

TE OGH 1978/12/5 5Ob618/78

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.12.1978

Norm

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §23 Abs1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §23 Abs1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §23 Abs2

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §24 Abs1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §24 Abs4

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §29 Abs1

Wohnungseigentumsgesetz 1975 §29 Abs2

Kopf

SZ 51/174

Spruch

Der Vertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und dem Wohnungseigentumsbewerber über die Verschaffung von Wohnungseigentum ist rechtsgrundabhängig und muß im Sinne des § 23 Abs. 2 WEG 1975 zahlenmäßig bestimmte Beträge für die vom WE-Bewerber zu entrichtenden Grund-, Bau- und sonstigen Kosten aufweisen. Der Schriftform (§ 23 Abs. 1 WEG 1975) bedarf dabei aber nur die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators, um dem WE-Bewerber nach Bezahlung dieser Beträge einen durchsetzbaren Anspruch auf Verschaffung des Wohnungseigentums an einer bestimmt bezeichneten Wohnung zu geben. Der Wohnungseigentumsorganisator kann einen Rücktritt von einem solchen Vertrag nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn die strittige Höhe der noch zu leistenden Zahlungen nach abgesonderter Verhandlung mit Beschuß rechtskräftig festgestellt wurde und der Wohnungseigentumsbewerber den sich darnach ergebenden Betrag nicht noch vor Schluß der Verhandlung erster Instanz bezahlt haben sollte

OGH 5. Dezember 1978, 5 Ob 618/78 (LG Innsbruck, 3 R 606/77; BG Innsbruck, 11 Cg 574/77)

Text

Die Klägerin hat der Beklagten die Wohnung Nr. 4 im Hause X zum 1. Juni 1976 gerichtlich aufgekündigt und behauptet, die Gekündigten benötige die von ihr gemietete Wohnung nicht zur Befriedigung des eigenen Wohnungsbedürfnisses oder jenes eintrittsberechtigter Personen, sie halte sich vielmehr ständig in einer anderen Wohnung auf; die Kündigung sei gemäß § 19 Abs. 2 Z, 13 MG berechtigt.

Die Beklagte brachte in ihren Einwendungen gegen die Aufkündigung vor, daß sie nicht Mieterin der aufgekündigten Wohnung sei, sondern diese als Eigentumswohnung gekauft und ihren diesbezüglichen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen sei; sie habe die Wohnung auch bezogen und es seien eintrittsberechtigte Personen vorhanden.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verurteilte die Beklagte zur Räumung der Wohnung und zum Ersatz der Prozeßkosten.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Beklagten nicht Folge.

Es kam im wesentlichen zu folgender rechtlicher Beurteilung der Sache:

Zwischen den Parteien habe ein Mietverhältnis bezüglich der nun aufgekundigten Wohnung bestanden. Es sei die Begründung von Wohnungseigentum der Beklagten an dieser Wohnung einvernehmlich beabsichtigt gewesen, wozu jedoch die Zustimmung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds erforderlich gewesen sei. Ein Vorvertrag über die Begründung von Wohnungseigentum sei aber mangels einer Einigung über den Kaufpreis dieser Wohnung nicht zustande gekommen. Wäre er zustande gekommen, dann sei er nachträglich wieder für die Klägerin unverbindlich geworden, weil sein Zweck von der Beklagten vereitelt worden sei (§ 936 ABGB): der Bestimmung des Mietvertrages, daß die Mieterin ihre Rechte aus dem Vertrag verlöre, wenn sie nicht in den ersten 30 Tagen nach dem vereinbarten Einzugstermin die Wohnung beziehe, steht mit dem Erfordernis des § 15a des Bundesgesetzes über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds in Einklang, daß sich der Wohnungsbewerber dem Fonds gegenüber zu verpflichten habe, die Wohnung selbst zu benützen, und könne nur den Schluß zulassen, die Wohnung diene allein dem Zweck, von der Beklagten wirklich benutzt und bewohnt zu werden. Das sei aber nicht der Fall. Überdies könne ein wirksamer Vorvertrag, läge er vor, der Beklagten nicht das Recht auf Erfüllung des Hauptvertrages, sondern auf Abschluß dieses Vertrages geben, weshalb die Beklagte Rechte aus einem allfälligen Vorvertrag dem Begehrn der Klägerin nicht wirksam entgegenstellen könne. Ungeachtet dieser Rechtslage sei aber die Klägerin bereit gewesen, der Beklagten die Wohnung ins Wohnungseigentum zu übertragen, wenn sie das vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds fälliggestellte Darlehen, das auf ihre Wohnung entfallen sei, innerhalb der ihr gesetzten Frist bezahlt hätte. Infolge Säumnis der Beklagten mit dieser Zahlung habe sich die Klägerin mit Recht nicht mehr zur Übertragung des Wohnungseigentums verpflichtet erachtet. Den bestandenen Mietvertrag über die Wohnung habe die Klägerin mit Recht mangels Eigenbedarfs der Beklagten aufgekündigt. Es sei aber zu bemerken, daß die Kündigung nicht der Geltendmachung eines Kündigungsgrundes nach dem Mietengesetz bedürftig gewesen sei, weil gemäß § 15 BWSG die Bestimmungen über den Schutz der Mieter auf Bauten keine Anwendung fänden, die mit Kredithilfe des BWSF errichtet worden seien. Die nun aufgekundigte Wohnung unterliege also nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes.

