

TE OGH 2004/6/29 5Ob287/03x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.06.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Ilse Elisabeth A*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Rosifka, pA Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien, Prinz Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien, wider die Antragsgegnerin Gemeinnützige D*****-Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Dr. Walter Kossarz, Rechtsanwalt in Krems, wegen § 22 Abs 1 Z 6a WGG (Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises nach § 15a WGG), infolge des Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Krems als Rekursgericht vom 12. September 2003, GZ 1 R 119/03k-30, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Krems vom 28. Februar 2003, GZ 11 Msch 2/00h-24, aufgehoben wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Ilse Elisabeth A*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Rosifka, pA Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien, Prinz Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien, wider die Antragsgegnerin Gemeinnützige D*****-Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Dr. Walter Kossarz, Rechtsanwalt in Krems, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG (Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises nach Paragraph 15 a, WGG), infolge des Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Krems als Rekursgericht vom 12. September 2003, GZ 1 R 119/03k-30, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Krems vom 28. Februar 2003, GZ 11 Msch 2/00h-24, aufgehoben wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 152/13.790-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** , mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an W 15, ***** verbunden ist. Sie hat dieses Objekt mit Vertrag vom 15. 12. 1997 zu einem Fixpreis von S 2,087.993 von der Antragsgegnerin erworben.

Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinn der Bestimmungen des WGG.

Die S***** GmbH (im Weg der Gesamtrechtsnachfolge nunmehr Firma Ing. Helmut S***** GmbH Nachfolge KG) und

die Antragsgegnerin erwarben gemeinschaftlich die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** , wobei die Antragsgegnerin zunächst 3991/6850-Anteile, die S***** GmbH 2859/6850-Anteile hielt. Im Zug der Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 15. 12. 1997 wurden aufgrund der endgültigen Nutzwertfeststellung 4409/9446150-Anteile der Antragsgegnerin unentgeltlich ins Eigentum der S***** GmbH übertragen. Die Miteigentumsverhältnisse waren schließlich so, dass 8028/13.790-Anteile der Antragsgegnerin und 5762/13.790-Anteile der S***** GmbH gehörten.

Auf dieser Liegenschaft wurden in der Folge zwei voneinander getrennte Bauvorhaben durchgeführt, wobei zur Vermeidung von rechtlichen und bautechnischen Problemen die S***** GmbH nicht nur ihr eigenes Bauvorhaben, sondern auch das der Antragsgegnerin durchführte.

Die S***** GmbH verkaufte die im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichteten Objekte an diverse Personen, meist zu Pauschalfixpreisen und behielt selbst Geschäftslokale und Garagen.

Das zweite Bauvorhaben wurde von der Firma S***** im Auftrag der Antragsgegnerin durchgeführt. Das Wohnbauvorhaben der Antragsgegnerin wurde vom Bundesland Niederösterreich nach den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes gefördert (Objektförderung) und die Bauendabrechnung schließlich vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung geprüft.

Die Antragsgegnerin veräußerte die von ihr errichteten Wohnungen an diverse Personen, so an die Antragstellerin, unter der Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15a WGG. Der Fixpreisvereinbarung liegen, soweit es die Antragstellerin betrifft, Grundkosten in Höhe von S 255.455 und Baukosten in Höhe von S 1,832.538 zugrunde. Zuzüglich wurde eine Rücklage von 2 % und ein Pauschalsatz zur Risikoabgeltung von 3 % vereinbart. Die Antragsgegnerin veräußerte die von ihr errichteten Wohnungen an diverse Personen, so an die Antragstellerin, unter der Vereinbarung eines Fixpreises gemäß Paragraph 15 a, WGG. Der Fixpreisvereinbarung liegen, soweit es die Antragstellerin betrifft, Grundkosten in Höhe von S 255.455 und Baukosten in Höhe von S 1,832.538 zugrunde. Zuzüglich wurde eine Rücklage von 2 % und ein Pauschalsatz zur Risikoabgeltung von 3 % vereinbart.

Den Wohnungseigentumsverträgen war eine Aufstellung sämtlicher Eigentumswohnungen des gesamten Bauvorhabens angeschlossen, wobei den Objekten der S***** Gesellschaft mbH keinerlei Grund- und Baukosten zugeordnet waren.

Es steht nicht fest, ob sich die mit der Antragstellerin getroffene Fixpreisvereinbarung gemäß § 15a WGG innerhalb der zulässigen Fixbandbreite befindet, die durch § 17 ERVO 1994 und § 7a und § 7b der GRV (Gebarungsrichtlinienverordnung) definiert ist. Es steht nicht fest, ob sich die mit der Antragstellerin getroffene Fixpreisvereinbarung gemäß Paragraph 15 a, WGG innerhalb der zulässigen Fixbandbreite befindet, die durch Paragraph 17, ERVO 1994 und Paragraph 7 a und Paragraph 7 b, der GRV (Gebarungsrichtlinienverordnung) definiert ist.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt die Antragstellerin, festzustellen, dass der mit ihr vereinbarte Fixpreis offenkundig unangemessen hoch sei, sowie der Antragsgegnerin aufzutragen, ihr den über das gesetzlich zulässige Ausmaß hinausgehenden Preis zurückzuzahlen.

