines Wohnungseigentumsabänderungsvertrages vom 9. 10. 1979 das Wohnungseigentum an der im vierten Obergeschoß gelegenen Wohnung (Top 12) des Hauses ***** in Innsbruck verbunden. Mit Kaufvertrag vom 4. 7. 1980 erwarb die Beklagte diese Anteile. Die wesentlichen Punkte des Kaufvertrages lauten wie folgt:

"II. Der Verkäufer verkauft und übergibt nun die im Punkt I. genannten 54/1221 Anteile an der Liegenschaft in EZl ***** KG *****, mit denen das Wohnungseigentum an der in Punkt I. genannten Wohnung untrennbar verbunden ist, an die Käuferin und diese kauft und übernimmt diese Anteile in ihr wahres und unwiderrufliches Eigentum."II. Der Verkäufer verkauft und übergibt nun die im Punkt römisch eins. genannten 54/1221 Anteile an der Liegenschaft in EZl ***** KG *****, mit denen das Wohnungseigentum an der in Punkt römisch eins. genannten Wohnung untrennbar verbunden ist, an die Käuferin und diese kauft und übernimmt diese Anteile in ihr wahres und unwiderrufliches Eigentum.

III. Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsteile für die in Punkt I. genannten Anteile den Betrag von S 350.000,--..... Die Käuferin nimmt unwiderruflich zur Kenntnis, daß die Kosten des Ausbaues der im Dachgeschoß des Hauses *****

zu errichtenden Wohnung Top 12 ausschließlich von ihr zur Gänze zu tragen sind. Zu diesen Kosten gehören insbesondere sämtliche mit dem Ausbau entstehenden Kosten inklusive der Bauleitung, sämtliche durch die Errichtung anfallenden öffentlichen Gebühren, Abgaben und alle von den Bau- und den Verwaltungsbehörden bescheidmäßig vorgeschriebenen Beiträge und Abgaben sowie alle Kosten, die mit der zu errichtenden Wohnung entstehen. Der vereinbarte Kaufpreis betrifft daher lediglich die Grundkosten für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile. .....römisch III. Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsteile für die in Punkt römisch eins. genannten Anteile den Betrag von S 350.000,--..... Die Käuferin nimmt unwiderruflich zur Kenntnis, daß die Kosten des Ausbaues der im Dachgeschoß des Hauses ***** zu errichtenden Wohnung Top 12 ausschließlich von ihr zur Gänze zu tragen sind. Zu diesen Kosten gehören insbesondere sämtliche mit dem Ausbau entstehenden Kosten inklusive der Bauleitung, sämtliche durch die Errichtung anfallenden öffentlichen Gebühren, Abgaben und alle von den Bau- und den Verwaltungsbehörden bescheidmäßig vorgeschriebenen Beiträge und Abgaben sowie alle Kosten, die mit der zu errichtenden Wohnung entstehen. Der vereinbarte Kaufpreis betrifft daher lediglich die Grundkosten für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile. .....

VII. Da der Verkäufer Miteigentümer zu weiteren Anteilen an der Liegenschaft ***** ist, räumt die Käuferin dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1060 bis 1070 ABGB sowie das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB hiemit ein und nimmt der Verkäufer die ihm eingeräumten Rechte hiemit an."römisch VII. Da der Verkäufer Miteigentümer zu weiteren Anteilen an der Liegenschaft ***** ist, räumt die Käuferin dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht gemäß Paragraphen 1060 bis 1070 ABGB sowie das Vorkaufsrecht gemäß Paragraphen 1072, ff ABGB hiemit ein und nimmt der Verkäufer die ihm eingeräumten Rechte hiemit an."

Für den Erwerb und den Ausbau der Dachgeschoßwohnung leistete die Beklagte an den Kläger folgende Zahlungen:

Grundkosten laut Kaufvertrag	S 350.000,--
Ausbaukosten	S 1,043.081,37
Kreditprovision	S 11.800,--
Bauorganisationspauschale	S 35.800,--
Grunderwerbssteuer	S 46.720,--
	S 1,487.401,37

Darüber hinaus erbrachte die Beklagte für den Ausbau der Wohnung Eigenleistungen im Wert von S 75.000,--. Diese erhöhen den Wert der Wohnung - bezogen auf den Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz - noch um S 18.200,--.

