

TE OGH 2001/6/26 5Ob83/01v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller Peter und Barbara M******, Dipl. Ing. Michael P******, Stefan und Maria S******, Heinrich und Doris W******, Eveline G******, Friedrich und Ida L******, Gerald M******, Harald und Katharina W******, Maria F******, Manuela R******, Astrid D******, Alois S******, Gerhard und Elfriede M******, Christine H******, Hermann S******, Brigitte R******, Ingeborg G******, Ulrich und Herta K***** und Lydia D******, alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Haus *****, und dort wohnhaft, gegen die Antragsgegnerin W*****-Genossenschaft "B*****" Gemeinnützige reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Mag. Albert Reiterer, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, wegen Überprüfung von Fixpreisen gemäß § 18 Abs 3 Z 2 WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26. Jänner 2001, GZ 54 R 415/00v-48, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Werfen vom 2. August 2000, GZ 8 Msch 9/97k-44, bestätigt wurde, folgenden Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller Peter und Barbara M******, Dipl. Ing. Michael P******, Stefan und Maria S******, Heinrich und Doris W******, Eveline G******, Friedrich und Ida L******, Gerald M******, Harald und Katharina W******, Maria F******, Manuela R******, Astrid D******, Alois S******, Gerhard und Elfriede M******, Christine H******, Hermann S******, Brigitte R******, Ingeborg G******, Ulrich und Herta K***** und Lydia D******, alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit dem Haus *****, und dort wohnhaft, gegen die Antragsgegnerin W*****-Genossenschaft "B*****" Gemeinnützige reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Mag. Albert Reiterer, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, wegen Überprüfung von Fixpreisen gemäß Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26. Jänner 2001, GZ 54 R 415/00v-48, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Werfen vom 2. August 2000, GZ 8 Msch 9/97k-44, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Wohnrechtssache wird zur neuerlichen, nach allfälliger Verfahrensergänzung zu fällenden Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Zur Vorgeschichte kann auf die im ersten Rechtsgang zu 5 Ob 210/98p gefällte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes verwiesen werden (WoBl 1999, 240/119 mit Anm von Call = immolex 1999, 88/63). Auch im zweiten Rechtsgang wies das Erstgericht das Begehren der Antragsteller, die Fixpreise der Wohnungen top 1 bis 8, 10 bis 14, 17, 20, 21 und 23 bis 28 des Hauses ***** neu festzusetzen, ab. Dies auf Grund folgender ergänzender Feststellungen: Zur Vorgeschichte kann auf die im ersten Rechtsgang zu 5 Ob 210/98p gefällte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes verwiesen werden (WoBl 1999, 240/119 mit Anmerkung von Call = immolex 1999, 88/63). Auch im zweiten Rechtsgang wies das Erstgericht das Begehren der Antragsteller, die Fixpreise der Wohnungen top 1 bis 8, 10 bis 14, 17, 20, 21 und 23 bis 28 des Hauses ***** neu festzusetzen, ab. Dies auf Grund folgender ergänzender Feststellungen:

Die Antragsgegnerin hatte ursprünglich bei der Salzburger Landesregierung um eine Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem Salzburger Wohnförderungsgesetz (SWFG) 1990 angesucht, das bewilligte Förderungsdarlehen dann aber wieder zurückgezahlt, nachdem sie sich zur Errichtung von Eigentumswohnungen (statt Mietwohnungen) entschlossen hatte.

Die Kalkulation der Verkaufspreise für die Eigentumswohnungen erfolgte nach Nutzflächen und ergab einen Preis von S 26.740,-- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Dementsprechend wurde eine Vergabeliste für die einzelnen Eigentumswohnungen der Wohnanlage erstellt, worin die Kaufpreise im Einzelnen ausgewiesen sind. Diese wurden als Fixpreise den mit den Antragstellern abgeschlossenen Kaufverträgen zugrundegelegt, wobei Garagenplätze und Abstellräume noch gesondert zu den nach Maßgabe der Wohnnutzflächen ermittelten Preisen in Rechnung gestellt wurden.

Ein Teil der Wohnungskäufer und nunmehrigen Antragsteller bekam vom Land Salzburg die Förderung des Erwerbs der neu errichteten Wohnungen nach dem dritten Abschnitt des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 zugesichert. Dabei wurde entsprechend § 10 SWFG das Ausmaß der öffentlichen Förderung jeweils nach der förderbaren Nutzfläche berechnet. Ein Teil der Wohnungskäufer und nunmehrigen Antragsteller bekam vom Land Salzburg die Förderung des Erwerbs der neu errichteten Wohnungen nach dem dritten Abschnitt des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 zugesichert. Dabei wurde entsprechend Paragraph 10, SWFG das Ausmaß der öffentlichen Förderung jeweils nach der förderbaren Nutzfläche berechnet.