Der vereinbarte Fixpreis sei offenkundig unangemessen im Sinn der §§ 18 Abs 3 Z 2 und 22 Abs 1 Z 6a WGG, weil die der Fixpreisvereinbarung zugrunde liegenden Grund- und Baukosten zuzüglich der Rücklage von 2 % und des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung von 3 % die Obergrenze der zulässigen Fixbandbreite überschritt, wie sie sich aus den §§ 7a, 7b GRV iVm § 16 Z 2 ERVO 1994 ergäben. Eine Studie der Forschungsgesellschaft für Bauen, Wohnen und Planen habe für geförderte Bauvorhaben in Niederösterreich im Jahr 1999 durchschnittliche Grund- und Baukosten von S 18.800 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche errechnet. Der vereinbarte Fixpreis übersteige zwar nicht den ortsüblichen Preis frei finanziierter Vergleichsobjekte gemäß § 17 Abs 3 ERV 1994 (der im Übrigen nicht die rechtliche Qualität habe, einen Fixpreis bzw eine offenkundige Unangemessenheit eines Fixpreises abschließend zu definieren), verletze aber die zwingende Preisbildungsvorschrift des § 15 Abs 1 WGG und indiziere damit die offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses. Der Oberste Gerichtshof habe bereits ausgesprochen (5 Ob 210/98p), dass die gerichtliche Preiskontrolle einer Fixpreisvereinbarung nach § 15a WGG nicht auf die Einwendung der Überschreitung des Marktniveaus beschränkt sei. Der vereinbarte Fixpreis sei offenkundig unangemessen im Sinn der Paragraphen 18, Absatz 3, Ziffer 2 und 22 Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG, weil die der Fixpreisvereinbarung zugrunde liegenden Grund- und Baukosten zuzüglich der Rücklage von 2 % und des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung von 3 % die

Obergrenze der zulässigen Fixbrandbreite überschritt, wie sie sich aus den Paragraphen 7 a,, 7b GRV in Verbindung mit Paragraph 16, Ziffer 2, ERVO 1994 ergäben. Eine Studie der Forschungsgesellschaft für Bauen, Wohnen und Planen habe für geförderte Bauvorhaben in Niederösterreich im Jahr 1999 durchschnittliche Grund- und Baukosten von S 18.800 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche errechnet. Der vereinbarte Fixpreis übersteige zwar nicht den ortsüblichen Preis frei finanziierter Vergleichsobjekte gemäß Paragraph 17, Absatz 3, ERV 1994 (der im Übrigen nicht die rechtliche Qualität habe, einen Fixpreis bzw eine offenkundige Unangemessenheit eines Fixpreises abschließend zu definieren), verletze aber die zwingende Preisbildungsvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, WGG und indiziere damit die offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses. Der Oberste Gerichtshof habe bereits ausgesprochen (5 Ob 210/98p), dass die gerichtliche Preiskontrolle einer Fixpreisvereinbarung nach Paragraph 15 a, WGG nicht auf die Einwendung der Überschreitung des Marktniveaus beschränkt sei.

Eine weitere Einwendung gegen die Höhe des vereinbarten Fixpreises begründete die Antragstellerin damit, dass dem Anhang zum Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 12. 1997 zu entnehmen sei, dass die S***** GmbH mit den Gesamtherstellungskosten nicht anteilig belastet worden sei, sondern diese auf die übrigen Wohnungskäufer allein aufgeteilt worden seien. Deshalb liege eine Verletzung der Verteilungsbestimmungen des § 16 WGG vor. Auch dadurch werde im Sinn höchstgerichtlicher Rechtsprechung eine offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses der Berechnung indiziert (5 Ob 210/98p). Eine weitere Einwendung gegen die Höhe des vereinbarten Fixpreises begründete die Antragstellerin damit, dass dem Anhang zum Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 12. 1997 zu entnehmen sei, dass die S***** GmbH mit den Gesamtherstellungskosten nicht anteilig belastet worden sei, sondern diese auf die übrigen Wohnungskäufer allein aufgeteilt worden seien. Deshalb liege eine Verletzung der Verteilungsbestimmungen des Paragraph 16, WGG vor. Auch dadurch werde im Sinn höchstgerichtlicher Rechtsprechung eine offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses der Berechnung indiziert (5 Ob 210/98p).

Die Antragstellerin begehrte, der Antragsgegnerin die Vorlage der Endabrechnung über die Herstellungskosten zur gerichtlichen Überprüfung des Fixpreises aufzutragen.

