

TE OGH 1979/1/31 1Ob741/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.1979

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Petrasch, Dr. Schubert und Dr. Gamerith als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*, Verlagskonsulentin in *, vertreten durch Dr. Volkmar Schicker, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei G* registrierte Genossenschaft m.b.?, *, vertreten durch Dr. Franz Hohensinn, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes (Streitwert S 200.000,--) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 27. Jänner 1978, GZ 45 R 2/78-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. Oktober 1977, GZ 23 ? 90/77-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 6.492,64 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 404,64 Umsatzsteuer und S 1.030,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin beehrte, die beklagte Partei schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil der Liegenschaft EZ *, KG * und ihres Wohnungseigentumes an der Wohnung Nr 23 in der *, einzuwilligen, wobei sie sich die bestimmte Angabe des Mindestanteiles bis zur Festsetzung der Nutzwerte vorbehielt. Sie brachte dazu vor, die Beklagte habe ihrer Mutter einen nicht näher bestimmten Anteil an der genannten Liegenschaft verkauft, das Eigentumsrecht aber nicht verbüchert. Schon lange vor dem Tode ihrer Mutter (* 1976) seien alle Rechte am Liegenschaftsanteil und an der Wohnung auf sie übergegangen. Die Beklagte habe ihr die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt. Obwohl hiefür alle Voraussetzungen vorlägen, weigere sich die Beklagte, einer Eigentumsübertragung zuzustimmen. Die Beklagte sei daher im Sinne des § 25 WEG 1975 säumig. Die Klägerin beehrte, die beklagte Partei schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil der Liegenschaft EZ *, KG * und ihres Wohnungseigentumes an der Wohnung Nr 23 in der *, einzuwilligen, wobei sie sich die bestimmte Angabe des Mindestanteiles bis zur Festsetzung der Nutzwerte vorbehielt. Sie brachte dazu vor, die Beklagte habe ihrer Mutter einen nicht näher bestimmten Anteil an der genannten Liegenschaft verkauft, das Eigentumsrecht aber nicht verbüchert. Schon lange vor dem Tode ihrer Mutter (* 1976) seien alle Rechte am Liegenschaftsanteil und an der Wohnung auf sie übergegangen. Die Beklagte habe ihr die

Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt. Obwohl hierfür alle Voraussetzungen vorlägen, weigerte sich die Beklagte, einer Eigentumsübertragung zuzustimmen. Die Beklagte sei daher im Sinne des Paragraph 25, WEG 1975 säumig.

Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage und brachte vor, zwischen den Streitteilen sei ausdrücklich vereinbart worden, kein Wohnungseigentum zu begründen. Über Bitten der Klägerin sei ihr jedoch zugesagt worden, von dieser Vereinbarung keinen Gebrauch zu machen, sofern die Klägerin die Wohnung zur Gründung eines Hausstandes benötige. Diese Bedingung hätte die Klägerin bis 30. November 1976 erfüllen und der Beklagten bekanntgeben müssen. Die Klägerin benütze jedoch diese Wohnung bis heute nicht. Ein Ausschluß aus der Genossenschaft sei angedroht worden und in der Folge auch erfolgt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf im wesentlichen nachstehende Feststellungen:

Die Mutter der Klägerin wohnte seit dem Jahre 1964 bis ca. 1 Jahr vor ihrem am * 1976 eingetretenen Tod in der gegenständlichen Wohnung Nr 23 im Hause *. Bereits im Jahre 1975, also noch zu Lebzeiten der Mutter, beabsichtigte die Klägerin, in deren Namen die Wohnung aufzugeben.

