jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/9/14 5Ob150/04a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.09.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Prückner und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Mag. Manfred W*****, vertreten durch Dr. Manfred Korn, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Gemeinnützige S***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Raits Ebner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG 1979 iVm § 15 WGG 1979 (Angemessenheit des vereinbarten Preises), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 19. September 2002, GZ 54 R 116/02a-20, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Prückner und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Mag. Manfred W*****, vertreten durch Dr. Manfred Korn, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die Antragsgegnerin Gemeinnützige S***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Raits Ebner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG 1979 in Verbindung mit Paragraph 15, WGG 1979 (Angemessenheit des vereinbarten Preises), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 19. September 2002, GZ 54 R 116/02a-20, nachstehenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs des Antragstellers wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

"Der von der Antragsgegnerin dem Antragsteller gegenüber verrechnete Kaufpreis für die 176/1938 Anteile an der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top 8 im Haus ***** in ***** verbunden ist, ist hinsichtlich eines Betrages von EUR 1.262,05 (S 17.366,24) unangemessen im Sinn des § 22 Abs 1 Z 6 WGG.""Der von der Antragsgegnerin dem Antragsteller gegenüber verrechnete Kaufpreis für die 176/1938 Anteile an der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top 8 im Haus ***** in ***** verbunden ist, ist hinsichtlich eines Betrages von EUR 1.262,05 (S 17.366,24) unangemessen im Sinn des Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG."

Text

Begründung:

Der Antragsteller hat von der Antragsgegnerin mit Anwartschaftsvertrag vom 22. 4. 1992 und sodann mit Kauf und Wohnungseigentumsvertrag vom 13. 7./16. 8. 1994 176/1938 Anteile der Liegenschaft EZ 248 Grundbuch ***** gekauft, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top 8 im Haus ***** in ***** verbunden ist.

Die Antragsgegnerin, eine gemeinnützige Bauvereinigung, hat die aus 12 Eigentumswohnungen bestehende Wohnanlage errichtet.

In Punkt III des Anwartschaftsvertrages wurde folgendes vereinbart:In Punkt römisch III des Anwartschaftsvertrages wurde folgendes vereinbart:

"III. Voraussichtlicher Kaufpreis

Der Kaufpreis setzt sich aus den anteiligen Grund- und Grundnebenkosten sowie den aus der Bauendabrechnung resultierenden Anteilen der Aufschließungs- und Gesamtbaukosten zusammen.

Nach den dem Amt der Salzburger Landesregierung vorgelegten Unterlagen betragen die Kosten für das Wohnobjekt vorläufig S 23,940.000,--.

Punkt V:

Die im Endbescheid (§ 45 Wohnbauförderungsgesetz) enthaltenen, vom Amt der Salzburger Landesregierung festgestellten Gesamtbaukosten gelten als nachgewiesen."Die im Endbescheid (Paragraph 45, Wohnbauförderungsgesetz) enthaltenen, vom Amt der Salzburger Landesregierung festgestellten Gesamtbaukosten gelten als nachgewiesen."

Die Antragsgegnerin hat bei der Bezahlung der Bauherstellungskosten und Baunebenkosten Skonti in Höhe von S 248.843,30 (bei den Bauherstellungskosten allein S 243.689,82) erzielt. Hievon sind den Wohnungseigentumswerbern S 40.614,99 (also 1/6) gutgebracht worden.

Die Gesamtherstellungskosten der Anlage beliefen sich auf S 22,609,920,90.

Die Grund- und Aufschließungskosten betrugen im Juni 1990 S 4,485.789,52. Aufgewertet bis Mai 1995 betragen sie S 5,767.255,51, aufgewertet bis Juni 1994 (Zeitpunkt des Kaufvertrages) betragen sie S 5,649.612,40.

Im Gesamtherstellungskostenbetrag von S 22,609.920,90 sind lediglich Grund- und Aufschließungskosten von S 5,363.906 enthalten (was einer Aufwertung bis zum Oktober 1992 entspricht).

Die bücherliche Einräumung von Wohnungseigentum für den Antragsteller erfolgte am 19. 7. 1995.