Die Antragsgegnerin bestritt das Vorbringen der Antragstellerin und beantragte die Abweisung ihres Antrags. Sie brachte vor, der mit der Antragstellerin vereinbarte Fixpreis liege innerhalb der Bandbreite, wie sie die Ausführungsverordnungen für § 15a WGG definierten. Der Antragstellerin stehe kein Anspruch auf eine gerichtliche Überprüfung der Bandbreitenregelung des § 15a WGG zu, da keine offenkundige Unangemessenheit des Fixpreises im Sinn des § 17 Abs 3 ERVO 1994 behauptet werde. Die Antragstellerin behaupte nicht, dass der Fixpreis den ortsüblichen Preis für frei finanzierte Vergleichsobjekte übersteige. Die Antragsgegnerin bestritt das Vorbringen der Antragstellerin und beantragte die Abweisung ihres Antrags. Sie brachte vor, der mit der Antragstellerin vereinbarte Fixpreis liege innerhalb der Bandbreite, wie sie die Ausführungsverordnungen für Paragraph 15 a, WGG definierten. Der Antragstellerin stehe kein Anspruch auf eine gerichtliche Überprüfung der Bandbreitenregelung des Paragraph 15 a, WGG zu, da keine offenkundige Unangemessenheit des Fixpreises im Sinn des Paragraph 17, Absatz 3, ERVO 1994 behauptet werde. Die Antragstellerin behaupte nicht, dass der Fixpreis den ortsüblichen Preis für frei finanzierte Vergleichsobjekte übersteige.

Die Antragsgegnerin sei daher nicht verpflichtet, der Antragstellerin Einsicht in die Bauendabrechnung zu geben, es handle sich dabei um keine gemeinschaftliche Urkunde. Es bestehe daher auch keine Verpflichtung der Antragsgegnerin, im Verfahren die Bauendabrechnung vorzulegen.

Zur angeblichen fehlenden Belastung der Firma S***** GmbH mit Grund- und Baukosten brachte die Antragsgegnerin vor, dass ihr im Zusammenhang mit der von der S***** GmbH auf deren eigene Kosten und im eigenen Namen errichteten Wohneinheiten und Geschäftsflächen keinerlei Kosten entstanden seien. Deshalb habe sie der S***** GmbH auch keine Grund- oder Baukosten verrechnet.

Das Erstgericht wies den Antrag zur Gänze ab.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht, dass § 15a WGG im Zusammenhang mit der erlassenen Entgeltrichtlinienverordnung und der Gebarungsrichtlinienverordnung die Kalkulation eines Fixpreises ermögliche, der, abweichend von der Berechnung des Entgelts nach §§ 13 f WGG innerhalb einer bestimmten Bandbreite zu bilden sei. Die Einhaltung der Bandbreite als solche sei vom Erwerber einer Wohnung nicht überprüfbar. Der Oberste Gerichtshof habe in 5 Ob 210/98p geklärt, dass nach § 18 Abs 3 und § 22 Abs 1 Z 6a WGG idF des 3. WÄG nur ein "offenkundig unangemessener Preis" überprüft werden könne. Ein solches "offenkundiges

Missverhältnis" liege nach § 17 Abs 3 ERVO 1994 nur dann vor, wenn der Fixpreis den ortsüblichen Preis frei finanziert Vergleichsobjekte übersteige. Es liege nämlich im Wesen einer Fixpreisvereinbarung, dass sie an sich keiner gerichtlichen Nachprüfung und Korrektur unterliege (vgl den AB zu Art I Z 43 des 3. WÄG, abgedruckt in Würth/Zingher, WohnR 94, 208). Nicht jeder Verstoß gegen die einer gemeinnützigen Bauvereinigung auferlegten Preisbildungsvorschriften könne im gerichtlichen Überprüfungsverfahren aufgegriffen werden (§ 21 Abs 1 Z 1 WGG idF des 3. WÄG, beinhalte einen Redaktionsfehler, wie der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 210/98p ausgesprochen habe).Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht, dass Paragraph 15 a, WGG im Zusammenhang mit der erlassenen Entgelttrichtlinienverordnung und der Gebarungrichtlinienverordnung die Kalkulation eines Fixpreises ermögliche, der, abweichend von der Berechnung des Entgelts nach Paragraphen 13, f WGG innerhalb einer bestimmten Bandbreite zu bilden sei. Die Einhaltung der Bandbreite als solche sei vom Erwerber einer Wohnung nicht überprüfbar. Der Oberste Gerichtshof habe in 5 Ob 210/98p geklärt, dass nach Paragraph 18, Absatz 3 und Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG in der Fassung des 3. WÄG nur ein "offenkundig unangemessener Preis" überprüft werden könne. Ein solches "offenkundiges Missverhältnis" liege nach Paragraph 17, Absatz 3, ERVO 1994 nur dann vor, wenn der Fixpreis den ortsüblichen Preis frei finanziert Vergleichsobjekte übersteige. Es liege nämlich im Wesen einer Fixpreisvereinbarung, dass sie an sich keiner gerichtlichen Nachprüfung und Korrektur unterliege vergleiche den AB zu Art römisch eins Ziffer 43, des 3. WÄG, abgedruckt in Würth/Zingher, WohnR 94, 208). Nicht jeder Verstoß gegen die einer gemeinnützigen Bauvereinigung auferlegten Preisbildungsvorschriften könne im gerichtlichen Überprüfungsverfahren aufgegriffen werden (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG in der Fassung des 3. WÄG, beinhalte einen Redaktionsfehler, wie der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 210/98p ausgesprochen habe).