Da den Mitgliedern des Wohnungsausschusses der Beklagten bekannt wurde, daß die Wohnung leerstehe, bzw die Klägerin beabsichtige, diese aufzugeben, wurde am 4. Februar 1975 mit der Klägerin eine Besichtigung der Wohnung vereinbart. Die Beklagte, deren Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, ihren Mitgliedern, zu denen im damaligen Zeitpunkt die Mutter der Klägerin gehörte, zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu verschaffen und auch Wohnungseigentum an diesen zu begründen, hatte Interesse daran, daß in dem von ihr erbauten Objekt auch die gegenständliche Wohnung einem bestimmungsgemäßen Gebrauch zugeführt wird, dies auch im Interesse ihrer Mitglieder, die noch keine Wohnung erhalten haben. Bei dieser Besichtigung ergab sich, daß die Wohnung nicht benützt wird. Die Klägerin nannte zunächst für die Aufgabe der Wohnung einen Betrag von S 300.000,--. Man kam schließlich überein, daß die Beklagte der Klägerin zwar nicht die ursprünglich geforderten S 300.000,--, wohl aber einen Betrag von S 150.000,-- Zug um Zug gegen Räumung der Wohnung bezahlen werde. Diese Vereinbarung wurde mit Schreiben vom 25. April 1975 im Namen der Klägerin vom Klagevertreter bestätigt und ausgeführt, daß die Wohnung in angemessener Zeit geräumt werden könne; der Keller und der Dachboden sollten jedoch der Klägerin bis Ende 1976 zur Verfügung stehen. In der Folge räumte die Klägerin das gegenständliche Objekt nicht, benützte es allerdings auch nicht, da sie in der nahegelegenen * eine geförderte Eigentumswohnung im Ausmaß von 73 m² besitzt. Die Beklagte, deren Organe nur nebenberuflich Verwaltungsaufgaben verrichten, drängte die Klägerin nicht zur Räumung; am 5. März 1976 erhielt die Beklagte ein Schreiben der Klägerin, in welchem diese mitteilte, daß sie sich aus familiären Gründen entschlossen habe, von dem bereits vereinbarten Verkauf der Wohnung Abstand zu nehmen. Die Beklagte wird darin aufgefordert, einen Vertragsentwurf zu übersenden, um einen Kaufvertrag abzuschließen und in der Folge das Eigentumsrecht im Umfang der bestimmten Mindestanteile und das Wohnungseigentum begründen. Mit Schreiben vom 18. März 1976 erklärte sich die Beklagte damit einverstanden, daß an Stelle ihrer – zu diesem Zeitpunkt noch lebenden – Mutter die Klägerin unter Abhebung von der seinerzeitigen Vereinbarung die Wohnung übernehmen könne, allerdings unter der Bedingung, daß sie diese Wohnung auch tatsächlich regelmäßig bewohne und eine eidesstattliche Erklärung abgebe, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sie sich auch um keine andere Wohnung beworben habe. Damit beruhte die Angelegenheit abermals monatelang auf sich, insbesondere übersandt? die Beklagte nicht, wie von der Klägerin gefordert, einen Vertragsentwurf; sie stellte vielmehr mit Schreiben vom 28. Juni 1976 und 17. August 1976 fest, daß die Klägerin sowohl gegen die Satzungen der Genossenschaft, als auch gegen die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die Förderungsbestimmungen verstoßen habe: die Klägerin bewohne die Wohnung keinesfalls, wie gefordert, selbst. Gleichzeitig wird im Schreiben vom 17. August 1976 der Ausschluß der Klägerin als Mitglied der Genossenschaft angedroht, sofern sie nicht bis zum 30. September 1976 bereit sein sollte „ihren nach Gesetz und Satzung übernommenen Verpflichtungen“ nachzukommen. Die Beklagte erachtete somit die Klägerin nach dem Tode ihrer Mutter als deren Alleinerbin und als Mitglied der Genossenschaft. Die Klägerin ist als Verlagskonsulentin der Zeitschrift „*“ mitunter im Außendienst tätig, da sie den Kontakt zwischen verschiedenen Organisationen und der Industrie herzustellen hat und bezahlte Beilagen zu dieser Zeitschrift organisieren muß; gelegentlich hat die Klägerin auch in den Bundesländern zu tun. Im Jahre 1976 war die Klägerin auf Grund dieser Tätigkeit etwa in den Monaten Juni bis August mit Ausnahme der Wochenenden nicht in Wien. Die Klägerin benützt zwar den im Hause befindlichen, von ihr gemieteten Parkplatz zum Abstellen ihres

PKW, wohnt jedoch nicht regelmäßig in der gegenständlichen Wohnung, sondern benützt diese nur fallweise. Wenn sich die Klägerin in Wien aufhielt, benützte sie ihre Wohnung in *. Im Jänner 1976 lernte die Klägerin R* kennen, der eben aus Südafrika nach Österreich kam. Sie bot ihm an, sein umfangreiches Gepäck in der gegenständlichen Wohnung zu deponieren und vorübergehend in dieser Wohnung zu wohnen. R* wohnte tatsächlich einige Tage in dieser Wohnung und kehrte Ende März 1976 nach einem England- und Deutschlandaufenthalt wieder nach Österreich zurück. Seither führt er in dieser Wohnung einen eigenen Haushalt.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, daß die Beklagte die Errichtung des Wohnungseigentums von einer Bedingung abhängig gemacht habe, diese Bedingung von der Klägerin aber bisher nicht erfüllt worden sei, sodaß ihr Begehren nicht gerechtfertigt sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung keine Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,-- übersteigt.