Unstrittig ist zwischen den Parteien, dass die Antragsgegnerin von ihr erzielte Skonti in Höhe von S 208.228,31 (wovon auf den Antragsteller S 17.366,24 entfallen) nicht als Gutschrift an die Wohnungseigentümer weitergegeben hat, sondern als Aufwertungsbetrag der Grundkosten bis Mai 1995 (Begründung des Wohnungseigentums) in die Gesamtherstellungskosten der Anlage eingerechnet hat.

Mit seinem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt der Antragsteller die Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Preises gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG mit der Begründung, die Endabrechnung vom 22. 10. 1988 entspreche nicht den Bestimmungen der §§ 13, 15 WGG. Die Antragsgegnerin habe zu Unrecht Skonti in Höhe von S 208.228,31 einbehalten und insofern dem Antragsteller gegenüber den zulässigen Preis um S 17.366,24 samt 4 % Zinsen seit 13. 7. 1994 überschritten. Die nachträglich vorgenommene Aufwertung der Grundkosten von Dezember 1992 bis Mai 1995 sei unzulässig, eine Aufwertung sei nur bis Dezember 1992 zulässig gewesen. Die Übergabe der Objekte habe nämlich am 15. 12. 1992 stattgefunden. Danach sei die Antragsgegnerin mit der grundbücherlichen Durchführung säumig gewesen. Es wurde begehrt, der Antragsgegnerin aufzutragen, jene Baukosten, die sie tatsächlich nicht aufgewendet habe, dem Antragsteller betreffend 8,34 % von S 208.843,30, also S 17.366,24, zurückzuzahlen.Mit seinem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt der Antragsteller die Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Preises gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG mit der Begründung, die Endabrechnung vom 22. 10. 1988 entspreche nicht den Bestimmungen der Paragraphen 13,, 15 WGG. Die Antragsgegnerin habe zu Unrecht Skonti in Höhe von S 208.228,31 einbehalten und insofern dem Antragsteller gegenüber den zulässigen Preis um S 17.366,24 samt 4 % Zinsen seit 13. 7. 1994 überschritten. Die nachträglich vorgenommene Aufwertung der Grundkosten von Dezember 1992 bis Mai 1995 sei unzulässig, eine Aufwertung sei nur bis Dezember 1992 zulässig gewesen. Die Übergabe der Objekte habe nämlich am 15. 12. 1992 stattgefunden. Danach sei die Antragsgegnerin mit

der grundbücherlichen Durchführung säumig gewesen. Es wurde begehrt, der Antragsgegnerin aufzutragen, jene Baukosten, die sie tatsächlich nicht aufgewendet habe, dem Antragsteller betreffend 8,34 % von S 208.843,30, also S 17.366,24, zurückzuzahlen.

Die "Nachverrechnung" in der Abrechnung von Mai 1995 aus dem Titel der Aufwertung für Grundkosten sei unzulässig gewesen. § 13 Abs 2 WGG nenne überdies die "Übergabe" oder "Einräumung von Wohnungseigentum als Stichtage für die mögliche Aufwertung. Es könne nicht der Antragsgegnerin überlassen sein, welchen dieser Zeitpunkte sie als maßgeblich ansehe, insbesondere dann nicht, wenn sie, wie im vorliegenden Fall mit der Verbücherung säumig sei.Die "Nachverrechnung" in der Abrechnung von Mai 1995 aus dem Titel der Aufwertung für Grundkosten sei unzulässig gewesen. Paragraph 13, Absatz 2, WGG nenne überdies die "Übergabe" oder "Einräumung von Wohnungseigentum als Stichtage für die mögliche Aufwertung. Es könne nicht der Antragsgegnerin überlassen sein, welchen dieser Zeitpunkte sie als maßgeblich ansehe, insbesondere dann nicht, wenn sie, wie im vorliegenden Fall mit der Verbücherung säumig sei.