Der Kläger begehrte von der Beklagten die Einwilligung in eine auch eine Aufsandungserklärung umfassende Rückübereignungsvereinbarung und erklärte sich bereit, als Gegenleistung (Rückkaufpreis) S 1,487.000,-- zu bezahlen.

Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage und wendete ein, das vereinbarte Wiederkaufsrecht sei unwirksam, weil es inhaltlich völlig unbestimmt sei und sich die Beklagte damit völlig ausgeliefert habe. Es umfasse keine Valorisierung des Wiederkaufspreises und sei grob sittenwidrig im Sinne des § 879 ABGB. Die Beklagte habe sich bei Unterfertigung des Kaufvertrages in einem Irrtum befunden, welcher sie zur Anfechtung dieser Bestimmung bei sonstiger Aufrechterhaltung der übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages berechtige. Ihr sei auch niemals die Bedeutung des Wiederkaufsrechtes erläutert worden. Der vom Kläger angebotene Rückkaufpreis sei zu niedrig. Der Kläger habe für die Beklagte den gesamten Ausbau des Dachboden organisiert und sei somit als Wohnungseigentumsorganisator aufgetreten, sodaß die Belastung des Wohnungseigentumswerbers mit einem vertraglich begründeten Wiederkaufsrecht nach § 24 WEG rechtsunwirksam sei.Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage und wendete ein, das vereinbarte Wiederkaufsrecht sei unwirksam, weil es inhaltlich völlig unbestimmt sei und sich die Beklagte damit völlig ausgeliefert habe. Es umfasse keine Valorisierung des Wiederkaufspreises und sei grob sittenwidrig im Sinne des Paragraph 879, ABGB. Die Beklagte habe sich bei Unterfertigung des Kaufvertrages in einem Irrtum befunden, welcher sie zur Anfechtung dieser Bestimmung bei sonstiger Aufrechterhaltung der übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages berechtige. Ihr sei auch niemals die Bedeutung des Wiederkaufsrechtes erläutert worden. Der vom Kläger angebotene Rückkaufpreis sei zu niedrig. Der Kläger habe für die Beklagte den gesamten Ausbau des Dachboden organisiert und sei somit als Wohnungseigentumsorganisator aufgetreten, sodaß die Belastung des Wohnungseigentumswerbers mit einem vertraglich begründeten Wiederkaufsrecht nach Paragraph 24,

WEG rechtsunwirksam sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren weitgehend statt. Der vom Kläger zurückzuerstattende Betrag wurde allerdings mit S 1,505.601,37 festgesetzt. Das Erstgericht stellte noch folgendes fest:

Die Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, darunter der Kläger, vereinbarten im Jahre 1979, den Dachboden des Hauses in vier Wohnungen auszubauen und daran Wohnungseigentum zu begründen. Zu diesem Zweck wurde der bereits oben erwähnte Wohnungseigentumsabänderungsvertrag geschlossen und die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau erwirkt, und zwar mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 24. 4. 1979. In der Folge wurde diese Wohnungseigentumsbegründung auch grundbücherlich durchgeführt. Noch im Jahre 1979 wurde der Dachbodenausbau in Angriff genommen und im Juli 1980 größtenteils abgeschlossen. Der Kläger beabsichtigte, die in seinem Eigentum stehende im Dachgeschoß neu ausgebaute Wohneinheit Top 12 zu verkaufen. Der daraufhin mit der Beklagten abgeschlossene, oben in den wesentlichen Teilen bereits wiedergegebene Kaufvertrag vom 4. 7. 1980 wurde von einem mittlerweile verstorbenen Rechtsanwalt verfaßt. Vor der Unterfertigung beim Bezirksgericht Innsbruck hatten die Streitteile den Vertragsinhalt in der Kanzlei des Vertragsverfassers besprochen. Dabei wurden der Beklagten sowohl Inhalt und Bedeutung des Vorkaufsrechtes als auch des Wiederkaufsrechtes laut Punkt VII. des Vertrages erläutert. Ob die Beklagte dem Kläger gegenüber bei diesem Gespräch oder bei einem vorangegangenen Gespräch gegenüber äußerte, daß die Wohnung praktisch ihre Altersvorsorge darstelle, kann nicht festgestellt werde. Zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Beklagte war der Ausbau der Wohnung größtenteils fertiggestellt. Die Ausbauarbeiten wurden vom Kläger in Auftrag gegeben, dieser führte die Gespräche mit den Professionisten, mit dem Architekten und erledigte auch die technische und rechtliche Abwicklung des Bauvorhabens. Der Kläger bezahlte auch zunächst die Ausbaukosten und erstellte in weiterer Folge bis zum 13. 4. 1982 eine genaue Abrechnung über diese Kosten. Aufgrund dieser Abrechnung ergaben sich Ausbaukosten in der Höhe von S 1,043.081,37. Weiters stellte der Kläger der Beklagten mit dieser Abrechnung für eine bei einer Bank erfolgte Kreditvermittlung einen Betrag von S 11.800,-- in Rechnung und begehrte für die von ihm durchgeführte Bauorganisation einen Pauschalsatz von S 35.800,--. Weiters erhielt diese Aufstellung die von der beklagten Partei entrichtete Grunderwerbssteuer von S 28.560,--. Mit Schreiben vom 1. 8. 1997 forderte der Klagsvertreter die Beklagte auf, die nunmehr klagsweise geltendgemachte Rückübereignungsvereinbarung zu unterfertigen, was die Beklagte jedoch ablehnte.Die Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB *****, darunter der Kläger, vereinbarten im Jahre 1979, den Dachboden des Hauses in vier Wohnungen auszubauen und daran Wohnungseigentum zu begründen. Zu diesem Zweck wurde der bereits oben erwähnte Wohnungseigentumsabänderungsvertrag geschlossen und die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau erwirkt, und zwar mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 24. 4. 1979. In der Folge wurde diese Wohnungseigentumsbegründung auch grundbücherlich durchgeführt. Noch im Jahre 1979 wurde der Dachbodenausbau in Angriff genommen und im Juli 1980 größtenteils abgeschlossen. Der Kläger beabsichtigte, die in seinem Eigentum stehende im Dachgeschoß neu ausgebaute Wohneinheit Top 12 zu verkaufen. Der daraufhin mit der Beklagten abgeschlossene, oben in den wesentlichen Teilen bereits wiedergegebene Kaufvertrag vom 4. 7. 1980 wurde von einem mittlerweile verstorbenen Rechtsanwalt verfaßt. Vor der Unterfertigung beim Bezirksgericht Innsbruck hatten die Streitteile den Vertragsinhalt in der Kanzlei des Vertragsverfassers besprochen. Dabei wurden der Beklagten sowohl Inhalt und Bedeutung des Vorkaufsrechtes als auch des Wiederkaufsrechtes laut Punkt römisch VII. des Vertrages erläutert. Ob die Beklagte dem Kläger gegenüber bei diesem Gespräch oder bei einem vorangegangenen Gespräch gegenüber äußerte, daß die Wohnung praktisch ihre Altersvorsorge darstelle, kann nicht festgestellt werde. Zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Beklagte war der Ausbau der Wohnung größtenteils fertiggestellt. Die Ausbauarbeiten wurden vom Kläger in Auftrag gegeben, dieser führte die Gespräche mit den Professionisten, mit dem Architekten und erledigte auch die technische und rechtliche Abwicklung des Bauvorhabens. Der Kläger bezahlte auch zunächst die Ausbaukosten und erstellte in weiterer Folge bis zum 13. 4. 1982 eine genaue Abrechnung über diese Kosten. Aufgrund dieser Abrechnung ergaben sich Ausbaukosten in der Höhe von S 1,043.081,37. Weiters stellte der Kläger der Beklagten mit dieser Abrechnung für eine bei einer Bank erfolgte Kreditvermittlung einen Betrag von S 11.800,-- in Rechnung und begehrte für die von ihm durchgeführte Bauorganisation einen Pauschalsatz von S 35.800,--. Weiters erhielt diese Aufstellung die von der beklagten Partei entrichtete Grunderwerbssteuer von S 28.560,--. Mit Schreiben vom 1. 8. 1997 forderte der Klagsvertreter die Beklagte auf, die nunmehr klagsweise geltendgemachte Rückübereignungsvereinbarung zu unterfertigen, was die Beklagte jedoch ablehnte.