Nach den Feststellungen des Erstgerichtes seien beide Parteien übereingekommen, daß die Klägerin Zug um Zug gegen Bezahlung von S 150.000,-- die Wohnung räumen werde. Damit habe die Klägerin in einer beide Vertragsteile bindende Form über die Rechte an der gegenständlichen Wohnung verfügt. Von dieser Vereinbarung könne sie nicht einseitig ohne Zustimmung der Beklagten abgehen. Soweit die Rechtsrüge die Ansprüche der Klägerin auf die ursprünglich noch zu Lebzeiten ihrer Mutter von jener auf sie übergegangenen Rechte an dieser Wohnung stützt, lasse sie diese Vereinbarung außer Acht, durch die zwischen den Parteien eine vertragsmäßige Aufhebung der früher bestehenden Übereinkünfte erfolgt sei. Das Schreiben der Klägerin vom 5. März 1976 sei daher als Anbot aufzufassen, von dieser Vereinbarung abzugehen bzw eine neue Vereinbarung über die Einräumung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnung abzuschließen. Die Zustimmung zur Begründung des Wohnungseigentums sei jedoch unter der Bedingung erfolgt, daß die Klägerin diese Wohnung auch tatsächlich regelmäßig bewohne und eine eidesstattliche Erklärung abgebe, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sich auch um keine andere Wohnung beworben habe; dieses Schreiben stelle inhaltlich ein neues Anbot der Beklagten an die Klägerin dar. Nun treffe es zu, daß die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG zwingendes Recht enthalten. Daß aber deshalb die von der Beklagten gestellten Bedingungen nicht wirksam seien, könne hieraus nicht gefolgert werden. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes seien beide Parteien übereingekommen, daß die Klägerin Zug um Zug gegen Bezahlung von S 150.000,-- die Wohnung räumen werde. Damit habe die Klägerin in einer beide Vertragsteile bindende Form über die Rechte an der gegenständlichen Wohnung verfügt. Von dieser Vereinbarung könne sie nicht einseitig ohne Zustimmung der Beklagten abgehen. Soweit die Rechtsrüge die Ansprüche der Klägerin auf die ursprünglich noch zu Lebzeiten ihrer Mutter von jener auf sie übergegangenen Rechte an dieser Wohnung stützt, lasse sie diese Vereinbarung außer Acht, durch die zwischen den Parteien eine vertragsmäßige Aufhebung der früher bestehenden Übereinkünfte erfolgt sei. Das Schreiben der Klägerin vom 5. März 1976 sei daher als Anbot aufzufassen, von dieser Vereinbarung abzugehen bzw eine neue Vereinbarung über die Einräumung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnung abzuschließen. Die Zustimmung zur Begründung des Wohnungseigentums sei jedoch unter der Bedingung erfolgt, daß die Klägerin diese Wohnung auch tatsächlich regelmäßig bewohne und eine eidesstattliche Erklärung abgebe, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sich auch um keine andere Wohnung beworben habe; dieses Schreiben stelle inhaltlich ein neues Anbot der Beklagten an die Klägerin dar. Nun treffe es zu, daß die Bestimmungen der Paragraphen 23 bis 25 WEG zwingendes Recht enthalten. Daß aber deshalb die von der Beklagten gestellten Bedingungen nicht wirksam seien, könne hieraus nicht gefolgert werden.

Die Tatsache, daß die Bedingungen nur in der Legaldefinition des Wohnungseigentumsbewerbers § 25 Abs 1 WEG, nicht aber bei der Feststellung der einzelnen Ansprüche (insbesondere § 23 Abs 2 WEG) erwähnt werden, lasse den Schluß zu, daß der Gesetzgeber zwar nicht in die allgemeinen zivilrechtlichen Folgen von Bedingungen bei Rechtsgeschäften eingreifen, wohl aber klarstellen wollte, daß eine (auch aufschiebende) Bedingung oder Befristung an sich noch nicht der Anwendung der Bestimmung der §§ 23 bis 25 WEG entgegenstehe, sondern im Einzelfall die Bedeutung der Bedingung zu prüfen sei. Daraus ergebe sich, daß Leistungsansprüche wie sie im § 23 Abs 2 WEG statuiert werden, im Falle einer (zulässigen) aufschiebenden Bedingung grundsätzlich erst nach deren Eintritt geltend gemacht werden können. Selbst wenn eine Vereinbarung im Sinne des Angebotes der beklagten Partei zustandegekommen wäre, wären die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruches nach § 23 Abs 2 WEG noch nicht gegeben, weil die entsprechende Zusage durch die beklagte Partei von zulässigen Bedingungen abhängig