Die Antragsgegnerin hielt dem entgegen, dass ihre Berechtigung, die Grundkosten bis zur Einräumung des Wohnungseigentums aufzuwerten, aus § 13 Abs 2 WGG resultiere. Durch die gewählte Vorgangsweise sei der angemessene Preis nicht überschritten worden. Sogar bei Wahl des Stichtags für die Aufwertung mit 18. 8. 1994 (Wohnungseigentumsvertrag) fänden die einbehaltenen Skontobeträge noch Platz. Im Weiteren wendete die Antragsgegnerin ein, sie hätte den Wohnungseigentümern auch noch Baukosten-Verwaltungsgebühren mit einem höheren Betrag verrechnen können (gemäß § 4 Abs 3 der ERVO) und zwar S 88.103,30.Die Antragsgegnerin hielt dem entgegen, dass ihre Berechtigung, die Grundkosten bis zur Einräumung des Wohnungseigentums aufzuwerten, aus Paragraph 13, Absatz 2, WGG resultiere. Durch die gewählte Vorgangsweise sei der angemessene Preis nicht überschritten worden. Sogar bei Wahl des Stichtags für die Aufwertung mit 18. 8. 1994 (Wohnungseigentumsvertrag) fänden die einbehaltenen Skontobeträge noch Platz. Im Weiteren wendete die Antragsgegnerin ein, sie hätte den Wohnungseigentümern auch noch Baukosten-Verwaltungsgebühren mit einem höheren Betrag verrechnen können (gemäß Paragraph 4, Absatz 3, der ERVO) und zwar S 88.103,30.

Das von ihr verlangte Entgelt entspreche damit jedenfalls den Vorschriften des WGG, es sei durch die Gesamtherstellungskosten von S 22,609.920,90 der angemessene Preis sogar unterschritten worden.

Mit der Wohnungseigentumseinverleibung sei sie im Übrigen nicht säumig gewesen.

Das Erstgericht wies das Feststellungsbegehren des Antragstellers ab.

§ 13 Abs 2 WGG berechtige die Antragsgegnerin, bei Berechnung des Preises für die Einräumung von Wohnungseigentum die Grundkosten gemäß § 17 Abs 4 zweiter Satz WGG aufzuwerten und zwar vom Zeitpunkt des Grunderwerbes bis zur Einräumung des Wohnungseigentumes. Die Begründung von Wohnungseigentum sei am 19. 7. 1995 erfolgt. Rechne man zum Betrag von S 17,246.014,90 die bis Mai 1995 aufgewerteten Grundkosten in Höhe von S 5,767.255,51 hinzu und ziehe davon den nicht an die Wohnungseigentumswerber weitergeleiteten Skontobetrag von S 208.228,31 ab, errechne sich ein Betrag von S 22,805.042,10. Tatsächlich verrechnet worden sei allen Wohnungseigentümern ein Betrag von S 22,609.920,09. Selbst wenn man aber eine Aufwertung nur bis zum Juni 1994 zulasse, errechne sich ein Gesamtbetrag von S 22,687.398,99, der immer noch höher sei als der begehrte Betrag von S 22,609.920,90. Damit stehe fest, dass dem Antragsteller kein überhöhter und insoweit unzulässiger Betrag vorgeschrieben worden sei. Es müsse daher auf das der Antragsgegnerin zustehende Recht, weitere 3,75 % der Baukosten in Rechnung zu stellen (gemäß § 5 Abs 3 der ERVO) nicht mehr eingegangen werden.Paragraph 13, Absatz 2, WGG berechtige die Antragsgegnerin, bei Berechnung des Preises für die Einräumung von Wohnungseigentum die Grundkosten gemäß Paragraph 17, Absatz 4, zweiter Satz WGG aufzuwerten und zwar vom Zeitpunkt des Grunderwerbes bis zur Einräumung des Wohnungseigentumes. Die Begründung von Wohnungseigentum sei am 19. 7. 1995 erfolgt. Rechne man zum Betrag von S 17,246.014,90 die bis Mai 1995 aufgewerteten Grundkosten in Höhe von S 5,767.255,51 hinzu und ziehe davon den nicht an die Wohnungseigentumswerber weitergeleiteten Skontobetrag von S 208.228,31 ab, errechne sich ein Betrag von S 22,805.042,10. Tatsächlich verrechnet worden sei allen Wohnungseigentümern ein Betrag von S 22,609.920,09. Selbst wenn man aber eine Aufwertung nur bis zum Juni 1994 zulasse, errechne sich ein Gesamtbetrag von S 22,687.398,99, der immer noch höher sei als der begehrte