Aus rechtlicher Sicht führte das Erstgericht aus, das vom Kläger ausgeübte Wiederkaufsrecht sei gültig vereinbart worden. Das Fehlen einer Valorisierung des Kaufpreises begründe nach herrschender Rechtsprechung weder Nichtigkeit noch Sittenwidrigkeit des Wiederkaufsrechtes. Da der Beklagten anläßlich der Unterfertigung des Kaufvertrages auch die Bedeutung des Wiederkaufrechtes erläutert worden sei, könne sie sich nicht auf die Ungültigkeit dieser Vereinbarung bzw auf einen Irrtum über diese Vereinbarung berufen. Auch der Einwand der Beklagten, die Wiederkaufvereinbarung sei im Hinblick auf die Bestimmung des § 24 Abs 1 Z 3 WEG rechtsunwirksam, sei nicht berechtigt, weil diese Schutzbestimmung des WEG im Fall der Begründung von Wohnungseigentum an Altobjekten keine Anwendung fände und der Beklagten nicht die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers noch dem Kläger die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisators zukomme. Der Kläger sei nämlich zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung durch die Beklagte bereits Wohnungseigentümer der streitgegenständlichen Wohnung gewesen, er habe der Beklagten nicht erst die Schaffung von Wohnungseigentum zugesagt, sondern bereits begründetes Wohnungseigentum verschafft.Aus rechtlicher Sicht führte das Erstgericht aus, das vom Kläger ausgeübte Wiederkaufsrecht sei gültig vereinbart worden. Das Fehlen einer Valorisierung des Kaufpreises begründe nach herrschender Rechtsprechung weder Nichtigkeit noch Sittenwidrigkeit des Wiederkaufsrechtes. Da der Beklagten anläßlich der Unterfertigung des Kaufvertrages auch die Bedeutung des Wiederkaufrechtes erläutert worden sei, könne sie sich nicht auf die Ungültigkeit dieser Vereinbarung bzw auf einen Irrtum über diese Vereinbarung berufen. Auch der Einwand der Beklagten, die Wiederkaufvereinbarung sei im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 3, WEG rechtsunwirksam, sei nicht berechtigt, weil diese Schutzbestimmung des WEG im Fall der Begründung von Wohnungseigentum an Altobjekten keine Anwendung fände und der Beklagten nicht die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers noch dem Kläger die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisators zukomme. Der Kläger sei nämlich zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung durch die Beklagte bereits Wohnungseigentümer der streitgegenständlichen Wohnung gewesen, er habe der Beklagten nicht erst die Schaffung von Wohnungseigentum zugesagt, sondern bereits begründetes Wohnungseigentum verschafft.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten teilweise Folge, änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß eine die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung betreffende Wortfolge zu entfallen habe, in welchem Umfang das Klagebegehren abgewiesen wurde, bestätigte das erstgerichtliche Urteil im übrigen und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 52.000,--, nicht aber S 260.000,-- übersteigt, und daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und führte zur Rechtsrüge folgendes aus:

Die floskelhafte Wendung des Kaufvertrages, wonach die Beklagte als Käuferin die Wohnungseigentumsanteile "in ihr wahres und unwiderrufliches Eigentum" übernehme (Punkt II. des Vertrages), werde klar und eindeutig durch Punkt VII des Vertrages durch die Einräumung des Wiederkaufsrechts "gemäß §§ 1068 bis 1070 ABGB" eingeschränkt, sodaß in Wirklichkeit der von der Beklagten geltendgemachte Widerspruch nicht vorliegt und kein Anlaß besteht, die ohnehin nur subsidiär anwendbare Auslegungsregel des § 915 ABGB anzuwenden. Der Fall des zweiten Halbsatzes dieser Bestimmung liege nämlich dann nicht vor, wenn die Auslegungsregeln des § 914 ABGB auslangten. Nach der Übung des redlichen Verkehrs (§ 914 ABGB) könne aber kein Zweifel daran bestehen, daß sich die Beklagte der Beschränkung der Unwiderruflichkeit des ihr eingeräumten Eigentums durch das Wiederkaufsrecht des Verkäufers unterworfen habe, und zwar durch Unterfertigung der insoweit klaren Vertragsurkunde. Selbst eine ungelesen unterschriebene Urkunde binde grundsätzlich den Erklärenden. Eine besondere Verpflichtung des Verkäufers, die Beklagte als Käuferin auf alle Konsequenzen des vereinbarten Wiederkaufsrechts hinzuweisen, bestehe nicht, sodaß sich die Beklagte nicht darauf berufen könne, an das Wiederkaufsrecht nicht gebunden zu sein, weil sie nicht eingehender als festgestellt über die Bedeutung dieses Rechtes aufgeklärt worden sei. Das Wiederkaufsrecht sei im übrigen nach dem ABGB ausdrücklich als Modalität eine Kaufvertrages geregelt, sodaß es sich dabei nicht um eine ungewöhnliche und überraschende Klausel handle.Die floskelhafte Wendung des Kaufvertrages, wonach die Beklagte als Käuferin die Wohnungseigentumsanteile "in ihr wahres und unwiderrufliches Eigentum" übernehme (Punkt römisch II. des Vertrages), werde klar und eindeutig durch Punkt römisch VII des Vertrages durch die Einräumung des Wiederkaufsrechts "gemäß Paragraphen 1068 bis 1070 ABGB" eingeschränkt, sodaß in Wirklichkeit der von der Beklagten geltendgemachte Widerspruch nicht vorliegt und kein Anlaß besteht, die ohnehin nur subsidiär anwendbare Auslegungsregel des Paragraph 915, ABGB anzuwenden. Der Fall des zweiten Halbsatzes dieser Bestimmung liege nämlich dann nicht vor, wenn die Auslegungsregeln des Paragraph 914, ABGB auslangten. Nach der Übung des redlichen Verkehrs (Paragraph 914, ABGB) könne aber kein Zweifel daran bestehen, daß sich die Beklagte der Beschränkung der Unwiderruflichkeit des ihr eingeräumten Eigentums durch das Wiederkaufsrecht des Verkäufers

unterworfen habe, und zwar durch Unterfertigung der insoweit klaren Vertragsurkunde. Selbst eine ungelesen unterschriebene Urkunde binde grundsätzlich den Erklärenden. Eine besondere Verpflichtung des Verkäufers, die Beklagte als Käuferin auf alle Konsequenzen des vereinbarten Wiederkaufsrechts hinzuweisen, bestehe nicht, sodaß sich die Beklagte nicht darauf berufen könne, an das Wiederkaufsrecht nicht gebunden zu sein, weil sie nicht eingehender als festgestellt über die Bedeutung dieses Rechtes aufgeklärt worden sei. Das Wiederkaufsrecht sei im übrigen nach dem ABGB ausdrücklich als Modalität eine Kaufvertrages geregelt, sodaß es sich dabei nicht um eine ungewöhnliche und überraschende Klausel handle.

