

TE OGH 2003/4/29 4Ob56/03v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.04.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** KEG, ***** vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed und andere Rechtsanwälte in Graz, und des Nebenintervenienten auf Seite der klagenden Partei Dr. Udo W*****, vertreten durch Scherbaum/Seebacher Rechtsanwälte GmbH in Graz, wider die beklagten Parteien 1. Mag. Michaela R*****, 2. Günther R*****, beide vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg, Rechtsanwalt in Graz, wegen 9.430,64 EUR sA, infolge Revision der klagenden Partei und des Nebenintervenienten gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 4. Dezember 2002, GZ 5 R 225/02y-24, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 27. Juni 2002, GZ 42 C 19/02p-17, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.967,47 EUR (darin 300,06 EUR USt und 1.167,10 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens und dem Nebenintervenienten die mit 1.800,37 EUR (darin 300,06 EUR USt) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin hat als Bauträgerin ein Wohnhaus in Graz errichtet. Das beklagte Ehepaar war am Erwerb der Wohnung P III (Penthouse) in diesem Haus interessiert und wandte sich an das von der Klägerin mit der Vermarktung dieses Wohnungseigentumsprojektes beauftragte Unternehmen. Von diesem erhielten sie einen Prospekt über das Projekt, eine Information nach dem Konsumentenschutzgesetz zu §§ 30a und 30b KSchG und ein Kaufanbot. Das Informationsblatt enthielt eine grobe Schätzung der zusätzlich zum Kaufpreis entstehenden Nebenkosten (wie Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Barauslagen) mit einem Betrag von ca 198.072 S. Nach der Besichtigung der Liegenschaft entschlossen sich die Beklagten am 31. 10. 1997, das Kaufanbot zu unterzeichnen, in dem ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 2.980.000 S als Fixpreis, der die Grund- und Baukosten umfasste, angeführt war; auf einen noch zu unterfertigenden Anwartschafts-Kaufvertrag wurde im Kaufanbot ausdrücklich hingewiesen. Als zusätzlich zum Fixpreis anfallende Nebenkosten waren im Kaufanbot nur die Kosten, Steuern, Gebühren und Stempel der Errichtung und Durchführung des Anwartschafts-Kaufvertrags aufgezählt.

Bei dem Kaufanbotsformular handelte es sich um einen üblicherweise vom den Abschluss vermittelnden Unternehmen verwendeten Vordruck. Zugleich mit der Unterzeichnung des Kaufanbotes durch die Beklagten und den Geschäftsführer der Klägerin wurde zwischen den Vertragsparteien auch ein "sideletter" unterfertigt, in dem unter anderem nochmals die Fixpreisvereinbarung als integrierender Bestandteil des Kaufanbotes festgehalten wurde; die Beklagten hatten darauf ausdrücklich bestanden, um sich zusätzlich abzusichern. Aufschließungskosten wurden bis zu diesem Zeitpunkt weder in einer der genannten Urkunden noch gesprächsweise erwähnt. In weiterer Folge wurde den Beklagten der vom Substituten des Nebenintervenienten, verfasste Vertragsentwurf des Anwartschafts-Kaufvertrags zugesandt. Dass darin ein höherer Kaufpreis als im Kaufanbot genannt war, ist auf einen Parkplatztausch der Beklagten mit einer anderen Wohnungseigentumsbewerberin zurückzuführen. Der Anwartschafts-Kaufvertrag weist in den für diesen Rechtsstreit wesentlichen Punkten folgenden Wortlaut auf: Die Klägerin hat als Bauträgerin ein Wohnhaus in Graz errichtet. Das beklagte Ehepaar war am Erwerb der Wohnung P römisch III (Penthouse) in diesem Haus interessiert und wandte sich an das von der Klägerin mit der Vermarktung dieses Wohnungseigentumsprojektes beauftragte Unternehmen. Von diesem erhielten sie einen Prospekt über das Projekt, eine Information nach dem Konsumentenschutzgesetz zu Paragraphen 30 a und 30b KSchG und ein Kaufanbot. Das Informationsblatt enthielt eine grobe Schätzung der zusätzlich zum Kaufpreis entstehenden Nebenkosten (wie Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Barauslagen) mit einem Betrag von ca 198.072 S. Nach der Besichtigung der Liegenschaft entschlossen sich die Beklagten am 31. 10. 1997, das Kaufanbot zu unterzeichnen, in dem ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 2,980.000 S als Fixpreis, der die Grund- und Baukosten umfasste, angeführt war; auf einen noch zu unterfertigenden Anwartschafts-Kaufvertrag wurde im Kaufanbot ausdrücklich hingewiesen. Als zusätzlich zum Fixpreis anfallende Nebenkosten waren im Kaufanbot nur die Kosten, Steuern, Gebühren und Stempel der Errichtung und Durchführung des Anwartschafts-Kaufvertrags aufgezählt. Bei dem Kaufanbotsformular handelte es sich um einen üblicherweise vom den Abschluss vermittelnden Unternehmen verwendeten Vordruck. Zugleich mit der Unterzeichnung des Kaufanbotes durch die Beklagten und den Geschäftsführer der Klägerin wurde zwischen den Vertragsparteien auch ein "sideletter" unterfertigt, in dem unter anderem nochmals die Fixpreisvereinbarung als integrierender Bestandteil des Kaufanbotes festgehalten wurde; die Beklagten hatten darauf ausdrücklich bestanden, um sich zusätzlich abzusichern. Aufschließungskosten wurden bis zu diesem Zeitpunkt weder in einer der genannten Urkunden noch gesprächsweise erwähnt. In weiterer Folge wurde den Beklagten der vom Substituten des Nebenintervenienten, verfasste Vertragsentwurf des Anwartschafts-Kaufvertrags zugesandt. Dass darin ein höherer Kaufpreis als im Kaufanbot genannt war, ist auf einen Parkplatztausch der Beklagten mit einer anderen Wohnungseigentumsbewerberin zurückzuführen. Der Anwartschafts-Kaufvertrag weist in den für diesen Rechtsstreit wesentlichen Punkten folgenden Wortlaut auf:

„4. Kaufpreis

4.1. Als Gesamtkaufpreis (...) für das gegenständliche Kaufobjekt wird einvernehmlich ein Betrag von 3,160.000 S (...) festgesetzt. Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

4.2. Im Festpreis nicht enthalten sind neben den im Punkt 'Kostentragung' genannten Kosten alle Aufwendungen für Sonderwünsche des Käufers in Bezug auf das Kaufobjekt (...)

12. Kostentragung

12.1. Sämtliche mit der Errichtung des gegenständlichen Vertrages sowie des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages und dessen grundbücherlicher Durchführung verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Kosten des Nutzwertfestsetzungsverfahrens, des einzuholenden Nutzwertgutachtens, Aufschließungskosten, ausgenommen der persönlichen Steuern des WEO, werden vom WEB bezogen auf das Kaufobjekt anteilig in dessen alleiniges Zahlungsversprechen übernommen."

Die Beklagten lasen den gesamten Anwartschafts-Kaufvertrag einschließlich seines Punktes 12. durch und nahmen dabei auch den darin enthaltenen Begriff "Aufschließungskosten" wahr; dieser Begriff war ihnen nicht fremd. Am 5. 12. 1997, etwa zehn Tage nach Erhalt des Entwurfes, unterzeichneten die Beklagten im Notariat des Nebenintervenienten den Anwartschafts-Kaufvertrag für die Wohnung P III (Penthouse) des noch zu errichtenden Hauses, der auch notariell beglaubigt wurde. Eine Aufklärung der Beklagten über Aufschließungskosten erfolgte auch bei dieser Gelegenheit nicht. Erst mit Schreiben vom 17. 10. 2001 stellte die Klägerin den Beklagten den auf ihre Wohnung entfallenden Anteil der Aufschließungskosten (aufgeschlüsselt nach Kosten für Kanalisation, Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss,

Gehsteigerrichtung und auf Landesgesetz beruhender Bauabgabe, vgl. Beil./5, . /A, ./B) in Rechnung. Die Beklagten lehnten eine Zahlung ab, beglichen jedoch die Parifizierungskosten in Höhe von 7.000 S, die ihnen bereits 1999 zur Zahlung vorgeschrieben worden waren. Die Beklagten lasen den gesamten Anwartschafts-Kaufvertrag einschließlich seines Punktes 12. durch und nahmen dabei auch den darin enthaltenen Begriff "Aufschließungskosten" wahr; dieser Begriff war ihnen nicht fremd. Am 5. 12. 1997, etwa zehn Tage nach Erhalt des Entwurfes, unterzeichneten die Beklagten im Notariat des Nebenintervenienten den Anwartschafts-Kaufvertrag für die Wohnung P römisch III (Penthouse) des noch zu errichtenden Hauses, der auch notariell beglaubigt wurde. Eine Aufklärung der Beklagten über Aufschließungskosten erfolgte auch bei dieser Gelegenheit nicht. Erst mit Schreiben vom 17. 10. 2001 stellte die Klägerin den Beklagten den auf ihre Wohnung entfallenden Anteil der Aufschließungskosten (aufgeschlüsselt nach Kosten für Kanalisation, Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss, Gehsteigerrichtung und auf Landesgesetz beruhender Bauabgabe, vergleiche Beil./5, . /A, ./B) in Rechnung. Die Beklagten lehnten eine Zahlung ab, beglichen jedoch die Parifizierungskosten in Höhe von 7.000 S, die ihnen bereits 1999 zur Zahlung vorgeschrieben worden waren.

Die Klägerin begehrt von den Beklagten die anteiligen Aufschließungskosten von 9.430,64 EUR sA, zu deren Zahlung sie sich mit Anwartschafts-Kaufvertrag vom 5. 12. 1997 verpflichtet hätten.