Betrag von S 22,609.920,90. Damit stehe fest, dass dem Antragsteller kein überhöhter und insoweit unzulässiger Betrag vorgeschrieben worden sei. Es müsse daher auf das der Antragsgegnerin zustehende Recht, weitere 3,75 % der Baukosten in Rechnung zu stellen (gemäß Paragraph 5, Absatz 3, der ERVO) nicht mehr eingegangen werden.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass es maßgeblich darauf ankomme, ob durch den Einbehalt von Skonti die Angemessenheitsgrenze der §§ 13, 14 WGG verletzt werde. Das Kostendeckungsprinzip werden nur dann verletzt, wenn insgesamt mehr verrechnet werde, als die Entgelts- bzw Preisbestimmungen des WGG zuließen. Das habe der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 5 Ob 288/99k = WoBl 2000, 90 ff klargestellt.Das Rekursgericht billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass es maßgeblich darauf ankomme, ob durch den Einbehalt von Skonti die Angemessenheitsgrenze der Paragraphen 13,, 14 WGG verletzt werde. Das Kostendeckungsprinzip werden nur dann verletzt, wenn insgesamt mehr verrechnet werde, als die Entgelts- bzw Preisbestimmungen des WGG zuließen. Das habe der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 5 Ob 288/99k = WoBl 2000, 90 ff klargestellt.

Soweit die Antragstellerin geltend mache, die Antragsgegnerin hätte entweder eine Aufwertung oder einen Zinsenaufwand für das von ihr eingesetzte Kapital verlangen können, sei ihr entgegenzuhalten, dass das erst für nach dem 31. 8. 1999 erworbene Liegenschaften gelte. Im maßgeblichen Zeitpunkt sei die Antragsgegnerin noch berechtigt gewesen, sowohl eine Aufwertung der Grundkosten vorzunehmen als auch angemessene Zinsen zu verlangen (vgl Würth/Zingher WohnR20 Rz 6 zu § 13 WGG). Außerdem lasse die maßgebliche ERVO 1986 eine Verzinsung der aufgewendeten Eigenmittel im Ausmaß des § 14 Abs 1 Z 3 WGG ausdrücklich zu.Soweit die Antragstellerin geltend mache, die Antragsgegnerin hätte entweder eine Aufwertung oder einen Zinsenaufwand für das von ihr eingesetzte Kapital verlangen können, sei ihr entgegenzuhalten, dass das erst für nach dem 31. 8. 1999 erworbene Liegenschaften gelte. Im maßgeblichen Zeitpunkt sei die Antragsgegnerin noch berechtigt gewesen, sowohl eine Aufwertung der Grundkosten vorzunehmen als auch angemessene Zinsen zu verlangen vergleiche Würth/Zingher WohnR20 Rz 6 zu Paragraph 13, WGG). Außerdem lasse die maßgebliche ERVO 1986 eine Verzinsung der aufgewendeten Eigenmittel im Ausmaß des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 3, WGG ausdrücklich zu.

Schon das Erstgericht habe zutreffend dargelegt, dass es auf den Endzeitpunkt der Aufwertung nicht ankomme, weil selbst dann, wenn man eine solche nur bis Juni 1994 vornehme, eine Verletzung der Entgelts- bzw Preisbestimmungen des WGG nicht erfolgt sei. Die Vorgangsweise der Antragsgegnerin stelle nicht eine "nachträgliche" Verrechnung dar, sondern sei so in der Endabrechnung enthalten. Die an die Salzburger Landesregierung erfolgte Endabrechnung sei nicht maßgeblich für die gerichtliche Überprüfung der Einhaltung der Entgeltsbestimmungen des WGG.

Dass die Antragsgegnerin mit der Verbücherung des Wohnungseigentumes säumig gewesen sei, habe die Antragstellerin nicht erwiesen.