Das Land Salzburg verlangt in Fällen, in denen ein gemeinnütziger Bauträger als Errichter und Verkäufer der Eigentumswohnungen auftritt und mit den Käufern Fixpreise vereinbart wurden, keine Endabrechnung. Grundlage für die Finanzierung des Kaufgeschäftes und damit auch für die Bemessung der Förderung sind der Kaufpreis und die Nutzfläche der Wohnung. Das Land Salzburg als Förderungsgeber prüft demnach auch nicht, ob die Bildung des Fixpreises innerhalb der Bandbreite gemäß § 15a WGG vorgenommen wurde. Nach Auffassung der Salzburger Landesregierung steht es einer gemeinnützigen Bauvereinigung frei, bei der Berechnung des Kaufpreises im Sinn des § 13 WGG die Nutzfläche oder den Nutzwert im Sinn des § 5 WEG heranzuziehen. Die Antragsgegnerin hat im vorliegenden Fall wegen der Vereinbarung von Fixpreisen keine Endabrechnung gestellt, und eine solche wurde, wie schon erwähnt, von der Salzburger Landesregierung auch nicht verlangt. Das Land Salzburg verlangt in Fällen, in denen ein gemeinnütziger Bauträger als Errichter und Verkäufer der Eigentumswohnungen auftritt und mit den Käufern Fixpreise vereinbart wurden, keine Endabrechnung. Grundlage für die Finanzierung des Kaufgeschäftes und damit auch für die Bemessung der Förderung sind der Kaufpreis und die Nutzfläche der Wohnung. Das Land Salzburg als Förderungsgeber prüft demnach auch nicht, ob die Bildung des Fixpreises innerhalb der Bandbreite gemäß Paragraph 15 a, WGG vorgenommen wurde. Nach Auffassung der Salzburger Landesregierung steht es einer gemeinnützigen Bauvereinigung frei, bei der Berechnung des Kaufpreises im Sinn des Paragraph 13, WGG die Nutzfläche oder den Nutzwert im Sinn des Paragraph 5, WEG heranzuziehen. Die Antragsgegnerin hat im vorliegenden Fall wegen der Vereinbarung von Fixpreisen keine Endabrechnung gestellt, und eine solche wurde, wie schon erwähnt, von der Salzburger Landesregierung auch nicht verlangt.

Die Nutzwerte für die einzelnen Wohnungen wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes Werfen vom 17. 07. 1995, Msch 11/95-7, festgesetzt. Dabei wurden auch Sonderausstattungen einiger Wohnungseigentumseinheiten berücksichtigt und mitbewertet, die nicht als Teil der Wohnnutzfläche gelten, insbesondere Terrassen und Dachbodenflächen.

Im Einzelnen ergaben sich für die Wohnungen die aus der folgenden Tabelle ersichtlichen Miteigentumsanteile (entsprechend dem Nutzwertfestsetzungsbeschluss vom 17. 07. 1995), Nutzflächen und vertraglich vereinbarten Fixpreise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei sämtlichen Wohnungen jeweils ein Tiefgaragenplatz mit S 130.000,-- in der Preiskalkulation berücksichtigt wurde, weil den Wohnungen Top 1, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 13 bis 17, 20, 21, 24, 26, 27 und 29 bis 32 jeweils auch ein zusätzlicher Kellerraum mit S 30.000,--. Bei der als Büro genutzten Einheit Top 33 ist überdies eine Wintergartenverglasung mit S 208.070,40 in die Preisbildung eingeflossen.

Rechtlich folgerte das Erstgericht aus diesen Feststellungen, dass in der Vorgangsweise der Antragsgegnerin, die von ihr kalkulierten Gesamtkosten der Wohnanlage nach dem Nutzflächenschlüssel auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen, kein Verstoß gegen die Preisbildungsvorschrift des § 15 Abs 1 WWG zu erblicken sei. Auch bei einer Subjektförderung, wie sie einzelnen Antragstellern nach dem dritten Abschnitt des SWFG 1990 gewährt wurde, bestehe nämlich die Möglichkeit, die Preise für die verkauften Wohnungen nach dem Nutzflächenschlüssel festzusetzen. Dass es dabei zu keiner Endabrechnung der Baukosten kommt, weil sie der Träger der Wohnbauförderung nicht verlangt, schade nicht. Auch jetzt könne von der Antragsgegnerin keine Endabrechnung verlangt werden, weil dies in einem zur Überprüfung von Fixpreisen angestrengten Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG nicht vorgesehen sei. Die Vorgangsweise der Antragsgegnerin indiziere jedenfalls keine offene Unangemessenheit der mit den Antragstellern vereinbarten Fixpreise, weshalb mangels anderer Einwendungen gegen die Preisangemessenheit die begehrte Neufestsetzung nicht in Betracht komme. Rechtlich folgerte das Erstgericht aus diesen Feststellungen, dass in der Vorgangsweise der Antragsgegnerin, die von ihr kalkulierten Gesamtkosten der Wohnanlage nach dem Nutzflächenschlüssel auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen, kein Verstoß gegen die Preisbildungsvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, WWG zu erblicken sei. Auch bei einer Subjektförderung, wie sie einzelnen Antragstellern nach dem dritten Abschnitt des SWFG 1990 gewährt wurde, bestehe nämlich die Möglichkeit, die Preise für die verkauften Wohnungen nach dem Nutzflächenschlüssel festzusetzen. Dass es dabei zu keiner Endabrechnung der Baukosten kommt, weil sie der Träger der Wohnbauförderung nicht verlangt, schade nicht. Auch jetzt könne von der Antragsgegnerin keine Endabrechnung verlangt werden, weil dies in einem zur Überprüfung von Fixpreisen angestrengten Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG nicht vorgesehen sei. Die Vorgangsweise der Antragsgegnerin indiziere jedenfalls keine offene Unangemessenheit der mit den Antragstellern vereinbarten Fixpreise, weshalb mangels anderer Einwendungen gegen die Preisangemessenheit die begehrte Neufestsetzung nicht in Betracht komme.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden

Erwägungen:

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Bereits eine oberflächliche Prüfung auf Basis des Nutzwertfestsetzungsbeschlusses des Erstgerichtes widerlege den Vorwurf der Antragsteller, dass die Antragsgegnerin die Wohnungen zu unterschiedlichen, einzelne Käufer grob benachteiligenden Bedingungen gekauft habe. Dividiere man die von den Wohnungseigentümern bezahlten Fixpreise nach Abzug des Kaufpreises für die Tiefgaragenplätze (S 130.000,-- je Wohneinheit) sowie der Kosten eines zusätzlichen Kellerraumes von S 30.000,-- (bei der top 33 sind noch zusätzlich S 208.070,40 an Sonderkosten für eine Wintergartenverglasung abzuziehen) durch die angegebenen Nutzflächen (m^2), so ergebe sich für jede Wohneinheit ein Quadratmeterpreis von jeweils S 26.740,--. Es bleibe unerfindlich, worin hier eine Unangemessenheit im Vergleich der Wohnungen untereinander liegen soll.

Dass eine solche vergleichende Berechnung auf Grundlage der Nutzfläche (Kostenbeteiligung der Wohnungswerber iSD SWFG 1990) ungeachtet des § 15 Abs 1 WGG im Fall der Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel in Betracht kommt, habe der Oberste Gerichtshof in seinem Aufhebungsbeschluss (5 Ob 210/98p) zum Ausdruck gebracht. Nach den Ergebnissen des zweiten Rechtsganges bestehe kein Zweifel daran, dass aufgrund der mit den Wohnungswerbern vereinbarten Fixpreise seitens des Landes Salzburg als Förderungsgeber im Hinblick auf die sog. "Subjektförderung" nach dem dritten Abschnitt [§§ 19 ff] des SWFG 1990 keine Endabrechnung verlangt wurde. Daher könne der vom Höchstgericht angesprochene Aufteilungsschlüssel nicht aus einer solchen abgeleitet werden. Richtig habe das Erstgericht daraus den rechtlichen Schluss gezogen, dass die Antragsgegnerin als gemeinnützige Bauvereinigung bei der Kaufpreisberechnung für das gegenständliche Bauvorhaben die Wahl hatte, entweder die Nutzfläche oder den Miteigentumsanteil als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Die Antragsgegnerin sei deshalb berechtigt gewesen,