Die Beklagten beantragen die Abweisung des Klagebegehrens. Sie seien erstmals mit Schreiben der Klägerin vom 17. 10. 2001 mit der Verrechnung von Aufschließungskosten konfrontiert worden. Die von den Beklagten unterfertigten Urkunden seien Vertragsformblätter im Sinne der §§ 864 a und 879 Abs 3 ABGB; in diesen Urkunden sei ein "Festpreis" bestimmt. Aufschließungskosten würden (erstmalig) in Punkt 12.1. des Anwartschafts-Kaufvertrags erwähnt. Diese Bestimmung sei mangels Bestimmtheit und Bestimmbarkeit dieses Entgeltbestandteils nichtig und gem § 864 a ABGB nie Vertragsbestandteil geworden. Sie sei auch nachteilig für die Beklagten, weil sie mit ihr nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde nicht rechnen hatten müssen. Diese Bestimmung benachteilige die Beklagten gröblich und sei nichtig iSd § 879 Abs 3 ABGB. Auch sei sie, weil unklar und unverständlich abgefasst, unwirksam iSd § 6 Abs 3 KSchG. Schließlich sei diese Klausel auch gem § 4 Abs 1 Z 2 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) nicht wirksam, weil darin kein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart und keine Obergrenze bestimmt worden sei. Die Beklagten beantragen die Abweisung des Klagebegehrens. Sie seien erstmals mit Schreiben der Klägerin vom 17. 10. 2001 mit der Verrechnung von Aufschließungskosten konfrontiert worden. Die von den Beklagten unterfertigten Urkunden seien Vertragsformblätter im Sinne der Paragraphen 864, a und 879 Absatz 3, ABGB; in diesen Urkunden sei ein "Festpreis" bestimmt. Aufschließungskosten würden (erstmalig) in Punkt 12.1. des Anwartschafts-Kaufvertrags erwähnt. Diese Bestimmung sei mangels Bestimmtheit und Bestimmbarkeit dieses Entgeltbestandteils nichtig und gem Paragraph 864, a ABGB nie Vertragsbestandteil geworden. Sie sei auch nachteilig für die Beklagten, weil sie mit ihr nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde nicht rechnen hatten müssen. Diese Bestimmung benachteilige die Beklagten gröblich und sei nichtig iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Auch sei sie, weil unklar und unverständlich abgefasst, unwirksam iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Schließlich sei diese Klausel auch gem Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Bauträgervertragsgesetz (BTVG) nicht wirksam, weil darin kein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart und keine Obergrenze bestimmt worden sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Der zwischen den Streitparteien abgeschlossene Vertrag sei ein Bauträgervertrag im Sinne des BTVG. Das Kaufanbot vom 31. 10. 1997 sei lediglich eine Einigung der Vertragsteile in groben Zügen, weil noch wesentliche Vertragspunkte offengeblieben seien. Der Anwartschafts-Kaufvertrag vom 5. 12. 1997 sei als "Hauptvertrag" zu beurteilen, weil darin alle anfallenden Kosten ausdrücklich angeführt würden. § 4 Abs 1 BTVG zähle die Mindestinhaltserfordernisse eines Bauträgervertrags auf und enthalte in Z 2 auch eine Regelung bezüglich des Entgelts. Da aber im Anwartschafts-Kaufvertrag das Entgelt bestimmt und auch sämtliche zusätzlich anfallenden Kosten, darunter auch die Aufschließungskosten, ausdrücklich genannt und im Vertragstext ausdrücklich vom zu zahlenden Fixpreis ausgenommen seien, sei das Inhaltserfordernis des § 4 Abs 1 BTVG erfüllt. Wegen bereits erfolgter Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes hätten die Beklagten eine allfällige Nichtigkeit nicht mehr geltend machen können. Auch nach § 5 BTVG sei ein Rücktritt der Beklagten verfristet. Zwar sei die Klägerin ihrer im § 5 Abs 1 BTVG bestimmten Vorausinformationspflicht (in Bezug auf die Aufschließungskosten) nicht ausreichend nachgekommen; das zufolge dieser Informationspflicht den Beklagten zustehende Rücktrittsrecht sei aber wegen Überschreitung der in § 5 BTVG ausdrücklich festgelegten Rücktrittsfristen verfristet. Eine Nichtigkeit im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB liege mangels gröblich benachteiligender Vertragsbestimmung nicht vor. Das Erstgericht gab

dem Klagebegehren statt. Der zwischen den Streitteilen abgeschlossene Vertrag sei ein Bauträgervertrag im Sinne des BTVG. Das Kaufanbot vom 31. 10. 1997 sei lediglich eine Einigung der Vertragsteile in groben Zügen, weil noch wesentliche Vertragspunkte offengeblieben seien. Der Anwartschafts-Kaufvertrag vom 5. 12. 1997 sei als "Hauptvertrag" zu beurteilen, weil darin alle anfallenden Kosten ausdrücklich angeführt würden. Paragraph 4, Absatz eins, BTVG zähle die Mindestinhaltserfordernisse eines Bauträgervertrags auf und enthalte in Ziffer 2, auch eine Regelung bezüglich des Entgelts. Da aber im Anwartschafts-Kaufvertrag das Entgelt bestimmt und auch sämtliche zusätzlich anfallenden Kosten, darunter auch die Aufschließungskosten, ausdrücklich genannt und im Vertragstext ausdrücklich vom zu zahlenden Fixpreis ausgenommen seien, sei das Inhaltserfordernis des Paragraph 4, Absatz eins, BTVG erfüllt. Wegen bereits erfolgter Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes hätten die Beklagten eine allfällige Nichtigkeit nicht mehr geltend machen können. Auch nach Paragraph 5, BTVG sei ein Rücktritt der Beklagten verfristet. Zwar sei die Klägerin ihrer im Paragraph 5, Absatz eins, BTVG bestimmten Vorausinformationspflicht (in Bezug auf die Aufschließungskosten) nicht ausreichend nachgekommen; das zufolge dieser Informationspflicht den Beklagten zustehende Rücktrittsrecht sei aber wegen Überschreitung der in Paragraph 5, BTVG ausdrücklich festgelegten Rücktrittsfristen verfristet. Eine Nichtigkeit im Sinne des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB liege mangels gröblich benachteiligender Vertragsbestimmung nicht vor.

Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die alleinige Aufnahme der Zahlungsverpflichtung von Aufschließungskosten - ohne dass diese der Höhe nach bestimmt oder bestimmbar seien - § 4 Abs 1 Z 2 BTVG dann widerspreche, wenn ein bestimmter Kaufpreis ausdrücklich vereinbart sei. § 4 Abs 1 Z 2 BTVG lege das Erfordernis der Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des Entgelts gesetzlich fest. Punkt 12. des Anwartschafts-Kaufvertrags enthalte die Bestimmung, dass (unter anderem auch) die Aufschließungskosten von den Wohnungseigentumsbewerbern anteilig in deren alleiniges Zahlungsverprechen übernommen würden. Die Beklagten seien auf die Höhe dieser Aufschließungskosten (weder betreffend die Gesamthöhe für die ganze Liegenschaft noch die auf sie entfallenden anteiligen Kosten) nicht hingewiesen worden. Damit verstoße diese Bestimmung jedenfalls insoweit, als sie auf die Aufschließungskosten Bezug nehme, gegen das gesetzliche Gebot des § 4 Abs 1 Z 2 BTVG. Diese Zahlungsverpflichtung sei somit nach dem Gesetz verboten und daher nichtig iSd § 879 Abs 1 ABGB. Diese Auslegung sei auch unter Bedachtnahme auf den Normzweck des BTVG gerechtfertigt, diene doch dieses Gesetz in erster Linie dem Schutz des Erwerbers (Käufers) gegenüber dem Bauträger. Normzweck sei daher unter anderem auch der Schutz des Erwerbers vor in umfangreichen Anwartschafts-Kaufverträgen enthaltenen Bestimmungen auf Übernahme von Zahlungsverpflichtungen, deren Höhe ihm nicht bekanntgegeben worden und mangels bestimmter Kostenfaktoren auch nicht ermittelbar seien. Bei dieser Rechtslage bedürfe es keiner weiteren Prüfung im Lichte des § 864 a ABGB iVm § 4 Abs 1 Z 2 BTVG sowie des § 6 Abs 3 KSchG. Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die alleinige Aufnahme der Zahlungsverpflichtung von Aufschließungskosten - ohne dass diese der Höhe nach bestimmt oder bestimmbar seien - Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG dann widerspreche, wenn ein bestimmter Kaufpreis ausdrücklich vereinbart sei. Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG lege das Erfordernis der Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des Entgelts gesetzlich fest. Punkt 12. des Anwartschafts-Kaufvertrags enthalte die Bestimmung, dass (unter anderem auch) die Aufschließungskosten von den Wohnungseigentumsbewerbern anteilig in deren alleiniges Zahlungsverprechen übernommen würden. Die Beklagten seien auf die Höhe dieser Aufschließungskosten (weder betreffend die Gesamthöhe für die ganze Liegenschaft noch die auf sie entfallenden anteiligen Kosten) nicht hingewiesen worden. Damit verstoße diese Bestimmung jedenfalls insoweit, als sie auf die Aufschließungskosten Bezug nehme, gegen das gesetzliche Gebot des Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG. Diese Zahlungsverpflichtung sei somit nach dem Gesetz verboten und daher nichtig iSd Paragraph 879, Absatz eins, ABGB. Diese Auslegung sei auch unter Bedachtnahme auf den Normzweck des BTVG gerechtfertigt, diene doch dieses Gesetz in erster Linie dem Schutz des Erwerbers (Käufers) gegenüber dem Bauträger. Normzweck sei daher unter anderem auch der Schutz des Erwerbers vor in umfangreichen Anwartschafts-Kaufverträgen enthaltenen Bestimmungen auf Übernahme von Zahlungsverpflichtungen, deren Höhe ihm nicht bekanntgegeben worden und mangels bestimmter Kostenfaktoren auch nicht ermittelbar seien. Bei dieser Rechtslage bedürfe es keiner weiteren Prüfung im Lichte des Paragraph 864, a ABGB in Verbindung mit Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG sowie des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen der Klägerin und des Nebenintervenienten sind zulässig, weil das Berufungsgericht § 4 Abs 1 Z 2 BTVG unrichtig ausgelegt hat; die Rechtsmittel sind auch berechtigt. Die Revisionen der Klägerin und des Nebenintervenienten sind zulässig, weil das Berufungsgericht Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG unrichtig ausgelegt hat; die Rechtsmittel sind auch berechtigt.

Nach Auffassung der Rechtsmittelwerber fielen anteilige Aufschließungskosten nicht unter den Begriff des Entgelts iSd § 4 Abs 1 Z 2 BTVG, weil sie von Faktoren abhängig seien, die vor Errichtung des Bauwerks und Parifizierung der Höhe nach noch nicht bestimmt (wenn auch bestimmbar) und darüber hinaus (weil von Dritten vorgeschrieben) der Disposition des Bauträgers - für den sie auch nur Durchlaufkosten bildeten - zur Gänze entzogen seien. Selbst bei gegenteiliger Auffassung berechtigte ein Verstoß gegen die genannte Bestimmung die Beklagten nur, die relative Nichtigkeit des Vertrags bis zum Ende der Sicherungspflicht wahrzunehmen, was sie nicht getan hätten. Dazu ist zu erwägen: Nach Auffassung der Rechtsmittelwerber fielen anteilige Aufschließungskosten nicht unter den Begriff des Entgelts iSd Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG, weil sie von Faktoren abhängig seien, die vor Errichtung des Bauwerks und Parifizierung der Höhe nach noch nicht bestimmt (wenn auch bestimmbar) und darüber hinaus (weil von Dritten vorgeschrieben) der Disposition des Bauträgers - für den sie auch nur Durchlaufkosten bildeten - zur Gänze entzogen seien. Selbst bei gegenteiliger Auffassung berechtigte ein Verstoß gegen die genannte Bestimmung die Beklagten nur, die relative Nichtigkeit des Vertrags bis zum Ende der Sicherungspflicht wahrzunehmen, was sie nicht getan hätten. Dazu ist zu erwägen:

Vorrangiges Ziel des Bauträgervertragsgesetzes BGBl I 1997/7 (BTVG) - dessen Anwendung im Streitfall zutreffend außer Frage steht - ist es, das Vorauszahlungsrisiko des Erwerbers durch Sicherungspflichten des Bauträgers weitgehend auszuschalten (S. Bydlinski, BTVG, V; vgl auch Böhm/Pletzer in Schwimann, ABGB² vor § 1 BTVG Rz 5) und so den Konsumentenschutz in einem Bereich der Immobilienbranche zu verstärken (7 Ob 272/99x [insoweit nicht veröffentlicht in ecolex 2000/206, 544]). Vorrangiges Ziel des Bauträgervertragsgesetzes BGBl römisch eins 1997/7 (BTVG) - dessen Anwendung im Streitfall zutreffend außer Frage steht - ist es, das Vorauszahlungsrisiko des Erwerbers durch Sicherungspflichten des Bauträgers weitgehend auszuschalten (S. Bydlinski, BTVG, V; vergleiche auch Böhm/Pletzer in Schwimann, ABGB² vor Paragraph eins, BTVG Rz 5) und so den Konsumentenschutz in einem Bereich der Immobilienbranche zu verstärken (7 Ob 272/99x [insoweit nicht veröffentlicht in ecolex 2000/206, 544]).

§ 4 BTVG enthält als "flankierende Maßnahme" (S. Bydlinski aaO VI) eine Bestimmung über bestimmte Mindestanforderungen des Vertragsinhalts; sie ist nach den Gesetzesmaterialien von dem Bestreben getragen, dem Erwerber ausreichende Informationen über das von ihm in Aussicht genommene Vertragsobjekt zu verschaffen, weil die Statuierung eines Mindeststandards gerade im Bauträgergeschäft zur Erreichung eines einigermaßen effizienten Erwerberschutzes unerlässlich ist (Erläuterungen zur RV, abgedruckt bei Engin-Deniz, BTVG, 34). § 4 Abs 1 BTVG zählt daher auf, welchen Mindestinhalt ein Bauträgervertrag enthalten muss; gem Z 2 leg cit gehört dazu auch das vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit. Ist das Entgelt nicht als Fixpreis bestimmt, so kann ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart werden; eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn diese Faktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Entgelts nach dem WGG zulässig ist. Das Gesetz lässt damit drei Varianten der vertraglichen Entgeltsbestimmung zu: Es kann als Fixpreis oder als bestimmbarer Preis umschrieben sein. Letzter kann entweder ein Gleitpreis nach genau festgelegten Gleitfaktoren und bestimmter absoluter Obergrenze oder ein kostendeckendes Entgelt iSd WGG sein (Böhm/Pletzer aaO § 4 BTVG Rz 11). Wird kein Fixpreis festgelegt, so sind jedenfalls bestimmte Kostenfaktoren (etwa ein Baupreisindex oder Lohnsteigerungsraten) und eine Obergrenze zu vereinbaren, zumal nicht das gesamte unternehmerische Risiko des Bauträgers auf den Erwerber überwältigt werden soll (Erl RV aaO). Paragraph 4, Absatz eins, BTVG zählt daher auf, welchen Mindestinhalt ein Bauträgervertrag enthalten muss; gem Ziffer 2, leg cit gehört dazu auch das vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit. Ist das Entgelt nicht als Fixpreis bestimmt, so kann ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart werden; eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn diese Faktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des

Entgelts nach dem WGG zulässig ist. Das Gesetz lässt damit drei Varianten der vertraglichen Entgeltsbestimmung zu: Es kann als Fixpreis oder als bestimmbarer Preis umschrieben sein. Letzter kann entweder ein Gleitpreis nach genau festgelegten Gleitfaktoren und bestimmter absoluter Obergrenze oder ein kostendeckendes Entgelt iSd WGG sein (Böhm/Pletzer aaO Paragraph 4, BTVG Rz 11). Wird kein Fixpreis festgelegt, so sind jedenfalls bestimmte Kostenfaktoren (etwa ein Baupreisindex oder Lohnsteigerungsraten) und eine Obergrenze zu vereinbaren, zumal nicht das gesamte unternehmerische Risiko des Bauträgers auf den Erwerber überwältigt werden soll (Erl RV aaO).