gemacht wurde, die bisher nicht eingetreten seien. Die Tatsache, daß die Bedingungen nur in der Legaldefinition des Wohnungseigentumsbewerbers (Paragraph 25, Absatz eins, WEG), nicht aber bei der Feststellung der einzelnen Ansprüche (insbesondere Paragraph 23, Absatz 2, WEG) erwähnt werden, lasse den Schluß zu, daß der Gesetzgeber zwar nicht in die allgemeinen zivilrechtlichen Folgen von Bedingungen bei Rechtsgeschäften eingreifen, wohl aber klarstellen wollte, daß eine (auch aufschiebende) Bedingung oder Befristung an sich noch nicht der Anwendung der Bestimmung der Paragraphen 23 bis 25 WEG entgegenstehe, sondern im Einzelfall die Bedeutung der Bedingung zu prüfen sei. Daraus ergebe sich, daß Leistungsansprüche wie sie im Paragraph 23, Absatz 2, WEG statuiert werden, im Falle einer (zulässigen) aufschiebenden Bedingung grundsätzlich erst nach deren Eintritt geltend gemacht werden können. Selbst wenn eine Vereinbarung im Sinne des Angebotes der beklagten Partei zustandegekommen wäre, wären die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruches nach Paragraph 23, Absatz 2, WEG noch nicht gegeben, weil die entsprechende Zusage durch die beklagte Partei von zulässigen Bedingungen abhängig gemacht wurde, die bisher nicht eingetreten seien.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren stattgegeben werde.

Die Beklagte beantragte, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Die Revision wendet sich nicht gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, wonach die Klägerin nach den getroffenen Feststellungen durch Übereinkunft mit der Beklagten über die ursprünglich der Mutter der Klägerin eingeräumten Rechte auf die gegenständliche Eigentumswohnung gegen Bezahlung eines Betrages von S 150.000,-- verfügt hat und von dieser Vereinbarung nicht einseitig abgehen konnte. Sie leitet den erhobenen Anspruch daraus ab, daß die Beklagte ihr (mit dem Schreiben vom 18. März 1976) die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt habe; diese Zusage durfte gemäß § 23 Abs 2 WEG 1975 nicht von Bedingungen abhängig gemacht werden, jedenfalls nicht von solchen, die ohnehin in öffentlich-rechtlichen Forderungsbestimmungen normiert seien. Diese Bedingungen seien damit aber unbeachtlich und stünden dem Anspruch der Klägerin nicht entgegen. Der dem Wohnungseigentümer durch das Gesetz eingeräumte unabdingbare Anspruch lasse die Beifügung einer Bedingung nicht zu. Die Revision wendet sich nicht gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, wonach die Klägerin nach den getroffenen Feststellungen durch Übereinkunft mit der Beklagten über die ursprünglich der Mutter der Klägerin eingeräumten Rechte auf die gegenständliche Eigentumswohnung gegen Bezahlung eines Betrages von S 150.000,-- verfügt hat und von dieser Vereinbarung nicht einseitig abgehen konnte. Sie leitet den erhobenen Anspruch daraus ab, daß die Beklagte ihr (mit dem Schreiben vom 18. März 1976) die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt habe; diese Zusage durfte gemäß Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 nicht von Bedingungen abhängig gemacht werden, jedenfalls nicht von solchen, die ohnehin in öffentlich-rechtlichen Forderungsbestimmungen normiert seien. Diese Bedingungen seien damit aber unbeachtlich und stünden dem Anspruch der Klägerin nicht entgegen. Der dem Wohnungseigentümer durch das Gesetz eingeräumte unabdingbare Anspruch lasse die Beifügung einer Bedingung nicht zu.