von den Antragstellern Fixpreise nach Nutzflächen zu verlangen. Hinzu komme, dass bei geförderten Objekten die Aufteilung der Gesamtkosten, so auch der Baukosten, im Sinne des § 16 Abs 1 WGG regelmäßig nach Maßgabe der Wohnnutzfläche erfolgt und die gemäß § 16 Abs 3 WGG vorgesehene abweichende Möglichkeit der Festsetzung der Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnung iSd § 5 WEG zur Summe der Nutzwerte unter Förderungsbedingungen prinzipiell nicht stattfindet, da das SWFG sowohl für die Bemessung der Förderung wie auch für die Nachprüfung des zulässigen Entgelts gemäß § 14 WGG (maßgeblicher Wohnungsaufwand) wie auch für eine Bemessung der Wohnbeihilfe auf die Wohnnutzfläche abstelle. Eine Fixpreisberechnung unter Bezugnahme auf die Wohnnutzfläche drängt sich hier geradezu auf. Dass eine solche vergleichende Berechnung auf Grundlage der Nutzfläche (Kostenbeteiligung der Wohnungswerber iSd SWFG 1990) ungeachtet des Paragraph 15, Absatz eins, WGG im Fall der Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel in Betracht kommt, habe der Oberste Gerichtshof in seinem Aufhebungsbeschluss (5 Ob 210/98p) zum Ausdruck gebracht. Nach den Ergebnissen des zweiten Rechtsganges bestehe kein Zweifel daran, dass aufgrund der mit den Wohnungswerbern vereinbarten Fixpreise seitens des Landes Salzburg als Förderungsgeber im Hinblick auf die sog. "Subjektförderung" nach dem dritten Abschnitt [§§ 19 ff] des SWFG 1990 keine Endabrechnung verlangt wurde. Daher könne der vom Höchstgericht angesprochene Aufteilungsschlüssel nicht aus einer solchen abgeleitet werden. Richtig habe das Erstgericht daraus den rechtlichen Schluss gezogen, dass die Antragsgegnerin als gemeinnützige Bauvereinigung bei der Kaufpreisberechnung für das gegenständliche Bauvorhaben die Wahl hatte, entweder die Nutzfläche oder den Miteigentumsanteil als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Die Antragsgegnerin sei deshalb berechtigt gewesen, von den Antragstellern Fixpreise nach Nutzflächen zu verlangen. Hinzu komme, dass bei geförderten Objekten die Aufteilung der Gesamtkosten, so auch der Baukosten, im Sinne des Paragraph 16, Absatz eins, WGG regelmäßig nach Maßgabe der Wohnnutzfläche erfolgt und die gemäß Paragraph 16, Absatz 3, WGG vorgesehene abweichende Möglichkeit der Festsetzung der Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnung iSd Paragraph 5, WEG zur Summe der Nutzwerte unter Förderungsbedingungen prinzipiell nicht stattfindet, da das SWFG sowohl für die Bemessung der Förderung wie auch für die Nachprüfung des zulässigen Entgelts gemäß Paragraph 14, WGG (maßgeblicher Wohnungsaufwand) wie auch für eine Bemessung der Wohnbeihilfe auf die Wohnnutzfläche abstelle. Eine Fixpreisberechnung unter Bezugnahme auf die Wohnnutzfläche drängt sich hier geradezu auf.

Anhand der vom Erstgericht erstellten Tabelle ergebe sich unter Berücksichtigung der erwähnten Abzüge, dass die verlangten Quadratmeterpreise auch rechnerisch richtig sind und vor allem auch dem direkten Vergleich der einzelnen Wohnungen untereinander standhalten. Als dementsprechend haltlos habe sich der von den Antragstellern erhobene Vorwurf einer Ungleichbehandlung erwiesen. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 130.000,-- übersteige, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei, weil das Rekursgericht ohnehin den Vorgaben des Obersten Gerichtshofes im erwähnten Aufhebungsbeschluss gefolgt sei.

Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs streben die Antragsteller primär die Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen an, und zwar dergestalt, dass die für ihre Wohnungen verlangten Fixpreise neu festgesetzt und der Antragsgegnerin die Rückzahlung der Differenz aufgetragen werden möge; hilfsweise sollen die Fixpreise "in Anlehnung an die Schutzbestimmungen für Wohnungswerber im SWFG 1990" überprüft, neu festgesetzt und zur Basis von Rückzahlungsaufträgen gemacht werden, wobei der Antragsgegnerin (iSd § 22 Abs 2 Z 1 WGG) aufgetragen werden möge, eine Bauendabrechnung samt erforderlichen Basisbelegen über Grund-, Bau- und Finanzierungskosten zu legen; hilfsweise sollen die Beschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben werden, um vom Erstgericht (an das die Sache zurückverwiesen werden möge) durch eine neuerliche Entscheidung die Anwendbarkeit des § 15 Abs 1 Satz 3 WGG im Zusammenhang mit einer Subjektförderung nach dem SWFG 1990 sowie die Pflicht der Antragsgegnerin zur Vorlage einer Endabrechnung klären zu lassen. Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs streben die Antragsteller primär die Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen an, und zwar dergestalt, dass die für ihre Wohnungen verlangten Fixpreise neu festgesetzt und der Antragsgegnerin die Rückzahlung der Differenz aufgetragen werden möge; hilfsweise sollen die Fixpreise "in Anlehnung an die Schutzbestimmungen für Wohnungswerber im SWFG 1990" überprüft, neu festgesetzt und zur Basis von Rückzahlungsaufträgen gemacht werden, wobei der Antragsgegnerin (iSd Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer eins, WGG) aufgetragen werden möge, eine Bauendabrechnung samt erforderlichen Basisbelegen über Grund-, Bau- und Finanzierungskosten zu legen; hilfsweise sollen die Beschlüsse der Vorinstanzen aufgehoben werden, um vom

Erstgericht (an das die Sache zurückverwiesen werden möge) durch eine neuerliche Entscheidung die Anwendbarkeit des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 3 WGG im Zusammenhang mit einer Subjektförderung nach dem SWFG 1990 sowie die Pflicht der Antragsgegnerin zur Vorlage einer Endabrechnung klären zu lassen.