Im Übrigen sei auch der Einwand der Antragsgegnerin gerechtfertigt, sie hätte aus dem Titel der Baukostenverwaltungsgebühren weitere S 88.103,30 verrechnen können.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- übersteige, eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung jedoch nicht vorliege, weshalb der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Stattgebung seines verfahrenseinleitenden Antrages. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin hat von der ihr eingeräumten Möglichkeit, eine Revisionsrekursbeantwortung zu erstatten, Gebrauch gemacht und darin beantragt, den Revisionsrekurs des Antragstellers zurückzuweisen in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist zulässig, weil das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Zulässigkeit des Einbehaltes von Baukosten-Skonti nach den § 13 ff WGG abgewichen ist (vgl SZ 72/168 = WoBl 2000, 42, 90; ecolex 2002/195; zuletzt 5 Ob 156/03g). Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist auch

berechtigt.Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist zulässig, weil das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Zulässigkeit des Einbehaltes von Baukosten-Skonti nach den Paragraph 13, ff WGG abgewichen ist vergleiche SZ 72/168 = WoBl 2000, 42, 90; ecolex 2002/195; zuletzt 5 Ob 156/03g). Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist auch berechtigt.

Zentrales Argument des Revisionsrekurses ist, dass die Antragsgegnerin auf Grund des Kostendeckungsprinzipes des WGG zu einer Aufwertung der Grundkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG über jenen Zeitpunkt hinaus, an dem die Wohnungseigentümer ihre Leistungen erbracht hätten (hier Dezember 1992), keinesfalls berechtigt gewesen sei.Zentrales Argument des Revisionsrekurses ist, dass die Antragsgegnerin auf Grund des Kostendeckungsprinzipes des WGG zu einer Aufwertung der Grundkosten gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WGG über jenen Zeitpunkt hinaus, an dem die Wohnungseigentümer ihre Leistungen erbracht hätten (hier Dezember 1992), keinesfalls berechtigt gewesen sei.

Die Antragsgegnerin habe in der dem Amt der Salzburger Landesregierung übergebenen Endabrechnung eine Aufwertung auch nur bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen. Es entspreche der kaufvertraglichen Vereinbarung, dass diese Beträge als vereinbart zu gelten hätten. Die Antragsgegnerin könne daher nicht mehr einseitig davon abgehen, indem eine weitergehende Aufwertung vorgenommen werde.

Die Antragstellerin rügt noch, dass die Antragsgegnerin neben einer Aufwertung der Grundkosten noch Finanzierungskosten für den Eigenmitteleinsatz verrechnet habe.

Im Übrigen wendet sie sich dagegen, dass der Antragsgegnerin keine Säumnis mit der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages vorgeworfen wurde, weil allein der relativ lange Zeitraum von fast drei Jahren zwischen Bezug der Wohnung und Verschaffung des Wohnungseigentums dafür spreche.

Die Antragsgegnerin hielt in ihrer Rechtsmittelbeantwortung dem Vorbringen der Antragstellerin neuerlich ihre Berechtigung entgegen, die Grundkosten bis zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum aufzuwerten.

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Von einer Bauvereinigung bei der Begleichung von Baukostenforderungen erreichte Skonti schmälern ganz grundsätzlich den für die Errichtung einer Baulichkeit aufgewendeten Betrag. Weil sie in der Regel durch den Einsatz von Eigenmitteln erzielt werden, stellt sich die Frage, ob ein Ersatz der Kosten einer kurzfristigen Fremdfinanzierung bzw des Zinsenentganges an die gemeinnützige Bauvereinigung in Frage kommt und unter welchen Voraussetzungen das zu geschehen hat.