Auch auf § 24 Abs 1 Z 3 WEG könne die Beklagte die Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechts nicht stützen. Nach dieser Bestimmung seien Vereinbarungen rechtsunwirksam, die geeignet seien, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte. Nach allgemeiner Auffassung seien davon Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte zugunsten von Wohnungseigentumsorganisatoren oder Dritten, denen die Absicht der Begründung von Wohnungseigentum bekannt gewesen sei oder bekannt habe sein müssen, umfaßt. Nach der seit dem Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl Nr 1993/800 geltenden Fassung des § 23 Abs 1 WEG sei diese Bestimmung auch auf Altobjekte anzuwenden. Ob davon auch früher abgeschlossene Verträge betroffen seien, könne dahingestellt bleiben, weil sowohl der Kläger nicht als Wohnungseigentumsorganisator als auch die Beklagte nicht als Wohnungseigentumsbewerberin im Sinne des § 23 Abs 1 WEG anzusehen seien. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts setze voraus, daß an der betreffenden Wohnung bisher noch nicht Wohnungseigentum begründet gewesen sei. "Einräumung" im Sinne des § 23 Abs 1 WEG sei nämlich schon nach dem Schutzzweck der Norm nicht mit Übertragung von bestehendem Wohnungseigentum gleichzusetzen. Daß der Kläger allenfalls Hausverwalter des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes gewesen sei, würde somit auf Seiten der Beklagten die Eigenschaft als Wohnungseigentumbewerberin ebenso wenig begründen wie der - festgestellte - Umstand, daß der Kläger - offenbar zuerst ohnehin im eigenen Interesse - den Ausbau der Wohnung organisiert und der Beklagten die dafür aufgelaufenen Kosten als Teil des Kaufpreises in Rechnung gestellt habe. Eine extensive Auslegung der §§ 23, 24 WEG zugunsten der Beklagten erscheine dem Berufungsgericht nicht zulässig, weil sich der Schutz dieser Gesetzesstellen auf jenen Bereich erstrecken und beschränken solle, in welchen jener komme, der den Erwerb einer Eigentumswohnung anstrebe und eine rechtlich schwächere Position habe als jener, der nicht nur einschließlich der Begründung von Wohnungseigentum über die Liegenschaft verfügen könne, sondern "die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an dieser Abwicklung beteiligt ist". Das Wiederkaufsrecht zugunsten des Klägers sei somit wirksam begründet worden und könne zu Recht das Begehren, die Liegenschaft gegen Bezahlung des Rückkaufpreises zurückzugeben, ausgeübt werden.Auch auf Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 3, WEG könne die Beklagte die Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechts nicht stützen. Nach dieser Bestimmung seien Vereinbarungen rechtsunwirksam, die geeignet seien, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte. Nach allgemeiner Auffassung seien davon Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte zugunsten von Wohnungseigentumsorganisatoren oder Dritten, denen die Absicht der Begründung von Wohnungseigentum bekannt gewesen sei oder bekannt habe sein müssen, umfaßt. Nach der seit dem Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl Nr 1993/800 geltenden Fassung des Paragraph 23, Absatz eins, WEG sei diese Bestimmung auch auf Altobjekte anzuwenden. Ob davon auch früher abgeschlossene Verträge betroffen seien, könne dahingestellt bleiben, weil sowohl der Kläger nicht als Wohnungseigentumsorganisator als auch die Beklagte nicht als Wohnungseigentumsbewerberin im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, WEG anzusehen seien. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts setze voraus, daß an der betreffenden Wohnung bisher noch nicht Wohnungseigentum begründet gewesen sei. "Einräumung" im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, WEG sei nämlich schon nach dem Schutzzweck der Norm nicht mit Übertragung von bestehendem Wohnungseigentum gleichzusetzen. Daß der Kläger allenfalls Hausverwalter des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes gewesen sei, würde somit auf Seiten der Beklagten die Eigenschaft als Wohnungseigentumbewerberin ebenso wenig begründen wie der - festgestellte - Umstand, daß der Kläger - offenbar zuerst ohnehin im eigenen Interesse - den Ausbau der Wohnung organisiert und der Beklagten die dafür aufgelaufenen Kosten als Teil des Kaufpreises in Rechnung gestellt habe. Eine extensive Auslegung der Paragraphen 23,, 24 WEG zugunsten der Beklagten erscheine dem Berufungsgericht nicht zulässig, weil sich der Schutz dieser Gesetzesstellen auf jenen Bereich erstrecken und beschränken solle, in welchen jener komme, der den Erwerb einer Eigentumswohnung anstrebe und eine rechtlich schwächere Position habe als

jener, der nicht nur einschließlich der Begründung von Wohnungseigentum über die Liegenschaft verfügen könne, sondern "die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an dieser Abwicklung beteiligt ist". Das Wiederkaufsrecht zugunsten des Klägers sei somit wirksam begründet worden und könne zu Recht das Begehren, die Liegenschaft gegen Bezahlung des Rückkaufpreises zurückzugeben, ausgeübt werden.

Die Beklagte sei daher jedenfalls zur Einwilligung in eine entsprechende Aufsandungserklärung verpflichtet. Sie wende sich - mit einer Ausnahme - auch nicht gegen die übrigen Bestimmungen der klagsweise geltendgemachten "Rückübereignungsvereinbarung", die der näheren Umschreibung der Rückübertragung des Eigentums dienten. Zu Recht wende sich die Beklagte allerdings dagegen, eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung erwirken zu müssen; eine solche Verpflichtung ergebe sich weder aus dem Gesetz noch aus dem Wortlaut oder dem Wesen der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht. Die darauf bezugnehmende Wortfolge sei daher aus dem Spruch zu eliminieren gewesen.