Rechtliche Beurteilung

Wegen der von den Antragstellern relevierten und vom erkennenden Senat als bedeutsam iSd§ 528 Abs 1 ZPO (iVm § 22 Abs 4 WGG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) erachteten Rechtsfrage, ob auch eine bloße Subjektförderung, die das Kontrollinstrument einer Endabrechnung entbehrlich macht, die Möglichkeit einer Preisfestsetzung nach dem Nutzflächen-, statt dem Anteilsschlüssel ermöglicht, wurde der Antragsgegnerin die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie hat von dieser Äußerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller beantragt; hilfsweise soll ihm nicht Folge gegeben werden. Wegen der von den Antragstellern relevierten und vom erkennenden Senat als bedeutsam iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) erachteten Rechtsfrage, ob auch eine bloße Subjektförderung, die das Kontrollinstrument einer Endabrechnung entbehrlich macht, die Möglichkeit einer Preisfestsetzung nach dem Nutzflächen-, statt dem Anteilsschlüssel ermöglicht, wurde der Antragsgegnerin die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie hat von dieser Äußerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller beantragt; hilfsweise soll ihm nicht Folge gegeben werden.

Der Revisionsrekurs ist im Hinblick auf die soeben angesprochene Rechtsfrage zulässig; er erweist sich, soweit die Antragsteller eine Aufhebung der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse und eine neuerliche Entscheidung anstreben, auch als berechtigt.

Der Haupteinwand der Rechtsmittelwerber gegen die rechtliche Beurteilung des Streitfalls durch die Vorinstanzen geht dahin, dass ihrer Meinung nach § 15 Abs 1 WGG die Preisbildung nach Nutzflächenanteilen nur im Fall einer öffentlichen Objektförderung erlaube, die den Bauträger zur Legung einer Endabrechnung gegenüber dem Förderungsgeber zwingt. Da hier nur eine Subjektförderung erfolgte und auch keine vom Förderungsgeber kontrollierte Endabrechnung gelegt wurde, liege der schon im Aufhebungsbeschluss 5 Ob 210/98p als maßgeblich erkannte Fehler einer Verletzung zwingender Preisbildungsvorschriften vor. Der Haupteinwand der Rechtsmittelwerber gegen die rechtliche Beurteilung des Streitfalls durch die Vorinstanzen geht dahin, dass ihrer Meinung nach Paragraph 15, Absatz eins, WGG die Preisbildung nach Nutzflächenanteilen nur im Fall einer öffentlichen Objektförderung erlaube, die den Bauträger zur Legung einer Endabrechnung gegenüber dem Förderungsgeber zwingt. Da hier nur eine Subjektförderung erfolgte und auch keine vom Förderungsgeber kontrollierte Endabrechnung gelegt wurde, liege der schon im Aufhebungsbeschluss 5 Ob 210/98p als maßgeblich erkannte Fehler einer Verletzung zwingender Preisbildungsvorschriften vor.

Diese im Revisionsrekurs tiefgründig ausgeführte Argumentation überzeugt schon aus folgenden Erwägungen:

Im erwähnten Aufhebungsbeschluss wurde - für das weitere Verfahren bindend - ausgesprochen, dass Einwendungen gegen die Höhe eines mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung für die Einräumung von Wohnungseigentum vereinbarten Fixpreises auch darauf gestützt werden können, das der (einseitig) zwingenden Vorschrift des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG zuwider die gesamten Herstellungskosten samt dem Pauschale für die Risikoabgeltung des Bauträgers (Näheres dazu siehe § 15a WGG iVm § 17 ERVO 1994 und §§ 7a, 7b GebarungsrichtlinienV, jeweils in der noch anzuwendenden alten Fassung) nicht nach Maßgabe der Miteigentumsanteile auf die Käufer überwälzt wurden. Eine für den gegenständlichen Fall in Erwägung gezogene Ausnahme von dieser Preisbildungsvorschrift besteht nach § 15 Abs 1 letzter Satz WGG dann, wenn für die Errichtung des Gebäudes öffentliche Förderungsmittel verwendet wurden und der Endabrechnung (gegenüber dem Förderungsgeber) ein anderer Berechnungsschlüssel (hier eben der von der Antragsgegnerin herangezogene Nutzflächenschlüssel) zugrunde liegt. Im erwähnten Aufhebungsbeschluss wurde - für das weitere Verfahren bindend - ausgesprochen, dass Einwendungen gegen die Höhe eines mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung für die Einräumung von Wohnungseigentum vereinbarten Fixpreises auch darauf gestützt werden können, das der (einseitig) zwingenden Vorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG zuwider die gesamten Herstellungskosten samt dem Pauschale für die Risikoabgeltung des Bauträgers (Näheres dazu siehe Paragraph 15 a, WGG in Verbindung mit Paragraph 17, ERVO 1994 und Paragraphen 7 a,, 7b GebarungsrichtlinienV, jeweils in der noch anzuwendenden alten Fassung) nicht nach Maßgabe der Miteigentumsanteile auf die Käufer überwälzt wurden. Eine

für den gegenständlichen Fall in Erwägung gezogene Ausnahme von dieser Preisbildungsvorschrift besteht nach Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz WGG dann, wenn für die Errichtung des Gebäudes öffentliche Förderungsmittel verwendet wurden und der Endabrechnung (gegenüber dem Förderungsgeber) ein anderer Berechnungsschlüssel (hier eben der von der Antragsgegnerin herangezogene Nutzflächenschlüssel) zugrunde liegt.