In SZ 72/168 = WoBl 2000/42, 90 hat der erkennende Senat dazu ausgesprochen, dass die in der Errichtungsphase von einer gemeinnützigen Bauvereinigung lukrierten Baukosten-Skonti als Ersatz der Kosten einer Zwischenfinanzierung nur in der Höhe tatsächlicher Aufwendungen für Fremdgeld - oder bei Einsatz von Eigenmitteln - nach Maßgabe des § 14 Abs 1 Z 3 WGG in der Höhe entgangener Zinsen - einbehalten werden dürfen. Eine - hier nicht vorliegende - Vereinbarung über die Zulässigkeit des Einbehaltes erzielter Skonti durch die gemeinnützige Bauvereinigung ist unter Anwendung des § 21 Abs 1 Z 1 WGG (1979) dahin zu prüfen, ob sie infolge der Verletzung des Kostendeckungsprinzipes teilnichtig ist. Im Ergebnis bedeutete das, dass im Rahmen einer Gesamtpreisvereinbarung ein der gemeinnützigen Bauvereinigung zu ihren Lasten unterlaufener Kalkulationsfehler durch eine das Kostendeckungsprinzip insgesamt nicht verletzende Vereinbarung einer Einbehaltung von Baukostenskonti ausgeglichen werden kann (vgl ecolex 2002/195).In SZ 72/168 = WoBl 2000/42, 90 hat der erkennende Senat dazu ausgesprochen, dass die in der Errichtungsphase von einer gemeinnützigen Bauvereinigung lukrierten Baukosten-Skonti als Ersatz der Kosten einer Zwischenfinanzierung nur in der Höhe tatsächlicher Aufwendungen für Fremdgeld - oder bei Einsatz von Eigenmitteln - nach Maßgabe des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 3, WGG in der Höhe entgangener Zinsen - einbehalten werden dürfen. Eine - hier nicht vorliegende - Vereinbarung über die Zulässigkeit des Einbehaltes erzielter Skonti durch die gemeinnützige Bauvereinigung ist unter Anwendung des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG (1979) dahin zu prüfen, ob sie infolge der Verletzung des Kostendeckungsprinzipes teilnichtig ist. Im Ergebnis bedeutete das, dass im Rahmen einer Gesamtpreisvereinbarung ein der gemeinnützigen Bauvereinigung zu ihren Lasten unterlaufener Kalkulationsfehler durch eine das Kostendeckungsprinzip insgesamt nicht verletzende Vereinbarung einer Einbehaltung von Baukostenskonti ausgeglichen werden kann vergleiche ecolex 2002/195).

Eine Vereinbarung, in der die gemeinnützige Bauvereinigung den Preis für ein Objekt niedriger ansetzt, als nach den Preisbildungsvorschriften des WGG 1979 zulässig ist, ist zu Gunsten des Partners der gemeinnützigen Bauvereinigung bindend (vgl ecolex 2002/195 = RdW 2002/406).Eine Vereinbarung, in der die gemeinnützige Bauvereinigung den Preis für ein Objekt niedriger ansetzt, als nach den Preisbildungsvorschriften des WGG 1979 zulässig ist, ist zu Gunsten des Partners der gemeinnützigen Bauvereinigung bindend vergleiche ecolex 2002/195 = RdW 2002/406).

Zuletzt hatte sich der erkennende Senat mit der Frage zu befassen, ob der Einbehalt der von der Bauvereinigung lukrierten Skonti für Zwecke der Rücklagenbildung zulässig war, wenn eine diesbezügliche Vereinbarung nicht vorlag. Nach § 16 ERVO 1994, die dort zugrundezulegen war, ist es der gemeinnützigen Bauvereinigung gestattet, bei der Preisbildung einen Betrag zur Bildung einer Rücklage zu berücksichtigen, der höchstens 2 % der Herstellungskosten betragen darf. Bei Lösung dieser Frage wurde klargestellt, dass es schon für die Bemessung des Beitrages zur Rücklage des Abschlusses einer Vereinbarung bedurft hätte. Auch das in § 21 Abs 1 Z 1 WGG 1979 normierte Günstigkeitsprinzip verlange dieses Gesetzesverständnis. Es bedürfe also einer entsprechenden Vereinbarung, um den Einbehalt von Baukosten-Skonti für Zwecke der Rücklagenbildung zu rechtfertigen (5 Ob 156/03g).Zuletzt hatte sich der erkennende Senat mit der Frage zu befassen, ob der Einbehalt der von der Bauvereinigung lukrierten Skonti für Zwecke der Rücklagenbildung zulässig war, wenn eine diesbezügliche Vereinbarung nicht vorlag. Nach Paragraph 16, ERVO 1994, die dort zugrundezulegen war, ist es der gemeinnützigen Bauvereinigung gestattet, bei der Preisbildung einen Betrag zur Bildung einer Rücklage zu berücksichtigen, der höchstens 2 % der Herstellungskosten betragen darf. Bei Lösung dieser Frage wurde klargestellt, dass es schon für die Bemessung des Beitrages zur Rücklage des Abschlusses einer Vereinbarung bedurft hätte. Auch das in Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG 1979 normierte Günstigkeitsprinzip verlange dieses Gesetzesverständnis. Es bedürfe also einer entsprechenden Vereinbarung, um den Einbehalt von Baukosten-Skonti für Zwecke der Rücklagenbildung zu rechtfertigen (5 Ob 156/03g).