Nach der erkennbaren Absicht des Gesetzgebers soll der Erwerber durch § 4 Abs 1 Z 2 BTVG im Fall einer unterlassenen Preisfestsetzung bei Vertragsschluss vor einseitigen Maßnahmen des Bauträgers dadurch geschützt werden, dass ihm die Umstände der künftigen Preisgestaltung offengelegt werden. Damit wird eine dem § 6 Abs 1 Z 5 KSchG vergleichbare Zielsetzung verfolgt (Engin-Deniz aaO Rz 2): Der Unternehmer hat zumindest darzutun, nach welchen Kriterien er im Falle eines Preisvorbehalts den späteren Preis bestimmen will (vgl Krejci in Rummel, ABGB³ § 6 KSchG Rz 77). Eines solchen Schutzes des Erwerbers vor der Willkür seines Vertragspartners bedarf es aber von vornherein nicht, soweit nicht das Entgelt für die vom Bauträger in eigener unternehmerischer Verantwortung zu erbringende Hauptleistung, sondern das Entgelt für mit dieser in Zusammenhang stehende Nebenleistungen betroffen ist, das vom unternehmerischen Risiko des Bauträgers unberührt bleibt und auf dessen Höhe er keinen Einfluss nehmen kann. Nur was typischerweise zum Bereiche der geschuldeten Leistung gehört und dementsprechend typischerweise mit dem Preis entgolten wird, soll nicht zum Gegenstand gesonderter Kostenverrechnung gemacht werden, die überraschenderweise aus der Preiskalkulation ausgeklammert wird (Krejci aaO Rz 80; 8 Ob 657/92). Nach der erkennbaren Absicht des Gesetzgebers soll der Erwerber durch Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG im Fall einer unterlassenen Preisfestsetzung bei Vertragsschluss vor einseitigen Maßnahmen des Bauträgers dadurch geschützt werden, dass ihm die Umstände der künftigen Preisgestaltung offengelegt werden. Damit wird eine dem Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG vergleichbare Zielsetzung verfolgt (Engin-Deniz aaO Rz 2): Der Unternehmer hat zumindest darzutun, nach welchen Kriterien er im Falle eines Preisvorbehalts den späteren Preis bestimmen will vergleiche Krejci in Rummel, ABGB³ Paragraph 6, KSchG Rz 77). Eines solchen Schutzes des Erwerbers vor der Willkür seines Vertragspartners bedarf es aber von vornherein nicht, soweit nicht das Entgelt für die vom Bauträger in eigener unternehmerischer Verantwortung zu erbringende Hauptleistung, sondern das Entgelt für mit dieser in Zusammenhang stehende Nebenleistungen betroffen ist, das vom unternehmerischen Risiko des Bauträgers unberührt bleibt und auf dessen Höhe er keinen Einfluss nehmen kann. Nur was typischerweise zum Bereiche der geschuldeten Leistung gehört und dementsprechend typischerweise mit dem Preis entgolten wird, soll nicht zum Gegenstand gesonderter Kostenverrechnung gemacht werden, die überraschenderweise aus der Preiskalkulation ausgeklammert wird (Krejci aaO Rz 80; 8 Ob 657/92).

Unter "Entgelt" iSd § 4 Abs 1 Z 2 BTVG sind daher nur solche Entgeltsbestandteile zu verstehen, die typischerweise zum Bereiche der geschuldeten Leistung gehören, demnach wirtschaftlich gesehen beim Bauträger verbleiben und zur Abgeltung seiner eigenen Leistungen bestimmt sind; notarielle Kosten der Vertragserrichtung und gerichtliche Verbücherungskosten fallen ebensowenig darunter wie der zur Parifizierung erforderliche Aufwand für Sachverständige, behördlich vorgeschriebene Bauabgaben oder an Drittunternehmen zu zahlende Kosten für die Aufschließung des zu bebauenden Grundstücks (Herstellung von Kanalisation, Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss, Gehsteigerrichtung im behördlich vorgeschriebenen Umfang). Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 4 BTVG bedürfen daher hier keiner näheren Prüfung. Unter "Entgelt" iSd Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG sind daher nur solche Entgeltsbestandteile zu verstehen, die typischerweise zum Bereiche der geschuldeten Leistung gehören, demnach wirtschaftlich gesehen beim Bauträger verbleiben und zur Abgeltung seiner eigenen Leistungen bestimmt sind; notarielle Kosten der Vertragserrichtung und gerichtliche Verbücherungskosten fallen ebensowenig darunter wie der zur Parifizierung erforderliche Aufwand für Sachverständige, behördlich vorgeschriebene Bauabgaben oder an Drittunternehmen zu zahlende Kosten für die Aufschließung des zu bebauenden Grundstücks (Herstellung von Kanalisation, Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss, Gehsteigerrichtung im behördlich vorgeschriebenen Umfang). Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Paragraph 4, BTVG bedürfen daher hier keiner näheren Prüfung.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Beklagten trägt demnach § 4 Abs 1 Z 2 BTVG die Abweisung des Klagebegehrens nicht; es ist vielmehr nach allgemeinen Vertragsgrundsätzen zu prüfen, ob die Beklagten zur Zahlung der anteiligen Aufschließungskosten verpflichtet sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der

Beklagten trägt demnach Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, BTVG die Abweisung des Klagebegehrens nicht; es ist vielmehr nach allgemeinen Vertragsgrundsätzen zu prüfen, ob die Beklagten zur Zahlung der anteiligen Aufschließungskosten verpflichtet sind.