Nach den Gesetzesmaterialien zum 1. WÄG (mit dem die zuletzt angeführte Bestimmung in § 15 Abs 1 WGG eingefügt wurde) sollte durch die Lockerung der Vorschrift, den Preis für die Übertragung von Miteigentumsanteilen an dem "dem Anteil entsprechenden Betrag" auszurichten, gewährleistet werden, dass im Bereich der Wohnbauförderung der jeweilige Aufteilungsschlüssel auch für die Berechnung des Preises herangezogen werden kann (siehe dazu den AB, abgedruckt bei Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, 819). Die Wahlfreiheit der gemeinnützigen Bauvereinigung bei der nicht dem (vereinbarten) Anteilsschlüssel folgenden Preisbildung ist allerdings nach dem klaren Wortlaut des § 15 Abs 1 letzter Satz WGG auf den "bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel" beschränkt. Wurde dem Träger der Wohnbauförderung keine Endabrechnung gelegt (etwa weil keine öffentlichen Wohnbauförderungsmittel in die Errichtung des Gebäudes geflossen sind oder eine Förderung gewährt wurde, die keine Rechnungslegungspflicht nach sich zieht), kommt eine vom Anteilsschlüssel des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG abweichende Bildung des Preises für die Einräumung von Wohnungseigentum durch eine gemeinnützige Bauvereinigung nicht in Betracht. Das ergibt sich auch aus dem Zweck dieser Preisbildungsvorschrift, das Entgelt für Eigentumswohnungen, die dem WGG unterliegen, "angemessen" also auch den Anforderungen der Gleichbehandlung genügend, festzusetzen. Dieses Ziel ist (wie der gegenständliche Fall plastisch zeigt) bei Eigentumswohnungen am besten durch die Orientierung des Preises am Nutzwert oder dadurch zu erreichen, dass die institutionellen Kontrollmechanismen der öffentlichen Wohnbauförderung (Prüfung der Förderungswürdigkeit und der Endabrechnung) eingreifen. Diese Rechtsauffassung liegt wie erwähnt bereits dem zu 5 Ob 210/98p ergangenen Aufhebungsbeschluss zugrunde. Dass sie von den Vorinstanzen missverstanden wurde, ist nur dadurch zu erklären, dass - ausgehend von der Verfahrenslage am Ende des ersten Rechtsgangs - auch der erkennende Senat vermutete, die "beträchtlichen Förderungsmittel", die nach den Behauptungen der Antragsteller "in die Errichtung der Wohnanlage geflossen sind", hätten zu einer Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten unter Anwendung des Nutzflächenschlüssels geführt. Tatsächlich hat jedoch die Antragsgegnerin die zunächst beanspruchten Mittel einer Objektförderung zurückgezahlt, sodass nicht sie, sondern nur einzelne Wohnungseigentumsbewerber bzw Wohnungseigentümer in den Genuss einer (die Bauvereinigung nicht zur Endabrechnung verpflichtenden) Subjektförderung gekommen sind. Mangels Endabrechnung ist daher die Ausnahmebestimmung des § 15 Abs 1 letzter Satz WGG nicht anwendbar; die Preisbildung nach dem Nutzwertschlüssel war gesetzwidrig, was die offenkundige Unangemessenheit der mit den Antragstellern vereinbarten Fixpreise iSd § 18 Abs 3 Z 2 WGG indiziert. Nach den Gesetzesmaterialien zum 1. WÄG (mit dem die zuletzt angeführte Bestimmung in Paragraph 15, Absatz eins, WGG eingefügt wurde) sollte durch die Lockerung der Vorschrift, den Preis für die Übertragung von Miteigentumsanteilen an dem "dem Anteil entsprechenden Betrag" auszurichten, gewährleistet werden, dass im Bereich der Wohnbauförderung der jeweilige Aufteilungsschlüssel auch für die Berechnung des Preises herangezogen werden kann (siehe dazu den AB, abgedruckt bei Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, 819). Die Wahlfreiheit der gemeinnützigen Bauvereinigung bei der nicht dem (vereinbarten) Anteilsschlüssel folgenden Preisbildung ist allerdings nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz WGG auf den "bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel" beschränkt. Wurde dem Träger der Wohnbauförderung keine Endabrechnung gelegt (etwa weil keine öffentlichen Wohnbauförderungsmittel in die Errichtung des Gebäudes geflossen sind oder eine Förderung gewährt wurde, die keine Rechnungslegungspflicht nach sich zieht), kommt eine vom Anteilsschlüssel des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG abweichende Bildung des Preises für die Einräumung von Wohnungseigentum durch eine gemeinnützige Bauvereinigung nicht in Betracht. Das ergibt sich auch aus dem Zweck dieser Preisbildungsvorschrift, das Entgelt für Eigentumswohnungen, die dem WGG unterliegen, "angemessen" also auch den Anforderungen der Gleichbehandlung genügend, festzusetzen. Dieses Ziel ist (wie der gegenständliche Fall plastisch zeigt) bei Eigentumswohnungen am besten durch die Orientierung des Preises am Nutzwert oder dadurch zu erreichen, dass die institutionellen Kontrollmechanismen der öffentlichen Wohnbauförderung (Prüfung der Förderungswürdigkeit und der Endabrechnung) eingreifen. Diese Rechtsauffassung liegt wie erwähnt bereits dem zu 5 Ob 210/98p ergangenen Aufhebungsbeschluss zugrunde. Dass sie von den Vorinstanzen missverstanden wurde, ist nur dadurch zu erklären, dass - ausgehend von der Verfahrenslage am Ende des ersten Rechtsgangs - auch der erkennende Senat vermutete, die "beträchtlichen Förderungsmittel", die nach den Behauptungen der Antragsteller "in