Das hat auch hier zu gelten: DerEinbehalt der von der gemeinnützigen Bauvereinigung erzielten Baukosten-Skonti ist ohne entsprechende Vereinbarung auch dann unzulässig, wenn damit an sich zulässige Preisbestandteile - wie hier eine Aufwertung der Grundkosten - ausgeglichen werden sollen. Fehlt eine solche Vereinbarung, riskiert die gemeinnützige Bauvereinigung die relative Rechtswirksamkeit eines nach Maßgabe des Kostendeckungsprinzipes zu gering bemessenen Preises zu Gunsten der Wohnungskäufer (§ 21 Abs 1 Z 1 WGG 1979), was wiederum die Pflicht zur Herausgabe der ohne entsprechende Vereinbarung einbehaltenen Skonti nach sich zieht.Das hat auch hier zu gelten: Der Einbehalt der von der gemeinnützigen Bauvereinigung erzielten BaukostenSkonti ist ohne entsprechende Vereinbarung auch dann unzulässig, wenn damit an sich zulässige Preisbestandteile - wie hier eine Aufwertung der Grundkosten - ausgeglichen werden sollen. Fehlt eine solche Vereinbarung, riskiert die gemeinnützige Bauvereinigung die relative Rechtswirksamkeit eines nach Maßgabe des Kostendeckungsprinzipes zu gering bemessenen Preises zu Gunsten der Wohnungskäufer (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG 1979), was wiederum die Pflicht zur Herausgabe der ohne entsprechende Vereinbarung einbehaltenen Skonti nach sich zieht.

Weil eine solche Vereinbarung hier nicht vorliegt, erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung damit, ob eine Aufwertung der Grundkosten über den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung hinaus überhaupt zulässig ist oder ob nicht eine solche Vereinbarung ohnedies gegen das Kostendeckungsprinzip verstieße.

Eine von der gemeinnützigen Bauvereinigung eigenmächtig vorgenommene "Umwidmung" erzielter Baukosten-Skonti kommt also für zulässige Preisbestandteile nicht in Betracht, nicht einmal dann, wenn das höchstzulässige Entgelt nach §§ 13 ff WGG nicht ausgeschöpft wurde.Eine von der gemeinnützigen Bauvereinigung eigenmächtig vorgenommene "Umwidmung" erzielter Baukosten-Skonti kommt also für zulässige Preisbestandteile nicht in Betracht, nicht einmal dann, wenn das höchstzulässige Entgelt nach Paragraphen 13, ff WGG nicht ausgeschöpft wurde.

Der Revisionsrekurs des Antragstellers war daher berechtigt.

Allerdings kommt die Schaffung eines Rückzahlungstitels nach § 37 Abs 4 MRG (hier iVm § 22 Abs 4 WGG) nicht in Betracht, weil eine entsprechende Erörterung der Anspruchsgrundlagen bisher unterblieben ist (RS0070654; RS0070659).Allerdings kommt die Schaffung eines Rückzahlungstitels nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG (hier in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG) nicht in Betracht, weil eine entsprechende Erörterung der Anspruchsgrundlagen bisher unterblieben ist (RS0070654; RS0070659).

Textnummer

E74591

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00150.04A.0914.000

Im RIS seit

14.10.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at