Ein Anspruch nach § 23 Abs. 2 WEG stehe der Beklagten nicht zu, weil mangels Fixierung des Kaufpreises der Wohnung nicht von einer "Zusage" des Wohnungseigentumsorganisators im Sinne ihrer Abhängigkeit von einem wirksamen Vertrag gesprochen werden könne; eine abstrakte, rechtsgrundunabhängige Zusage, wie hier, reiche aber nicht hin.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der beklagten Partei Folge, hob die Urteile der Vorinstanzen auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Verhandlung und Entscheidung der Rechtssache auf.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Es ist unbestritten, daß das Wohnhaus, in dem sich die von der Klägerin aufgekundigte Wohnung befindet, mit Kredithilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichtet wurde. Gemäß § 15 Abs. 2 des Gesetzes über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds finden die Bestimmungen über den Schutz der Mieter auf solche Bauten keine Anwendung. Dies hat auch das Gericht zweiter Instanz richtig erkannt. § 5 des Mietvertrages, den die Parteien am 7. September/3. Oktober 1965 über die nun aufgekundigte Wohnung geschlossen haben, sieht zwar das Recht beider Teile vor, das Vertragsverhältnis zum ersten eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung einer Frist von zwei Monaten schriftlich aufzukündigen, doch darf nicht außer acht gelassen werden, daß dieses Kündigungsrecht zumindestens für die Klägerin unter der Beschränkung stehen kann, die sich aus der in § 18 des Mietvertrages übernommenen Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum an dieser Wohnung zugunsten der Beklagten zwangsläufig ergibt, wenn diese schriftliche Zusage der Rechtsvorgängerin der Klägerin ihre für die Rechtswirksamkeit notwendige Ergänzung durch die - wenn auch nur formlose - Einigung der Vertragsteile über den Rechtsgrund und das Entgelt gefunden haben sollte. Der OGH ist nämlich der Ansicht, daß der Vertrag zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und dem Wohnungseigentumsbewerber zwar rechtsgrundabhängig sein und im Sinne des § 23 Abs. 2 WEG zahlenmäßig bestimmte Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten, die vom Wohnungseigentumsbewerber zu entrichten sind, ausweisen muß, daß aber der Schutzzweck der Norm bloß für die Zusage des Wohnungseigentumsorganisators gemäß § 23 Abs. 1 WEG die Wahrung der Schriftform fordere, um den Wohnungseigentumsbewerber nach Bezahlung der bestimmten Beträge einen durchsetzbaren Anspruch auf Verschaffung des Wohnungseigentums an einer bestimmt bezeichneten Wohnung zu geben (in diesem Sinne auch Welser in NZ 1975, 157; Meinhart in MGA 39, 191;).