die Errichtung der Wohnanlage geflossen sind", hätten zu einer Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten unter Anwendung des Nutzflächenschlüssels geführt. Tatsächlich hat jedoch die Antragsgegnerin die zunächst beanspruchten Mittel einer Objektförderung zurückgezahlt, sodass nicht sie, sondern nur einzelne Wohnungseigentumsbewerber bzw. Wohnungseigentümer in den Genuss einer (die Bauvereinigung nicht zur Endabrechnung verpflichtenden) Subjektförderung gekommen sind. Mangels Endabrechnung ist daher die Ausnahmebestimmung des Paragraph 15, Absatz eins, letzter Satz WGG nicht anwendbar; die Preisbildung nach dem Nutzwertschlüssel war gesetzwidrig, was die offenkundige Unangemessenheit der mit den Antragstellern vereinbarten Fixpreise iSd Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG indiziert.

Das bedingt die Ermittlung bzw. Berechnung (§ 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 527 Abs 1 ZPO) der nach § 15a WGG zulässigen Fixpreise. Im konkreten Fall kann dabei so vorgegangen werden, dass für jeden Antragsteller (für Ehegatten gemeinsam) der Betrag angesetzt wird, der sich als sein (ihr) - dem jeweiligen Nutzwert des Wohnungseigentumsobjekts - entsprechender Anteil am feststehenden Gesamtpreis der Wohnanlage (dem von der Antragsgegnerin unrichtiger Weise nach dem Nutzflächenschlüssel verteilten gesamten Herstellungskosten samt dem Pauschale für die Risikoabgeltung) ergibt. Die Antragsteller haben nämlich die Unangemessenheit der mit ihnen vereinbarten Fixpreise nur insoweit geltend gemacht, als sie das sich aus der Anwendung des Nutzflächenschlüssels ergebende Missverhältnis zwischen den Fixpreisen der Wohnungen der gegenständlichen Anlage (nicht jedoch die Herstellungskosten des Hauses oder die Überteuerung gegenüber freifinanzierten Vergleichsobjekten) beanstandeten (5 Ob 210/98p, Seite 3 der ON 21). In diesem Umfang werden die Entscheidungsgrundlagen zu ergänzen sein, um dann neuerlich über den Sachantrag der Antragsteller zu entscheiden. Das bedingt die Ermittlung bzw. Berechnung (Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 527, Absatz eins, ZPO) der nach Paragraph 15 a, WGG zulässigen Fixpreise. Im konkreten Fall kann dabei so vorgegangen werden, dass für jeden Antragsteller (für Ehegatten gemeinsam) der Betrag angesetzt wird, der sich als sein (ihr) - dem jeweiligen Nutzwert des Wohnungseigentumsobjekts - entsprechender Anteil am feststehenden Gesamtpreis der Wohnanlage (dem von der Antragsgegnerin unrichtiger Weise nach dem Nutzflächenschlüssel verteilten gesamten Herstellungskosten samt dem Pauschale für die Risikoabgeltung) ergibt. Die Antragsteller haben nämlich die Unangemessenheit der mit ihnen vereinbarten Fixpreise nur insoweit geltend gemacht, als sie das sich aus der Anwendung des Nutzflächenschlüssels ergebende Missverhältnis zwischen den Fixpreisen der Wohnungen der gegenständlichen Anlage (nicht jedoch die Herstellungskosten des Hauses oder die Überteuerung gegenüber freifinanzierten Vergleichsobjekten) beanstandeten (5 Ob 210/98p, Seite 3 der ON 21). In diesem Umfang werden die Entscheidungsgrundlagen zu ergänzen sein, um dann neuerlich über den Sachantrag der Antragsteller zu entscheiden.