In 5 Ob 210/98p habe der Oberste Gerichtshof in Auslegung des § 17 Abs 3 ERV 1994 erkannt, dass sich der Rechtsschutzanspruch eines Wohnungskäufers, den Fixpreis nach § 15a WGG überprüfen zu lassen, auch aus anderen Tatumständen ergeben könne, konkret aus einem Abweichen von der Preisberechnungsvorschrift des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG. Die Verletzung zwingender Preisbildungsvorschriften indiziere zumindest die offenkundige Unangemessenheit des Preises.In 5 Ob 210/98p habe der Oberste Gerichtshof in Auslegung des Paragraph 17, Absatz 3, ERV 1994 erkannt, dass sich der Rechtsschutzanspruch eines Wohnungskäufers, den Fixpreis nach Paragraph 15 a, WGG überprüfen zu lassen, auch aus anderen Tatumständen ergeben könne, konkret aus einem Abweichen von der Preisberechnungsvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG. Die Verletzung zwingender Preisbildungsvorschriften indiziere zumindest die offenkundige Unangemessenheit des Preises.

So werde auch im vorliegenden Fall von der Antragstellerin die Verletzung einer solchen zwingenden Preisbildungsvorschrift behauptet, es sei die Aufteilungsregel des § 15 Abs 1 WGG und damit der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt worden. Durch die Aufteilung sei nämlich die S***** GmbH bevorzugt worden. Gerade bei den Aufteilungsregeln des § 15 Abs 1 WGG handle es sich um Vorschriften, die gemäß § 21 Abs 1 Z 1 WGG zum Nachteil eines Wohnungskäufers unabdingbar seien (5 Ob 210/98p; 5 Ob 83/01v). Das Gericht habe daher den Aufteilungsschlüssel der Grund- und Baukosten auf die Erwerber zu überprüfen gehabt.So werde auch im vorliegenden Fall von der Antragstellerin die Verletzung einer solchen zwingenden Preisbildungsvorschrift behauptet, es sei die Aufteilungsregel des Paragraph 15, Absatz eins, WGG und damit der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt worden. Durch die Aufteilung sei nämlich die S***** GmbH bevorzugt worden. Gerade bei den Aufteilungsregeln des Paragraph 15, Absatz eins, WGG handle es sich um Vorschriften, die gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG zum Nachteil eines Wohnungskäufers unabdingbar seien (5 Ob 210/98p; 5 Ob 83/01v). Das Gericht habe daher den Aufteilungsschlüssel der Grund- und Baukosten auf die Erwerber zu überprüfen gehabt.

Das Erstgericht sei auch ohne die von der Antragsgegnerin letztlich nicht zu Recht verweigerte Vorlage der Bauendabrechnung (es sei keiner der in § 305 ZPO genannten Weigerungsgründe vorgelegen), in der Lage gewesen, die Grundsätze der Aufteilung der Grund- und Baukosten nachzuvollziehen. Demnach seien der Antragstellerin keine Kosten des Bauvorhabens der S***** GmbH auferlegt worden.Das Erstgericht sei auch ohne die von der Antragsgegnerin letztlich nicht zu Recht verweigerte Vorlage der Bauendabrechnung (es sei keiner der in Paragraph 305, ZPO genannten Weigerungsgründe vorgelegen), in der Lage gewesen, die Grundsätze der Aufteilung der Grund- und Baukosten nachzuvollziehen. Demnach seien der Antragstellerin keine Kosten des Bauvorhabens der S***** GmbH auferlegt worden.

Das habe zur Abweisung des Antrags zu führen.

Einem dagegen erhobenen Rekurs der Antragstellerin gab das Gericht zweiter Instanz Folge. Es hob den angefochtenen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs, insbesondere den Entscheidungen 5 Ob 210/98p und 5 Ob 83/01v liege ein offenkundiges Missverhältnis im Sinn des § 18 Abs 3 WGG bzw § 16 Abs 3 ERVO 1994 nicht erst dann vor, wenn der vereinbarte Fixpreis den ortsüblichen Preis für ein frei finanziertes Vergleichsobjekt übersteige. Bei einer behaupteten Verletzung der Bandbreitenregelung des § 15a WGG könne die Vorlage einer Endabrechnung notwendig werden, um ein behauptetes offenkundiges Missverhältnis zu erweisen. Das Rekursgericht könne damit die Ansicht des Erstgerichtes nicht teilen, dass eine bloße Verletzung der Bandbreitenregelung im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG nicht geltend gemacht werden könne. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs, insbesondere den Entscheidungen 5 Ob 210/98p und 5 Ob 83/01v liege ein offenkundiges Missverhältnis im Sinn des Paragraph 18, Absatz 3, WGG bzw Paragraph 16, Absatz 3, ERVO 1994 nicht erst dann vor, wenn der vereinbarte Fixpreis den ortsüblichen Preis für ein frei finanziertes Vergleichsobjekt übersteige. Bei einer behaupteten Verletzung der Bandbreitenregelung des Paragraph 15 a, WGG könne die Vorlage einer Endabrechnung notwendig werden, um ein behauptetes offenkundiges Missverhältnis zu erweisen. Das Rekursgericht könne damit die Ansicht des Erstgerichtes nicht teilen, dass eine bloße Verletzung der Bandbreitenregelung im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG nicht geltend gemacht werden könne.