Die ordentliche Revision sei zuzulassen gewesen, weil zur Reichweite der §§ 23, 24 WEG - bezogen auf die Umstände des vorliegenden Falles - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Die ordentliche Revision sei zuzulassen gewesen, weil zur Reichweite der Paragraphen 23,, 24 WEG - bezogen auf die Umstände des vorliegenden Falles - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im klagsabweisenden Sinne abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Interesse der Rechtssicherheit und der Rechtsentwicklung zulässig, sie ist auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, der Kaufvertrag sei widersprüchlich, weil einerseits die Käuferin die Wohnung in ihr "wahres und unwiderrufliches" Eigentum übernehme, anderseits ein Wiederkaufsrecht eingeräumt werde; diese Unklarheit gehe zu Lasten des Klägers. Das Wiederkaufsrecht sei gemäß den §§ 23, 24 WEG unwirksam; die Interessenlage entspreche jener, die zur Normierung dieser Bestimmungen geführt habe.Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, der Kaufvertrag sei widersprüchlich, weil einerseits die Käuferin die Wohnung in ihr "wahres und unwiderrufliches" Eigentum übernehme, anderseits ein Wiederkaufsrecht eingeräumt werde; diese Unklarheit gehe zu Lasten des Klägers. Das Wiederkaufsrecht sei gemäß den Paragraphen 23,, 24 WEG unwirksam; die Interessenlage entspreche jener, die zur Normierung dieser Bestimmungen geführt habe.

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 24 Abs 1 WEG sind Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders (Z 3:) Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte. Wie aus dem systematischen Zusammenhang der §§ 23, 24 WEG (auch nach dem Wegfall einer gemeinsamen Oberrubrik durch das 3. WÄG) und dem Gesetzeszweck deutlich wird, sind hievon Vereinbarungen zwischen einem Wohnungseigentumsorganisator und einem Wohnungseigentümer (Bewerber) betroffen; die typischerweise bestehende Vertragsübermacht des Organisators soll ausgeglichen werden (vgl Würth in Rummel2 vor § 23 WEG Rz 1, § 24 WEG Rz 1; Zingher in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20§ 23 WEG Rz 5, § 24 WEG Rz 1, 2).Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, WEG sind Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders (Ziffer 3 :,) Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte. Wie aus dem systematischen Zusammenhang der Paragraphen 23,, 24 WEG (auch nach dem Wegfall einer gemeinsamen Oberrubrik durch das 3. WÄG) und dem Gesetzeszweck deutlich wird, sind hievon Vereinbarungen zwischen einem Wohnungseigentumsorganisator und einem Wohnungseigentümer (Bewerber) betroffen; die typischerweise bestehende Vertragsübermacht des Organisators soll ausgeglichen werden vergleiche Würth in Rummel2 vor Paragraph 23, WEG Rz 1, Paragraph 24, WEG Rz 1; Zingher in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 23, WEG Rz 5, Paragraph 24, WEG Rz 1, 2).

Das Berufungsgericht hat eine Anwendung des § 24 Abs 1 Z 3 WEG abgelehnt, weil im vorliegenden Fall bei Abschluß

des Kaufvertrages zwischen den Streitteilen über die in einem Dachboden neu ausgebaute, noch nicht ganz fertiggestellte Wohnung Wohnungseigentum zu Gunsten des Verkäufers bereits begründet war, weshalb die Streitteile nicht als Wohnungseigentumsorganisator bzw Wohnungseigentumsbewerber angesehen werden könnten.Das Berufungsgericht hat eine Anwendung des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 3, WEG abgelehnt, weil im vorliegenden Fall bei Abschluß des Kaufvertrages zwischen den Streitteilen über die in einem Dachboden neu ausgebaute, noch nicht ganz fertiggestellte Wohnung Wohnungseigentum zu Gunsten des Verkäufers bereits begründet war, weshalb die Streitteile nicht als Wohnungseigentumsorganisator bzw Wohnungseigentumsbewerber angesehen werden könnten.