Zingher in MG[17], 299 und Würth in einem zur Veröffentlichung in den JBl. bestimmten Artikel, Der Wohnungseigentumsbewerber unter IV/1; a. M. Faistenberger - Barta - Call, Kommentar zum WEG 1975, 640 f., insbesondere 643). Es ist zwar richtig, daß der Mietvertrag der Streitteile weder den Rechtsgrund noch die vom Wohnungseigentumsbewerber zu bezahlenden Beträge angibt, sondern bloß die Verpflichtung des Wohnungseigentumsorganisators zur Verschaffung von Wohnungseigentum enthält, doch ergibt sich aus dem von der Klägerin ohne weiteres Vorbringen in erster Instanz vorgelegten Schreiben der Beklagten an das Bundesministerium für Bauten und Technik vom 25. November 1974, daß diese behauptet, an Eigenmittel auf den angeblich auf ihre Wohnung entfallenden Anteil an Grund- und Baukosten von 91 459 S bis 25. September 1963 30 645 S bezahlt zu haben, wobei sie ausdrücklich auf einen Brief vom 21. Jänner 1974 Bezug nimmt, in welchem ihr (offenbar von der Klägerin oder deren Rechtsvorgängerin) die auf diese Wohnung entfallenden Grund- und Baukosten bekanntgegeben worden seien. Es liegt also die Vermutung nahe, daß offenbar doch auch eine Einigung zwischen den Vertragspartnern über den Rechtsgrund (Kauf) und die Höhe der von der Beklagten als Wohnungseigentumsbewerberin zu bezahlenden Beträge (§ 23 Abs. 2 WEG) zustande gekommen sein dürfte. Sollte dies der Fall sein, dann stünde der Beklagten als Wohnungseigentumsbewerberin nach Leistung der geschuldeten bestimmten Beträge ein durchsetzbarer Anspruch gegen die Klägerin als Wohnungseigentumsorganisatorin auf Verschaffung von Wohnungseigentum an der Wohnung zu. Allerdings ist das Berufungsgericht für diesen Fall von der Ansicht ausgegangen, die Klägerin sei infolge Säumnis der Beklagten mit der Zahlung des vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds wegen der Nichtbenützung der Wohnung durch sie fällig gestellten Darlehensanteiles von dem Vertrag über die Begründung von Wohnungseigentum zurückgetreten und deshalb nicht mehr daran gebunden. Sicherlich wäre eine allfällige Säumnis der Beklagten mit der Bezahlung der von ihr der Klägerin geschuldeten Beträge, zu denen auch der nach Fälligstellung des auf ihre Wohnung entfallenden Anteiles des Darlehens des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds nach vergeblicher Einmahnung von der Klägerin vorgelegte Betrag zählt, ein berechtigter Grund für den Rücktritt der Klägerin von einem allenfalls bestehenden Wohnungseigentums-Verschaffungsvertrag, so daß sie dann auch berechtigt wäre, diesen Rücktritt im Wege einer gerichtlichen Aufkündigung des mit diesem Vertrag untrennbar verbundenen Mietvertrages geltend zu machen (§ 24 Abs. 4 WEG). Freilich hat die Klägerin diesen Rücktrittsgrund nicht ausdrücklich als Grund der gerichtlichen Aufkündigung des Mietrechtsverhältnisses zu der Beklagten angeführt, sondern sich auf den fehlenden Eigenbedarf der Gekündigten berufen. Sie hat indessen ohne irgendeine förmliche Prozeß- oder Tatsachenbehauptung, aber in offensichtlicher Einlassung auf die Einwendung der Beklagten, daß sie Wohnungseigentumsbewerberin sei und die erforderlichen Zahlungen bereits geleistet habe, Urkunden vorgelegt, die von den Vorinstanzen als Beweismittel für die dann von ihnen getroffenen Tatsachenfeststellungen benutzt wurden, welche jedoch nicht ausreichend sind, um die Rechtssache abschließend beurteilen zu können. Die von der Klägerin vorgelegten Urkunden legen nämlich die Annahme nahe, daß der wahre Aufkündigungsgrund nicht der des mangelnden eigenen Wohnungsbedürfnisses der Beklagten ist, sondern, wie auch die Vorinstanzen angenommen haben, der Rücktritt der Klägerin von dem auf die Beschaffung von Wohnungseigentum gerichteten und mit dem Mietvertrag verbundenen Vertrag infolge Zahlungsverzuges der Beklagten. Diesen Urkunden kann zwangsläufig entnommen werden, daß die Klägerin offensichtlich schlüssig auf ihr etwa vertraglich zugestandenes Recht verzichtet hat, der Beklagten wegen des fehlenden Eigenbedarfes unter Rücktritt von dem allenfalls zustande gekommenen Wohnungseigentums-Verschaffungsvertrag den Mietvertrag über die Wohnung aufzukündigen. Dieser Schluß ergibt sich aus dem Schreiben der Klägerin - das von der Beklagten mitgefertigt erscheint - an das Bundesministerium für Bauten und Technik vom 22. Oktober 1974/21. November 1974, in welchem die Klägerin ("dankbar") das Ansuchen der Beklagten befürwortet, ihr für die Zurückzahlung des wegen der mangelnden Eigenbenützung der Wohnung fällig gestellten Anteiles des vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährten Darlehens Zahlungserleichterungen zu gewähren und dann die erforderlichen Löschungserklärungen auszufolgen. Daraus kann wohl nur abgeleitet werden, daß die Klägerin mit der Begründung von Wohnungseigentum zugunsten der Beklagten ungeachtet ihres fehlenden Eigenbedarfes einverstanden gewesen ist, obwohl gerade der fehlende Eigenbedarf den Grund für die Fälligstellung des auf die Wohnung der Beklagten entfallenden Darlehensanteiles durch den darlehensgewährenden Fonds gewesen ist.