Nach den erstgerichtlichen Feststellungen lasse sich weder positiv noch negativ feststellen, ob sich der Fixpreis innerhalb der zulässigen Bandbreite halte. Damit stelle sich aber die Frage der Beweislastverteilung. Die Antragsgegnerin berufe sich auf die Ausnahmeregelung des § 15a WGG entgegen der grundsätzlichen Regel des § 15 WGG. Damit habe die Antragsgegnerin das Vorliegen des von ihr behaupteten Ausnahmetatbestandes, nämlich die Einhaltung der Bandbreite zu erweisen. Damit falle ihr die Konsequenz zur Last, dass sie zu Unrecht die Vorlage der Endabrechnung verweigert habe. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen lasse sich weder positiv noch negativ feststellen, ob sich der Fixpreis innerhalb der zulässigen Bandbreite halte. Damit stelle sich aber die Frage der Beweislastverteilung. Die Antragsgegnerin berufe sich auf die Ausnahmeregelung des Paragraph 15 a, WGG entgegen der grundsätzlichen Regel des Paragraph 15, WGG. Damit habe die Antragsgegnerin das Vorliegen des von ihr behaupteten Ausnahmetatbestandes, nämlich die Einhaltung der Bandbreite zu erweisen. Damit falle ihr die Konsequenz zur Last, dass sie zu Unrecht die Vorlage der Endabrechnung verweigert habe.

Die rechtliche Folge daraus sei eine Verminderung des vereinbarten Fixpreises auf den nach § 15 WGG zulässigen Preis. Dieser werde vom Erstgericht zu ermitteln sein. Mangels Vorlage der Endabrechnung werde die gerichtliche Festsetzung des Preises durch Sachverständigengutachten zu erfolgen haben. Dabei komme eine "stockwerksmäßige" Teilung des Bauvorhabens, wie sie bei der Fixpreisberechnung zugrunde gelegt worden sei, nicht in Betracht, weil dies nicht der Rechtslage entspreche. Das WGG stelle bei allen Verteilungsfragen nicht auf Haus oder Gebäude, sondern auf die "Baulichkeit" ab. Im Zweifel seien auch bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung alle vermietbaren Teile eines Grundbuchkörpers dem Verrechnungsschlüssel des § 16 WGG zugrunde zu legen. Dass in einem Haus mehrere Baulichkeiten vorhanden sein könnten, sei dem österreichischen Recht ebenso fremd wie Stockwerkseigentum. In die Überprüfung des Preises sei daher die Aufteilung der Kosten zwischen der Antragsgegnerin und der Firma S***** GmbH einzubeziehen. Der Umstand, dass eine solche Überprüfung nach den Wohnungseigentumsverträgen nicht nachvollziehbar sei, indiziere jedenfalls eine offenbare Unangemessenheit. Die rechtliche Folge daraus sei eine Verminderung des vereinbarten Fixpreises auf den nach Paragraph 15, WGG zulässigen Preis. Dieser werde vom Erstgericht zu ermitteln sein. Mangels Vorlage der Endabrechnung werde die gerichtliche Festsetzung des Preises durch Sachverständigengutachten zu erfolgen haben. Dabei komme eine "stockwerksmäßige" Teilung des Bauvorhabens, wie sie bei der Fixpreisberechnung zugrunde gelegt worden sei, nicht in Betracht, weil dies nicht der Rechtslage entspreche. Das WGG stelle bei allen Verteilungsfragen nicht auf Haus oder Gebäude, sondern auf die "Baulichkeit" ab. Im Zweifel seien auch bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung alle vermietbaren Teile eines Grundbuchkörpers dem Verrechnungsschlüssel des Paragraph 16, WGG zugrunde zu legen. Dass in einem Haus mehrere Baulichkeiten vorhanden sein könnten, sei dem österreichischen Recht ebenso fremd wie Stockwerkseigentum. In die Überprüfung des Preises sei daher die Aufteilung der Kosten zwischen der Antragsgegnerin und der Firma S***** GmbH einzubeziehen. Der Umstand, dass eine solche Überprüfung nach den Wohnungseigentumsverträgen nicht nachvollziehbar sei, indiziere jedenfalls eine offenbare Unangemessenheit.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Baulichkeit im WGG vorliege und darüber hinaus die materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Folgen einer Bandbreiten-Verletzung noch nicht durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt seien. Auch wenn mittlerweile die Rechtslage geändert sei, sei doch eine Vielzahl von Rechtsfällen noch nach der alten Rechtslage zu beurteilen, weshalb den zu klärenden Rechtsfragen erhebliche Bedeutung zukomme.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses.