Diesen Ausführungen kann jedoch nicht gefolgt werden. Auszugehen ist davon, daß die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 5. März 1976 mitteilte, daß sie sich aus familiären Gründen entschlossen habe, vom Verkauf der Wohnung in der * Abstand zu nehmen und beabsichtige, die Wohnung in ihr Eigentum zu übernehmen. Gemäß § 25 WEG stehe ihr dieses Recht ohne irgendwelche Beschränkungen zu. Die Beklagte wird aufgefordert, der Klägerin einen Vertragsentwurf zu übersenden. Im Antwortschreiben vom 18. März 1976 (Beilage C) führte die Beklagte aus, daß sie nach Einlangen von Mustereigentumsverträgen des Dachverbandes bereit sei, die Wohnung ins Wohnungseigentum zu übertragen unter der Bedingung, daß die Klägerin diese Wohnung auch tatsächlich regelmäßig bewohne und eine eidesstattliche Erklärung abgebe, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sich auch um keine andere Wohnung beworben habe. Diesen Ausführungen kann jedoch nicht gefolgt werden. Auszugehen ist davon, daß die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 5. März 1976 mitteilte, daß sie sich aus familiären Gründen entschlossen habe, vom Verkauf der Wohnung in der * Abstand zu nehmen und beabsichtige, die Wohnung in ihr Eigentum zu übernehmen. Gemäß Paragraph 25, WEG stehe ihr dieses Recht ohne irgendwelche Beschränkungen zu. Die Beklagte wird aufgefordert, der Klägerin einen Vertragsentwurf zu übersenden. Im Antwortschreiben vom

18. März 1976 (Beilage C) führte die Beklagte aus, daß sie nach Einlangen von Mustereigentumsverträgen des Dachverbandes bereit sei, die Wohnung ins Wohnungseigentum zu übertragen unter der Bedingung, daß die Klägerin diese Wohnung auch tatsächlich regelmäßig bewohne und eine eidesstattliche Erklärung abgebe, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sich auch um keine andere Wohnung beworben habe.

Gemäß § 23 Abs 1 WEG 1975 ist Wohnungseigentumsbewerber derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder betagt, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zugesagt worden ist. Gemäß § 25 WEG 1975 kann der Wohnungseigentumsbewerber dann, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung von Urkunden (§ 23 Abs 2 Z 2 WEG 1975) säumig sind, den Eigentümer der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit klagen. Entscheidende Bedeutung kommt daher der Frage zu, ob die Klägerin Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 Abs 1 WEG 1975 ist. Das Gesetz versteht, wie bereits ausgeführt, unter Wohnungseigentumsbewerber denjenigen, dem, wenn auch bedingt oder betagt, die Einräumung von Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten Wohnung zugesagt wurde. Nach dem Wortlaut des § 23 Abs 1 WEG 1975 würde daher auch schon eine bloß einseitige Zusage des Wohnungseigentumsorganisators genügen, andererseits läßt aber die Marginalrubrik des § 23 WEG 1975 „Vertragliche Schutzbestimmungen“ erkennen, daß der Gesetzgeber offenbar vom Vorliegen einer vertraglichen Einigung ausgeht. Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, 641, vertreten daher mit Recht die Ansicht, daß die einseitige Zusage nicht genügt, sondern daß es eines Vertrages mit dem (künftigen) Wohnungseigentumsbewerber bedarf. Auch Welser vertritt in NZ 1975, 150 ff diesen Standpunkt, wobei er darauf verweist, daß dem Wohnungseigentumsbewerber besondere Rechte gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator nur dann zustehen, wenn die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten geleistet wurden, sodaß die Ansprüche gemäß § 23 Abs 2 WEG 1975 ein zweiseitiges Rechtsgeschäft zur Voraussetzung haben. Als Wohnungseigentumsbewerber ist demnach aber nur derjenige anzusehen, dem vertraglich die Einräumung von Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten Wohnung von einem Wohnungseigentumsorganisator zugesagt wurde. Gemäß Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 ist Wohnungseigentumsbewerber derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder betagt, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zugesagt worden ist. Gemäß Paragraph 25, WEG 1975 kann der Wohnungseigentumsbewerber dann, wenn die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung von Urkunden (Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975) säumig sind, den Eigentümer der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit klagen. Entscheidende Bedeutung kommt daher der Frage zu, ob die Klägerin Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 ist. Das Gesetz versteht, wie bereits ausgeführt, unter Wohnungseigentumsbewerber denjenigen, dem, wenn auch bedingt oder betagt, die Einräumung von Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten Wohnung zugesagt wurde. Nach dem Wortlaut des Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 würde daher auch schon eine bloß einseitige Zusage des Wohnungseigentumsorganisators genügen, andererseits läßt aber die Marginalrubrik des Paragraph 23, WEG 1975 „Vertragliche Schutzbestimmungen“ erkennen, daß der Gesetzgeber offenbar vom Vorliegen einer vertraglichen Einigung ausgeht. Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, 641, vertreten daher mit Recht die Ansicht, daß die einseitige Zusage nicht genügt, sondern daß es eines Vertrages mit dem (künftigen) Wohnungseigentumsbewerber bedarf. Auch Welser vertritt in NZ 1975, 150 ff diesen Standpunkt, wobei er darauf verweist, daß dem Wohnungseigentumsbewerber besondere Rechte gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator nur dann zustehen, wenn die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten geleistet wurden, sodaß die Ansprüche gemäß Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 ein zweiseitiges Rechtsgeschäft zur Voraussetzung haben. Als Wohnungseigentumsbewerber ist demnach aber nur derjenige anzusehen, dem vertraglich die Einräumung von Wohnungseigentum an einer bestimmt bezeichneten Wohnung von einem Wohnungseigentumsorganisator zugesagt wurde.