Auf diesen Grund zurückzugreifen, war ihr infolge des wohl unzweideutigen Verzichtes auch dann verwehrt, wenn die Beklagte später mit der Verpflichtung zur Zahlung des vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds fällig gestellten Darlehensanteiles an die Klägerin säumig geworden sein sollte. Es ist jedoch die Sache in dieser Hinsicht vom Erstgericht mit den Parteien nicht im Sinne der Vorschriften über die hier gebotene materielle Prozeßleitung (§§ 180

Abs. 3 und 182 Abs. 1 ZPO) erörtert worden, so daß der OGH auch nicht in der Lage ist, darüber jetzt schon abschließend zu urteilen. Da der Mietvertrag, wie bereits einleitend dargelegt wurde, nicht den Bestimmungen über den Schutz der Mieter unterliegt (§ 15 Abs. 2 BWSG), besteht auch nicht für die Klägerin ein gesetzlicher Ausschluß für eine allfällige förmliche Änderung des geltend gemachten Kündigungsgrundes (vgl. hiezu Sternberg, Das Mietengesetz 4, S. 477), zumal ohnedies bereits überschießende Tatsachenfeststellungen vorliegen, auf die sich beide Teile widerspruchslos im Rechtsmittelverfahren eingelassen haben. Aus dem letzten Satz des Schreibens der Klägerin an die Beklagte vom 7. März 1975 (Beilage F: "Sollte uns der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds diesbezüglich" - gemeint: Zurückzahlung des fällig gestellten Darlehensanteiles - "in Anspruch nehmen, sehen wir uns gezwungen, vom bestehenden Vertrag zurückzutreten bzw. die Angelegenheit unserem Rechtsanwalt zu übergeben") kann aber nicht schon zweifelsfrei eine bedingte Rücktrittserklärung der Klägerin von dem allenfalls wirksam zustandegekommenen Vertrag über die Verschaffung von Wohnungseigentum hergeleitet werden; vielmehr durfte die Beklagte dies als eine Androhung des Rücktritts vom Vertrag ansehen, wenn sie ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen sollte, sofern sich nicht aus anderen Umständen, die nicht offenkundig sind, etwas anderes ergehen haben sollte. Ein abschließendes Urteil über den Rücktritt der Klägerin von dem Wohnungseigentums-Verschaffungsvertrag, sollte er überhaupt wirksam zustande gekommen sein, kann jedoch ohne Erörterung der Sache mit den Parteien auch in dieser Richtung und ohne allenfalls notwendige Feststellungen nicht gegeben werden. Da gemäß § 29 Abs. 2 WEG die vertraglichen Schutzbestimmungen des Gesetzes grundsätzlich auch bei seinem Inkrafttreten schon bestehende Vereinbarungen und Abreden erfassen, könnte die Klägerin einen allfälligen Rücktritt vom Wohnungseigentums-Verschaffungsvertrag mit der Beklagten wegen ihres angeblichen Zahlungsverzuges nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn die strittige Höhe der noch von der Beklagten zu leistenden Zahlungen nach abgesonderter Verhandlung mit Beschuß rechtskräftig festgestellt wurde und die Beklagte den sich danach ergebenden Betrag nicht noch vor Schluß der Verhandlung erster Instanz bezahlt haben sollte (§ 24 Abs. 4 WEG).

Mit allen den nun dargelegten und für die Entscheidung der Rechtssache erheblichen Problemen haben sich die Vorinstanzen nicht befaßt, es wurde die Rechtssache vom Erstgericht auch nicht mit den Prozeßparteien in den eben aufgezeigten Richtungen erörtert (§§ 180 Abs. 3 und 182 Abs. 1 ZPO), so daß das Verfahren in erster Instanz mangelhaft geblieben ist.

Anmerkung

Z51174

Schlagworte

Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0050OB00618.78.1205.000

Dokumentnummer

JJT_19781205_OGH0002_0050OB00618_7800000_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