Die Antragstellerin beantragte, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Antragsgegnerin ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Zunächst trifft zu, dass auf die zwischen den Verfahrensparteien am 15. 12 1997 getroffene Fixpreisvereinbarung nach § 15a WGG und das am 18. April 2000 eingeleitete Überprüfungsverfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG das WGG idF vor der mit BGBl Nr 162/2001 erfolgten Novellierung des § 15a WGG und § 18 3b WGG maßgeblich ist. Durch die WRN 1999 wurde § 21 Abs 1 Z 1 WGG dahin novelliert, dass eine Beseitigung des durch die Einreihung des § 15a WGG in diese Aufzählung im 3. WÄG unterlaufenen Redaktionsfehlers (ausdrücklich AB) beseitigt wurde (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 99 Anm 1 zu § 21 WGG). Auch letztere Bestimmung ist auf die hier zu prüfende Vereinbarung nicht anwendbar, weil sie erst nach Abschluss der Vereinbarung, nämlich am 1. 9. 1999 in Kraft getreten ist. Zunächst trifft zu, dass auf die zwischen den Verfahrensparteien am 15. 12 1997 getroffene Fixpreisvereinbarung nach Paragraph 15 a, WGG und das am 18. April 2000 eingeleitete Überprüfungsverfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG das WGG in der Fassung vor der mit Bundesgesetzblatt Nr 162 aus 2001, erfolgten Novellierung des Paragraph 15 a, WGG und Paragraph 18, 3b WGG maßgeblich ist. Durch die WRN 1999 wurde Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG dahin novelliert, dass eine Beseitigung des durch die Einreihung des Paragraph 15 a, WGG in diese Aufzählung im 3. WÄG unterlaufenen Redaktionsfehlers (ausdrücklich AB) beseitigt wurde vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 99 Anmerkung 1 zu Paragraph 21, WGG). Auch letztere Bestimmung ist auf die hier zu prüfende Vereinbarung nicht anwendbar, weil sie erst nach Abschluss der Vereinbarung, nämlich am 1. 9. 1999 in Kraft getreten ist.

Wie schon das Erstgericht zutreffend ausführte, waren sich Lehre und Rechtsprechung schon vor Korrektur dieses Redaktionsversehens darüber einig, dass auch nach alter Rechtslage (§ 21 Abs 1 Z 1 WGG idF des 3. WÄG, welche Bestimmung hier anzuwenden ist) im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG nur eine offenkundig unangemessene Preisvereinbarung geltend gemacht werden konnte, aber eine Überprüfung der "Bandbreitenregelung", wie sie in § 17 Abs 1 ERVO iVm §§ 7a und 7b GRV definiert war (WoBl 1999/119 mit Anm Call; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu § 15a WGG) an sich nicht vorgesehen war. Wie schon das Erstgericht zutreffend ausführte, waren sich Lehre und Rechtsprechung schon vor Korrektur dieses Redaktionsversehens darüber einig, dass auch nach alter Rechtslage (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG in der Fassung des 3. WÄG, welche Bestimmung hier anzuwenden ist) im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG nur eine offenkundig unangemessene Preisvereinbarung geltend gemacht werden konnte, aber eine Überprüfung der "Bandbreitenregelung", wie sie in Paragraph 17, Absatz eins, ERVO in Verbindung mit Paragraphen 7 a und 7b GRV definiert war (WoBl 1999/119 mit Anmerkung Call; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 2 zu Paragraph 15 a, WGG) an sich nicht vorgesehen war.

Es liegt im Wesen der Fixpreisvereinbarung nach § 15a WGG, dass sie an sich keiner gerichtlichen Nachprüfung und Korrektur unterliegen soll (vgl den AB zu Art I Z 43 des 3. WÄG, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 208). Dementsprechend restriktiv ist die dennoch im Gesetz vorgesehene Möglichkeit der Überprüfung einer Fixpreisvereinbarung zu handhaben. Auch die Einhaltung der Bandbreiten für den angemessenen Fixpreis ist also nur nach Maßgabe ihrer offenkundigen Unangemessenheit zu überprüfen (WoBl 1999/119). Es liegt im Wesen der Fixpreisvereinbarung nach Paragraph 15 a, WGG, dass sie an sich keiner gerichtlichen Nachprüfung und Korrektur unterliegen soll vergleiche den AB zu Art römisch eins Ziffer 43, des 3. WÄG, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht

94, 208). Dementsprechend restriktiv ist die dennoch im Gesetz vorgesehene Möglichkeit der Überprüfung einer Fixpreisvereinbarung zu handhaben. Auch die Einhaltung der Bandbreiten für den angemessenen Fixpreis ist also nur nach Maßgabe ihrer offenkundigen Unangemessenheit zu überprüfen (WoBI 1999/119).

Für die der Entscheidung 5 Ob 210/98p (= WoBI 1999/119) zugrunde liegende Rechtslage (WGG idF des 3. WÄG), die auch hier maßgeblich ist, definierte § 17 Abs 3 ERVO 1994 die Unangemessenheit eines vereinbarten Fixpreises dahin, dass damit die ortsüblichen Preise frei finanziierter Vergleichsobjekte überstiegen werden müsste. Für die der Entscheidung 5 Ob 210/98p (= WoBI 1999/119) zugrunde liegende Rechtslage (WGG in der Fassung des 3. WÄG), die auch hier maßgeblich ist, definierte Paragraph 17, Absatz 3, ERVO 1994 die Unangemessenheit eines vereinbarten Fixpreises dahin, dass damit die ortsüblichen Preise frei finanziierter Vergleichsobjekte überstiegen werden müsste.