Nun war das Schreiben der Klägerin an die Beklagte vom 5. März 1976 als Offert zu verstehen, von der ursprünglich getroffenen Vereinbarung über die Aufgabe der Rechte an der Eigentumswohnung Abstand zu nehmen. Dieses Offert wurde jedoch von der Beklagten mit ihrem Schreiben vom März 1976 nur mit Einschränkungen angenommen, sodaß

rechtlich davon auszugehen ist, daß dieses Schreiben ein neues Offert der Beklagten an die Klägerin darstellt. Darin wurde aber die Bereitschaft der Beklagten, der Klägerin Wohnungseigentum einzuräumen, ua von der Abgabe einer eidesstattlichen Erklärung des Inhaltes abhängig gemacht, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sich auch um keine andere Wohnung beworben habe. Die für die Erlangung der Stellung des Wohnungseigentumsbewerbers erforderliche vertragliche Einigung war demnach von der Annahme dieses Offertes durch die Klägerin abhängig, wobei dahingestellt bleiben kann, ob damit gleichzeitig auch schon die von der Klägerin geforderte Erklärung abgegeben werden mußte. Die von der Beklagten gestellte Bedingung kann auch nicht als unzulässig im Sinn des § 24 WEG 1975 beurteilt werden. Nach dieser Gesetzesstelle sind Vereinbarungen oder Vorbehalte ungültig, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken. Unzulässig ist es daher, die dem Wohnungseigentümer nach dem Gesetz zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte zu beschränken oder die ihm durch § 23 Abs 2 WEG 1975 eingeräumten Ansprüche abzubedingen; sonstige Bedingungen sind hingegen nicht generell unzulässig, erklärt doch § 23 Abs 1 WEG 1975 ausdrücklich, daß die Einräumung von Wohnungseigentum auch bedingt oder betagt zugesagt werden könne. Die von der Beklagten gestellte Bedingung, die Einräumung von Wohnungseigentum davon abhängig zu machen, daß die Klägerin über keine Zweitwohnung, die aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde, verfügt und sich auch um keine solche Wohnung beworben habe, kann nicht als unzulässig erachtet werden. Mit Recht verweisen Faistenberger-Barta-Call ??? 648 darauf, daß die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum auch davon abhängig gemacht werden kann, daß der Wohnungseigentumsinteressent die Förderungsvoraussetzungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (z? die österreichische Staatsbürgerschaft) erfüllt. Im übrigen ist der Beklagten, wie schon der Erstrichter zutreffend hervorhob, auch im Interesse ihrer Genossenschafter ein gerechtfertigtes Interesse daran zuzuerkennen, Mitglieder, welche bereits eine Wohnung besitzen, vom Erwerb einer Zweitwohnung auszuschließen. Eine Annahme des von der Beklagten gestellten, von einer zulässigen Bedingung abhängig gemachten Anbots ist seitens der Klägerin nicht erfolgt. Auch die Erhebung der Klage kann, ohne daß die Frage der Dauer der Bindung der Beklagten an das gestellte Offert geprüft werden mußte, nicht als Annahme gewertet werden, weil die Klägerin ja den Standpunkt vertritt, daß sie nicht verpflichtet sei, die gestellte Bedingung, nämlich die Abgabe der von ihr geforderten Erklärung, zu erfüllen und damit klar ist, dass sie zu einer vorbehaltlosen Annahme des ihr gestellten Offerts nicht bereit ist. Mangels vertraglicher Einigung über die Einräumung von Wohnungseigentum kommt der Klägerin die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers in Ansehung der gegenständlichen Wohnung nicht zu, so daß sie auch Ansprüche gemäß § 25 WEG 1975 nicht geltend machen kann. Nun war das Schreiben der Klägerin an die Beklagte vom 5. März 1976 als Offert zu verstehen, von der ursprünglich getroffenen Vereinbarung über die Aufgabe der Rechte an der Eigentumswohnung