Die Streitteile haben im Kaufvertrag vom 5. 12. 1997 einen betraglich genannten Kaufpreis als Festpreis vereinbart (Punkt 4.1.) und unmittelbar anschließend festgehalten, dass im Festpreis nicht enthalten sind die im Punkt "Kostentragung" genannten Kosten und alle Aufwendungen für Sonderwünsche des Käufers (Punkt 4.2.). Unter Punkt 12.1. (Kostentragung) sind sodann sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung des Vertrags verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Kosten des Nutzwertfestsetzungsverfahrens samt Nutzwertgutachten und Aufschließungskosten, aufgezählt. Der vereinbarte Festpreis wurde nicht überschritten. Hier stellt sich somit mangels einer nachträglichen Preiserhöhung iSd § 6 Abs 1 Z 5 KSchG die Frage, ob der Vertragspunkt 4.1. iVm Punkt 12.1. über die Pflicht zur Tragung der anteiligen Aufschließungskosten durch die Beklagten hinreichend bestimmt ist (§ 869 ABGB), keine unangemessene (sittenwidrige) einseitige Leistungsbestimmung auf Grund überragender Gestaltungsmacht des Vertragspartners vorliegt und dem Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG) entsprochen wird. Die Streitteile haben im Kaufvertrag vom 5. 12. 1997 einen betraglich genannten Kaufpreis als Festpreis vereinbart (Punkt 4.1.) und unmittelbar anschließend festgehalten, dass im Festpreis nicht enthalten sind die im Punkt "Kostentragung" genannten Kosten und alle Aufwendungen für Sonderwünsche des Käufers (Punkt 4.2.). Unter Punkt 12.1. (Kostentragung) sind sodann sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung des Vertrags verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Kosten des Nutzwertfestsetzungsverfahrens samt Nutzwertgutachten und Aufschließungskosten, aufgezählt. Der vereinbarte Festpreis wurde nicht überschritten. Hier stellt sich somit mangels einer nachträglichen Preiserhöhung iSd Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG die Frage, ob der Vertragspunkt 4.1. in Verbindung mit Punkt 12.1. über die Pflicht zur Tragung der anteiligen Aufschließungskosten durch die Beklagten hinreichend bestimmt ist (Paragraph 869, ABGB), keine unangemessene (sittenwidrige) einseitige Leistungsbestimmung auf Grund überragender Gestaltungsmacht des Vertragspartners vorliegt und dem Transparenzgebot (Paragraph 6, Absatz 3, KSchG) entsprochen wird.

Bestimmt ist eine Erklärung, wenn ihr die wesentlichen Rechtsfolgen, die der Erklärende anstrebt, entnehmbar sind und die gesetzlichen Mindestanforderungen des betreffenden Rechtsgeschäftstyps (*essentialia negotii*) erfüllt sind (Rummel in Rummel, ABGB³ § 869 Rz 5 mwN). Der Inhalt des Punktes 4.1. iVm Punkt 12.1. des Kaufvertrags ist hier insoweit aber nicht zweifelhaft. Eine einseitige Leistungsbestimmung ist ebenfalls zu verneinen, weil nach den Feststellungen und dem Akteninhalt die Aufschließungskosten auf der Grundlage der Vorschriften der Gemeindebehörde und der von Dritten errichteten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie des Gehsteigs verrechnet wurden; die Angemessenheit dieser Kosten wurde von der Beklagten auch gar nicht bestritten. Den Rechtsmittelwerbern ist somit darin zuzustimmen, dass es sich um zumindest bestimmbare Kosten handelt, die ihre Grundlage entweder in gesetzlichen Vorgaben oder in einer Rechnungslegung durch Dritte haben. Bestimmt ist eine Erklärung, wenn ihr die wesentlichen Rechtsfolgen, die der Erklärende anstrebt, entnehmbar sind und die gesetzlichen Mindestanforderungen des betreffenden Rechtsgeschäftstyps (*essentialia negotii*) erfüllt sind (Rummel in Rummel, ABGB³ Paragraph 869, Rz 5 mwN). Der Inhalt des Punktes 4.1. in Verbindung mit Punkt 12.1. des Kaufvertrags ist hier insoweit aber nicht zweifelhaft. Eine einseitige Leistungsbestimmung ist ebenfalls zu verneinen, weil nach den Feststellungen und dem Akteninhalt die Aufschließungskosten auf der Grundlage der Vorschriften der Gemeindebehörde und der von Dritten errichteten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie des Gehsteigs verrechnet wurden; die Angemessenheit dieser Kosten wurde von der Beklagten auch gar nicht bestritten. Den Rechtsmittelwerbern ist somit darin zuzustimmen, dass es sich um zumindest bestimmbare Kosten handelt, die ihre Grundlage entweder in gesetzlichen Vorgaben oder in einer Rechnungslegung durch Dritte haben.

Die auch unter dem Gesichtspunkt der Bestimmungen des KSchG demnach jedenfalls gültige und wirksame Vertragsklausel ist somit mangels Feststellung einer bestimmten übereinstimmenden Parteienabsicht gemäß § 914 ABGB nach der Übung des redlichen Verkehrs auszulegen. Die auch unter dem Gesichtspunkt der Bestimmungen des KSchG demnach jedenfalls gültige und wirksame Vertragsklausel ist somit mangels Feststellung einer bestimmten übereinstimmenden Parteienabsicht gemäß Paragraph 914, ABGB nach der Übung des redlichen Verkehrs auszulegen.