Der erkennende Senat hat damals in der Frage, ob sich der Rechtsschutzanspruch eines Wohnungskäufers auf Überprüfung des Fixpreises auch aus anderen Tatumständen, konkret aus einem Abweichen von der Preisberechnungsvorschrift des § 15 Abs 1 Satz 2 ergeben kann, eine Auslegung nach dem entsprechenden AB (vgl oben) vorgenommen und wegen der Verletzung der zwingenden Preisvorschrift des § 15 Abs 1 WGG einen Hinweis auf eine offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses der Preisberechnung bejaht (5 Ob 210/98p). Der erkennende Senat hat damals in der Frage, ob sich der Rechtsschutzanspruch eines Wohnungskäufers auf Überprüfung des Fixpreises auch aus anderen Tatumständen, konkret aus einem Abweichen von der Preisberechnungsvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 ergeben kann, eine Auslegung nach dem entsprechenden AB (vergleiche oben) vorgenommen und wegen der Verletzung der zwingenden Preisvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, WGG einen Hinweis auf eine offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses der Preisberechnung bejaht (5 Ob 210/98p).

Auch im vorliegenden Fall zielt das Hauptargument der Antragstellerin auf Überprüfung des vereinbarten Fixpreises auf eine Verletzung des im § 15 Abs 1 Satz 2 WGG idF vor dem BGBl 2001/162 darauf ab, dass mangels Kenntnis der gesamten Grund- und Baukosten gar nicht geprüft werden kann, ob diese Kosten nach Maßgabe des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG verteilt wurden. Darauf zielt auch ihr Begehren ab, der Antragsgegnerin solle aufgetragen werden, die (gesamten) Herstellungs- und Grundkosten bekanntzugeben und zu belegen. Auch im vorliegenden Fall zielt das Hauptargument der Antragstellerin auf Überprüfung des vereinbarten Fixpreises auf eine Verletzung des im Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG in der Fassung vor dem BGBl 2001/162 darauf ab, dass mangels Kenntnis der gesamten Grund- und Baukosten gar nicht geprüft werden kann, ob diese Kosten nach Maßgabe des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG verteilt wurden. Darauf zielt auch ihr Begehren ab, der Antragsgegnerin solle aufgetragen werden, die (gesamten) Herstellungs- und Grundkosten bekanntzugeben und zu belegen.

Um den Kostenverteilungsschlüssel des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG anwenden zu können, müssen die gesamten Grund- und Baukosten (Herstellungskosten) der "Baulichkeit" (so etwa §§ 13, 14, 15b, 16 WGG ua) bzw des "Hauses" (etwa § 16 WGG) bekannt sein. Lassen sie sich nicht feststellen, ist vom Anschein eines offenbar unangemessenen Fixpreises auszugehen. Um den Kostenverteilungsschlüssel des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG anwenden zu können, müssen die gesamten Grund- und Baukosten (Herstellungskosten) der "Baulichkeit" (so etwa Paragraphen 13,, 14, 15b, 16 WGG ua) bzw des "Hauses" (etwa Paragraph 16, WGG) bekannt sein. Lassen sie sich nicht feststellen, ist vom Anschein eines offenbar unangemessenen Fixpreises auszugehen.

Der erkennende Senat teilt auch die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass diesfalls der gemeinnützigen Bauvereinigung die Entkräftung eines solchen Anscheins obliegt. Für einen solchen Fall wurde auch bereits in WoBI 2001/216 die Möglichkeit vorgesehen, in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG die Vorlage einer Endabrechnung zu erwirken. Der erkennende Senat teilt auch die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass diesfalls der gemeinnützigen Bauvereinigung die Entkräftung eines solchen Anscheins obliegt. Für einen solchen Fall wurde auch bereits in WoBI 2001/216 die Möglichkeit vorgesehen, in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG die Vorlage einer Endabrechnung zu erwirken.

Die Antragsgegnerin hat nun die Vorlage der Grund- und Baukostenabrechnung der gesamten "Baulichkeit" mit dem Argument verweigert, dass zwei wirtschaftlich völlig getrennte Bauvorhaben verwirklicht worden seien, nämlich das der Firma S***** und ihr eigenes, in dem auch das Objekt der Antragstellerin liegt. Dieser Einwand trifft jedoch nicht zu. Es befinden sich nämlich "teilweise Wohnungen der Antragsgegnerin über Geschäftslokalen der Firma S*****" und "Stellplätze der Firma S***** unter dem Haus 1" (offenbar einem Haus mit Objekten der Antragsgegnerin). Die

Antragsgegnerin profitierte daher von Bauaufwendungen der Firma S***** und umgekehrt. Auch lassen sich Aufwendungen für allgemeine Teile der Wohn- und Geschäftsanlage (etwa Grünflächen, Wege, Zufahrten etc) nicht ohne Weiteres ausschließlich dem einen oder anderen Bauvorhaben zuordnen.