Abstand zu nehmen. Dieses Offert wurde jedoch von der Beklagten mit ihrem Schreiben vom März 1976 nur mit Einschränkungen angenommen, sodaß rechtlich davon auszugehen ist, daß dieses Schreiben ein neues Offert der Beklagten an die Klägerin darstellt. Darin wurde aber die Bereitschaft der Beklagten, der Klägerin Wohnungseigentum einzuräumen, ua von der Abgabe einer eidesstattlichen Erklärung des Inhaltes abhängig gemacht, daß sie keine andere Wohnung aus öffentlichen Mitteln besitze und sich auch um keine andere Wohnung beworben habe. Die für die Erlangung der Stellung des Wohnungseigentumsbewerbers erforderliche vertragliche Einigung war demnach von der Annahme dieses Offertes durch die Klägerin abhängig, wobei dahingestellt bleiben kann, ob damit gleichzeitig auch schon die von der Klägerin geforderte Erklärung abgegeben werden mußte. Die von der Beklagten gestellte Bedingung kann auch nicht als unzulässig im Sinn des Paragraph 24, WEG 1975 beurteilt werden. Nach dieser Gesetzesstelle sind Vereinbarungen oder Vorbehalte ungültig, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken. Unzulässig ist es daher, die dem Wohnungseigentümer nach dem Gesetz zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte zu beschränken oder die ihm durch Paragraph 23, Absatz 2, WEG 1975 eingeräumten Ansprüche abzubedingen; sonstige Bedingungen sind hingegen nicht generell unzulässig, erklärt doch Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 ausdrücklich, daß die Einräumung von Wohnungseigentum auch bedingt oder betagt zugesagt werden könne. Die von der Beklagten gestellte Bedingung, die Einräumung von Wohnungseigentum davon abhängig zu machen, daß die Klägerin über keine Zweitwohnung, die aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde, verfügt und sich auch um keine solche Wohnung beworben habe, kann nicht als unzulässig erachtet werden. Mit Recht verweisen Faistenberger-Barta-Call ??? 648 darauf, daß die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum auch davon abhängig gemacht werden kann, daß der Wohnungseigentumsinteressent die Förderungsvoraussetzungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (z? die österreichische Staatsbürgerschaft) erfüllt. Im übrigen ist der Beklagten, wie

schon der Erstrichter zutreffend hervorhob, auch im Interesse ihrer Genossenschafter ein gerechtfertigtes Interesse daran zuzuerkennen, Mitglieder, welche bereits eine Wohnung besitzen, vom Erwerb einer Zweitwohnung auszuschließen. Eine Annahme des von der Beklagten gestellten, von einer zulässigen Bedingung abhängig gemachten Anbots ist seitens der Klägerin nicht erfolgt. Auch die Erhebung der Klage kann, ohne daß die Frage der Dauer der Bindung der Beklagten an das gestellte Offert geprüft werden müßte, nicht als Annahme gewertet werden, weil die Klägerin ja den Standpunkt vertritt, daß sie nicht verpflichtet sei, die gestellte Bedingung, nämlich die Abgabe der von ihr geforderten Erklärung, zu erfüllen und damit klar ist, dass sie zu einer vorbehaltlosen Annahme des ihr gestellten Offerts nicht bereit ist. Mangels vertraglicher Einigung über die Einräumung von Wohnungseigentum kommt der Klägerin die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers in Ansehung der gegenständlichen Wohnung nicht zu, so daß sie auch Ansprüche gemäß Paragraph 25, WEG 1975 nicht geltend machen kann.

Demzufolge war der Revision der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E801050

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1979:0010OB00741.78.0131.000

Im RIS seit

11.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2026

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