Ein zweiter Beschwerdepunkt der Antragsteller betrifft die Nichterledigung ihres Begehrens, der Antragsgegnerin die Vorlage einer Endabrechnung der Baukosten aufzutragen. Ihrer Meinung nach könne der Käufer einer dem WGG unterliegenden Wohnung eine solche Endabrechnung nicht nur in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG, sondern auch in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG (wie hier) verlangen. Diesem Teil der Rechtsmittelauflösungen kommt jedoch keine Berechtigung zu. Der erkennende Senat teilt vielmehr die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass der wegen der Preisbildung belangten Bauvereinigung die Vorlage einer Endabrechnung über die gesamten Baukosten grundsätzlich nur in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG (Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises nach Maßgabe des § 15 WGG) aufgetragen werden kann. Nur darauf beziehen sich nach dem unmissverständlichen Wortlaut des § 22 Abs 2 WGG die Sonderbestimmungen über die bei der Preisüberprüfung einzuhaltende Vorgangsweise (Z 1 bis 4 leg cit). Das schließt nicht aus, dass auch in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG die Vorlage einer Endabrechnung notwendig werden kann, um ausreichende Entscheidungsgrundlagen darüber zu gewinnen, ob ein von den Parteien vereinbarter Fixpreis (der sich ja gemäß § 15a WGG iVm den einschlägigen Vorschriften der Entgelt- und Gebarungsrichtlinienverordnung in erster Linie an den gesetzlich determinierten Herstellungskosten des Gebäudes zu orientieren hat) offenbar unangemessen ist. Im konkreten Fall stellt sich jedoch diese Notwendigkeit nicht. Wie erwähnt haben die Antragsteller nur die Anwendung des Nutzflächen-, statt des Nutzwertschlüssels als Fehler der Preisbildung releviert; die Verletzung der Bandbreitenregelung des § 15a WGG wurde schon im Aufhebungsbeschluss 5 Ob 210/98p abschließend als nicht weiter erörterungsbedürftig erkannt (Seite 13 der ON 21). Insoweit erübrig sich eine Verfahrensergänzung. Es war daher wie im Spruch zu entscheiden. Ein zweiter Beschwerdepunkt der Antragsteller betrifft die Nichterledigung ihres Begehrens, der Antragsgegnerin die Vorlage einer Endabrechnung der Baukosten aufzutragen. Ihrer Meinung nach könne der Käufer einer dem WGG unterliegenden Wohnung eine solche Endabrechnung nicht nur in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins,

Ziffer 6, WGG, sondern auch in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG (wie hier) verlangen. Diesem Teil der Rechtsmittel ausführungen kommt jedoch keine Berechtigung zu. Der erkennende Senat teilt vielmehr die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass der wegen der Preisbildung belangten Bauvereinigung die Vorlage einer Endabrechnung über die gesamten Baukosten grundsätzlich nur in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG (Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises nach Maßgabe des Paragraph 15, WGG) aufgetragen werden kann. Nur darauf beziehen sich nach dem unmissverständlichen Wortlaut des Paragraph 22, Absatz 2, WGG die Sonderbestimmungen über die bei der Preisüberprüfung einzuhaltende Vorgangsweise (Ziffer eins bis 4 leg cit). Das schließt nicht aus, dass auch in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG die Vorlage einer Endabrechnung notwendig werden kann, um ausreichende Entscheidungsgrundlagen darüber zu gewinnen, ob ein von den Parteien vereinbarter Fixpreis (der sich ja gemäß Paragraph 15 a, WGG in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften der Entgelt- und Gebarungsrichtlinienverordnung in erster Linie an den gesetzlich determinierten Herstellungskosten des Gebäudes zu orientieren hat) offenbar unangemessen ist. Im konkreten Fall stellt sich jedoch diese Notwendigkeit nicht. Wie erwähnt haben die Antragsteller nur die Anwendung des Nutzflächen-, statt des Nutzwertschlüssels als Fehler der Preisbildung releviert; die Verletzung der Bandbreitenregelung des Paragraph 15 a, WGG wurde schon im Aufhebungsbeschluss 5 Ob 210/98p abschließend als nicht weiter erörterungsbedürftig erkannt (Seite 13 der ON 21). Insoweit erübrigtsich eine Verfahrensergänzung. Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG.

Anmerkung

E71688 5Ob83.01v

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00083.01V.0626.000

Dokumentnummer

JJT_20010626_OGH0002_0050OB00083_01V0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at