Wenn auch der Begriff der "Baulichkeit" im WGG einen stärker an wirtschaftlichen Bedingungen (einheitliche Errichtung und Finanzierung) orientierten Inhalt hat und weniger an rechtliche Gegebenheiten (Liegenschaftsbegriff) anknüpft (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht20 Rz 3 vor § 13 WGG; Schuster in Schwimann2 Rz 5 zu § 13, 14 WGG), macht doch der vorliegende Fall deutlich, dass die Überprüfung von Preisbildungsvorschriften bei einer "Baulichkeit", die teilweise von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, teilweise von Privaten errichtet und finanziert wurde, eine Gesamtbetrachtung im aufgezeigten Sinn erforderlich macht. Der erkennende Senat teilt daher die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass hier unter Baulichkeit die Gesamtheit aller Bauvorhaben auf einem (oder mehreren) Grundbuchskörpern zu verstehen ist. Anders lässt sich die Zulässigkeit der Aufteilung der Herstellungskosten zum einen oder anderen Objekt nicht klären. Wenn auch der Begriff der "Baulichkeit" im WGG einen stärker an wirtschaftlichen Bedingungen (einheitliche Errichtung und Finanzierung) orientierten Inhalt hat und weniger an rechtliche Gegebenheiten (Liegenschaftsbegriff) anknüpft vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht20 Rz 3 vor Paragraph 13, WGG; Schuster in Schwimann2 Rz 5 zu Paragraph 13,, 14 WGG), macht doch der vorliegende Fall deutlich, dass die Überprüfung von Preisbildungsvorschriften bei einer "Baulichkeit", die teilweise von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, teilweise von Privaten errichtet und finanziert wurde, eine Gesamtbetrachtung im aufgezeigten Sinn erforderlich macht. Der erkennende Senat teilt daher die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass hier unter Baulichkeit die Gesamtheit aller Bauvorhaben auf einem (oder mehreren) Grundbuchskörpern zu verstehen ist. Anders lässt sich die Zulässigkeit der Aufteilung der Herstellungskosten zum einen oder anderen Objekt nicht klären.

Insofern hat das Erstgericht der Antragsgegnerin zu Recht den gerichtlichen Auftrag erteilt, die Bauendabrechnung über das gesamte Bauvorhaben vorzulegen und war die Weigerung der Antragsgegnerin nicht berechtigt. Bei der Rechtsfolge, die an die ungerechtfertigte Weigerung der Antragsgegnerin, die Bauendabrechnung vorzulegen, zu knüpfen ist, ist aber - zu ihren Gunsten - noch zu beachten, dass ein Vorgehen nach § 22 Abs 2 WGG auf Anträge nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG beschränkt ist und noch keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung dahin vorliegt, dass eine analoge Anwendung dieser Bestimmung auch im Fall eines Antrags nach Z 6a vorzunehmen ist. In WoBl 2001/216 wurde das erstmals als "nicht ausgeschlossen" angesehen. Insofern hat das Erstgericht der Antragsgegnerin zu Recht den gerichtlichen Auftrag erteilt, die Bauendabrechnung über das gesamte Bauvorhaben vorzulegen und war die Weigerung der Antragsgegnerin nicht berechtigt. Bei der Rechtsfolge, die an die ungerechtfertigte Weigerung der Antragsgegnerin, die Bauendabrechnung vorzulegen, zu knüpfen ist, ist aber - zu ihren Gunsten - noch zu beachten, dass ein Vorgehen nach Paragraph 22, Absatz 2, WGG auf Anträge nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG beschränkt ist und noch keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung dahin vorliegt, dass eine analoge Anwendung dieser Bestimmung auch im Fall eines Antrags nach Ziffer 6 a, vorzunehmen ist. In WoBl 2001/216 wurde das erstmals als "nicht ausgeschlossen" angesehen.

Ohne Erörterung der Rechtsfolgen der Weigerung der Antragsgegnerin - einer Abänderung des Fixpreises zufolge § 17 Abs 3 ERVO in einen nach § 15 WGG zu ermittelnden Preis - musste die Antragsgegnerin bei dieser Rechtslage noch nicht davon ausgehen, es sei bereits ein offenkundiges Missverhältnis mit diesen Rechtsfolgen zugrunde zu legen. Ohne Erörterung der Rechtsfolgen der Weigerung der Antragsgegnerin - einer Abänderung des Fixpreises zufolge Paragraph 17, Absatz 3, ERVO in einen nach Paragraph 15, WGG zu ermittelnden Preis - musste die Antragsgegnerin bei dieser Rechtslage noch nicht davon ausgehen, es sei bereits ein offenkundiges Missverhältnis mit diesen Rechtsfolgen zugrunde zu legen.

Abweichend von der vom Rekursgericht gewählten Vorgangsweise wird daher das Erstgericht der Antragsgegnerin neuerlich die Möglichkeit einzuräumen haben, durch Vorlage einer Bauendabrechnung über die gesamten Herstellungskosten im Sinn des § 22 Abs 2 WGG den von ihr durch die unvollständige Abrechnung gesetzten Anschein zu entkräften. Allenfalls wird zur Klärung dieser Frage ein Sachverständigengutachten einzuholen sein. Abweichend von der vom Rekursgericht gewählten Vorgangsweise wird daher das Erstgericht der Antragsgegnerin neuerlich die Möglichkeit einzuräumen haben, durch Vorlage einer Bauendabrechnung über die gesamten Herstellungskosten im Sinn des Paragraph 22, Absatz 2, WGG den von ihr durch die unvollständige Abrechnung gesetzten Anschein zu entkräften. Allenfalls wird zur Klärung dieser Frage ein Sachverständigengutachten einzuholen sein.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher nicht berechtigt.

Textnummer

E73813

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00287.03X.0629.000

Im RIS seit

29.07.2004

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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