Der Begriff der "Aufschließungskosten" kommt in der österreichischen Rechtsordnung mehrfach vor (vgl etwa § 45 Abs 3 MRG; § 2 Z 6 Wohnbauförderungsg; § 13 Abs 2 WohnungsgemeinnützigkeitsG). Nach der Legaldefinition des § 3 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 versteht man darunter die Kosten jener Maßnahmen, die der widmungsgemäßen

Nutzung des Grundstückes und der widmungsgemäßen Benützung der auf ihm errichteten Baulichkeit dienen oder gemäß behördlichem Auftrag im Sinne der späteren Nutzung des Grundstückes vorzunehmen waren. Sämtliche im eingeklagten Betrag enthaltenen Kosten fallen unter diesen Begriff, der vom redlichen Verkehr auch im Sinne der zitierten Bestimmung verwendet wird. Der Begriff der "Aufschließungskosten" kommt in der österreichischen Rechtsordnung mehrfach vor (vergleiche etwa Paragraph 45, Absatz 3, MRG; Paragraph 2, Ziffer 6, Wohnbauförderungsg; Paragraph 13, Absatz 2, WohnungsgemeinnützigkeitsG). Nach der Legaldefinition des Paragraph 3, Entgelttrichtlinienverordnung 1994 versteht man darunter die Kosten jener Maßnahmen, die der widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes und der widmungsgemäßen Benützung der auf ihm errichteten Baulichkeit dienen oder gemäß behördlichem Auftrag im Sinne der späteren Nutzung des Grundstückes vorzunehmen waren. Sämtliche im eingeklagten Betrag enthaltenen Kosten fallen unter diesen Begriff, der vom redlichen Verkehr auch im Sinne der zitierten Bestimmung verwendet wird.

Die Beklagten bezweifeln in der Revisionsbeantwortung die Klarheit und Verständlichkeit § 6 Abs 3 KSchG) der in Frage stehenden Bestimmung. Dem ist mit Krejci (aaO Rz 210) entgegenzuhalten, dass man etwa im Bauvertragsrecht zwangsläufig eine gewisse Mindestkundigkeit des Verbrauchers unterstellen muss, weil andernfalls ganze Branchen ihre juristische Kommunikationsfähigkeit verlören. Wird demnach - wie hier - ein Fachbegriff genau in jenem Sinn verwendet, wie er vom redlichen Verkehr als terminus technicus verstanden wird, kann von einer intransparenten Klausel keine Rede sein. Die fragliche Bestimmung ist aber auch - unterstellt man, dass es sich beim Anwartschafts-Kaufvertrag um ein Vertragsformblatt handelt - im Lichte des § 864a ABGB schon deshalb unbedenklich, weil die Überwälzung der anteiligen Liegenschafts-Aufschließungskosten auf den Erwerber einer Wohnung nicht ungewöhnlich, sondern geschäftstypisch ist. Darüber hinaus ist die Bestimmung nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde dort eingeordnet, wo ein durchschnittlich sorgfältiger Leser nach den Umständen mit ihr rechnen muss (Rummel in Rummel, ABGB, § 864a Rz 7 mwN), nämlich in jenem Vertragspunkt, der mit "Kostentragung" überschrieben ist. Die Beklagten bezweifeln in der Revisionsbeantwortung die Klarheit und Verständlichkeit (Paragraph 6, Absatz 3, KSchG) der in Frage stehenden Bestimmung. Dem ist mit Krejci (aaO Rz 210) entgegenzuhalten, dass man etwa im Bauvertragsrecht zwangsläufig eine gewisse Mindestkundigkeit des Verbrauchers unterstellen muss, weil andernfalls ganze Branchen ihre juristische Kommunikationsfähigkeit verlören. Wird demnach - wie hier - ein Fachbegriff genau in jenem Sinn verwendet, wie er vom redlichen Verkehr als terminus technicus verstanden wird, kann von einer intransparenten Klausel keine Rede sein. Die fragliche Bestimmung ist aber auch - unterstellt man, dass es sich beim Anwartschafts-Kaufvertrag um ein Vertragsformblatt handelt - im Lichte des Paragraph 864 a, ABGB schon deshalb unbedenklich, weil die Überwälzung der anteiligen Liegenschafts-Aufschließungskosten auf den Erwerber einer Wohnung nicht ungewöhnlich, sondern geschäftstypisch ist. Darüber hinaus ist die Bestimmung nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde dort eingeordnet, wo ein durchschnittlich sorgfältiger Leser nach den Umständen mit ihr rechnen muss (Rummel in Rummel, ABGB, Paragraph 864 a, Rz 7 mwN), nämlich in jenem Vertragspunkt, der mit "Kostentragung" überschrieben ist.

Den Revisionen ist Folge zu geben und das Ersturteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung ist in den § 41 Abs 1, § 50 Abs 1 ZPO begründet. Der Einheitssatz im Revisionsverfahren beträgt 60 % (§ 23 RATG), der Streitgenossenzuschlag für den ersten Streitgenossen 10 % (§ 15 RATG). Die Kostenentscheidung ist in den Paragraph 41, Absatz eins,, Paragraph 50, Absatz eins, ZPO begründet. Der Einheitssatz im Revisionsverfahren beträgt 60 % (Paragraph 23, RATG), der Streitgenossenzuschlag für den ersten Streitgenossen 10 % (Paragraph 15, RATG).

Textnummer

E69542

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0040OB00056.03V.0429.000

Im RIS seit

29.05.2003

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2012

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