Der Oberste Gerichtshof hat sich aber schon in SZ 50/14 = MietSlg

29/11 der Auffassung angeschlossen, daß Wohnungseigentumsbewerber

auch eine Person ist, deren Wohnungseigentum bereits verbüchert,

deren Wohnung aber noch nicht übergeben ist; dies entspreche dem

Gedanken, daß der Schutz während der gesamten Gründungsphase gewährt

werden solle; die Gründungsphase ende aber erst mit dem Einzug in die

Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum begründet worden sei. Im

Anschluß daran ist der erkennende Senat der Ansicht, daß die

Anwendbarkeit des § 24 Abs 1 Z 3 WEG nicht dadurch ausgeschlossen

ist, daß der Kläger der Beklagten bereits bücherliches

Wohnungseigentum verschaffen konnte. Andernfalls könnte in jenen

Fällen, in denen eine Begründung von Wohnungseigentum vor Abschluß

des Kaufvertrages mit dem Interessenten möglich ist, die

Schutzbestimmung des § 24 Abs 1 Z 3 WEG leicht umgangen werden. Die

Beklagte bedurfte des Schutzes vor einem Wiederkaufsrecht (vgl zu dessen anerkannten, hier offenbar nicht zutreffenden wirtschaftlichen Funktionen Aicher in Rummel2 § 1068 ABGB Rz 3; Binder in Schwimann2 § 1068 ABGB Rz 1 mwN) aber auch dann, wenn die Wohnungseigentumsbegründung grundbücherlich schon erfolgt und nicht bloß für die Zukunft zugesagt war.Beklagte bedurfte des Schutzes vor einem Wiederkaufsrecht vergleiche zu dessen anerkannten, hier offenbar nicht zutreffenden wirtschaftlichen Funktionen Aicher in Rummel2 Paragraph 1068, ABGB Rz 3; Binder in Schwimann2 Paragraph 1068, ABGB Rz 1 mwN) aber auch dann, wenn die Wohnungseigentumsbegründung grundbücherlich schon erfolgt und nicht bloß für die Zukunft zugesagt war.

Daß der Kläger als Miteigentümer der Liegenschaft den Ausbau der Wohnung organisierte (vgl zum Organisationsbegriff SZ 50/14; WoBl 1998, 242/159 [Call]), ergibt sich aus den vorinstanzlichen Feststellungen ohne weiteres; für die von ihm durchgeführte Bauorganisation hat er der Beklagten sogar ein gesondertes Entgelt berechnet. Da ein Dachbodenausbau als Bauvorhaben im Sinne des § 23 Abs 1 Satz 2 WEG angesehen werden kann, war der Kläger Wohnungseigentumsorganisator schon nach dieser Gesetzesstelle. Es bedarf daher keines Rückgriffs auf den durch das 3. WÄG neu hinzugefügten dritten Satz des § 23 Abs 1 WEG, mit dem ein verbesserter Schutz bei einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung im Althaus ohne Durchführung von Baumaßnahmen bewirkt werden sollte (vgl die Gesetzesmaterialien bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 292) und keiner Erörterung der vom Berufungsgericht insoweit angeschnittenen übergangsrechtlichen Problematik.Daß der Kläger als Miteigentümer der Liegenschaft den Ausbau der Wohnung organisierte vergleiche zum Organisationsbegriff SZ 50/14; WoBl 1998, 242/159 [Call]), ergibt sich aus den vorinstanzlichen Feststellungen ohne weiteres; für die von ihm durchgeführte Bauorganisation hat er der Beklagten sogar ein gesondertes Entgelt berechnet. Da ein Dachbodenausbau als Bauvorhaben im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, Satz 2 WEG angesehen werden kann, war der Kläger Wohnungseigentumsorganisator schon nach dieser Gesetzesstelle. Es bedarf daher keines Rückgriffs auf den durch das 3. WÄG neu hinzugefügten dritten Satz des Paragraph 23, Absatz eins, WEG, mit dem ein verbesserter Schutz bei einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung im Althaus ohne Durchführung von Baumaßnahmen bewirkt werden sollte vergleiche die Gesetzesmaterialien bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 292) und keiner Erörterung der vom Berufungsgericht insoweit angeschnittenen übergangsrechtlichen Problematik.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist das kaufvertraglich vereinbarte Wiederkaufsrecht somit gemäß§ 24 Abs 1 Z 3 WEG rechtsunwirksam. Das auf seine Durchsetzung gerichtete Klagebegehren war daher in Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen, ohne daß auf die weiteren Rechtsmittelausführungen noch eingegangen werden müßte.Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist das kaufvertraglich vereinbarte Wiederkaufsrecht somit gemäß Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 3, WEG rechtsunwirksam. Das auf seine Durchsetzung gerichtete Klagebegehren war daher in Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen, ohne daß auf die weiteren Rechtsmittelausführungen noch eingegangen werden müßte.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E55415 05A02289

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00228.99M.0914.000

Dokumentnummer

JJT_19990914_OGH0002_0050OB00228_99M0000_000

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