jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/29 5Ob210/98p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1998

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache 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*****, Martin 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, wider die Antragsgegnerin Wohnbau-Genossenschaft "B*****" Gemeinnützige reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Rudolf Bruckenberger, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, wegen der Überprüfung von Fixpreisen gemäß § 18 Abs 3 Z 2 WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 29. April 1998, GZ 54 R 58/98p-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Werfen vom 16. Dezember 1997, GZ 8 Msch 9/97k-8, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache 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*****, Martin 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, wider die Antragsgegnerin Wohnbau-Genossenschaft "B*****" Gemeinnützige reg. Gen. m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Rudolf Bruckenberger, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, wegen der Überprüfung von Fixpreisen gemäß Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 29. April 1998, GZ 54 R 58/98p-15, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Werfen vom 16. Dezember 1997, GZ 8 Msch 9/97k-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Antragsgegnerin hat die für ihre rechtsfreundliche Vertretung im Revisionsrekursverfahren verzeichneten Kosten selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Am 16. 1. 1998 haben die Antragsteller, allesamt Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, in einer schriftlichen Eingabe an das Erstgericht beantragt, die Fixpreise ihrer Wohnungen Top 1 bis 4, 6 bis 8, 10 bis 13, 17, 20, 21 und 23 bis 28 gemäß § 18 Abs 3 Z 2 WEG neu festzusetzen und die Antragsgegnerin zum Rückersatz der gegenüber den neuen Fixpreisen überhöhten Zahlungen der Antragsteller zu verpflichten. Zur Begründung brachten sie vor, sie hätten die Wohnungen im Dezember 1995 übergeben erhalten und in der Folge festgestellt, daß mehrere Wohnungseigentümer der Anlage gegenüber anderen begünstigt worden seien, und zwar einerseits durch größere Terrassen, andererseits durch Dachbodenflächen, die den Wohnungen einiger Privilegierter zugeordnet sind. Die allein an den Wohnnutzflächen orientierten Fixpreise entspräche auf Grund dieser Sonderausstattungen nicht den wahren Wertverhältnissen. Die Antragsteller hätten verglichen mit anderen Wohnungseigentümern, etwa dem planausführenden Architekten, zu hohe Fixpreise bezahlt. Begehrt wurde nunmehr eine Preisfestsetzung an Hand der vom Bezirksgericht Werfen neu festgesetzten Nutzwerte laut einer vorgelegten Tabelle (jeweiliger Anteilszähler x S 12.357,15).Am 16. 1. 1998 haben die Antragsteller, allesamt Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, in einer schriftlichen Eingabe an das Erstgericht beantragt, die Fixpreise ihrer Wohnungen Top 1 bis 4, 6 bis 8, 10 bis 13, 17, 20, 21 und 23 bis 28 gemäß Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WEG neu festzusetzen und die Antragsgegnerin zum Rückersatz der gegenüber den neuen Fixpreisen überhöhten Zahlungen der Antragsteller zu verpflichten. Zur Begründung brachten sie vor, sie hätten die Wohnungen im Dezember 1995 übergeben erhalten und in der Folge festgestellt, daß mehrere Wohnungseigentümer der Anlage gegenüber anderen begünstigt worden seien, und zwar einerseits durch größere Terrassen, andererseits durch Dachbodenflächen, die den Wohnungen einiger Privilegierter zugeordnet sind. Die allein an den Wohnnutzflächen orientierten Fixpreise entspräche auf Grund dieser Sonderausstattungen nicht den wahren Wertverhältnissen. Die Antragsteller hätten verglichen mit anderen Wohnungseigentümern, etwa dem planausführenden Architekten, zu hohe Fixpreise bezahlt. Begehrt wurde nunmehr eine Preisfestsetzung an Hand der vom Bezirksgericht Werfen neu festgesetzten Nutzwerte laut einer vorgelegten Tabelle (jeweiliger Anteilszähler x S 12.357,15).

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Sachantrages im wesentlichen mit dem Argument, daß die vereinbarten Fixpreise unter den Preisen freifinanzierter vergleichbarer Wohnungen lägen, also angemessen iSd § 17 ERV 1994 seien, weshalb eine Neufestsetzung gesetzlich nicht zulässig sei.Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Sachantrages im wesentlichen mit dem Argument, daß die vereinbarten Fixpreise unter den Preisen freifinanzierter vergleichbarer Wohnungen lägen, also angemessen iSd Paragraph 17, ERV 1994 seien, weshalb eine Neufestsetzung gesetzlich nicht zulässig sei.

Dazu brachten die Antragsteller noch vor, daß kein offenkundiges Mißverhältnis zwischen den vereinbarten Fixpreisen und den ortsüblichen Preisen freifinanzierter Vergleichsobjekte behauptet werde, sondern lediglich ein Mißverhältnis zwischen den Fixpreisen der Wohnungen der gegenständlichen Anlage. Die Angemessenheit der Gesamtkosten der Wohnungseigentumsanlage stellten sie nicht in Frage.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ohne Beweisaufnahmen aus rechtlichen Erwägungen ab.

Für die Übertragung des Eigentums an Wohnungen eines Bauvorhabens, das - wie das gegenständliche - nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu beurteilen sei, gestatte das WGG zwei verschiedene Formen der Preisbildung. Nach den §§ 15, 13 WGG ergebe sich der Preis aus den tatsächlichen Gesamtkosten und der anteiligen Berechnung für mehrere (Wohnungs-)Eigentümer. In diesem Fall könne eine unrichtige Preisgestaltung (Aufteilung der Gesamtkosten) zwischen Miteigentümern angefochten werden § 15a WGG habe jedoch eine neue Preisbildung eingeführt, indem er die Vereinbarung von Fixpreisen zwischen der Gemeinnützigen Bauvereinigung und den Käufern zulasse. Diese Bestimmung bringe eine Vereinfachung für die Bauträger einerseits und die Sicherheit für die Wohnungswerber gegen Preiserhöhungen bei Baukostensteigerungen andererseits. Nach § 17 der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 gelte der vereinbarte Fixpreis dann als angemessen im Sinne des § 15a WGG, wenn kein offenkundiges Mißverhältnis zwischen ihm und den Preisen für nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung vergleichbarer Objekte vorliege.Für die Übertragung des Eigentums an

Wohnungen eines Bauvorhabens, das - wie das gegenständliche - nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu beurteilen sei, gestatte das WGG zwei verschiedene Formen der Preisbildung. Nach den Paragraphen 15,, 13 WGG ergebe sich der Preis aus den tatsächlichen Gesamtkosten und der anteiligen Berechnung für mehrere (Wohnungs-)Eigentümer. In diesem Fall könne eine unrichtige Preisgestaltung (Aufteilung der Gesamtkosten) zwischen Miteigentümern angefochten werden Paragraph 15 a, WGG habe jedoch eine neue Preisbildung eingeführt, indem er die Vereinbarung von Fixpreisen zwischen der Gemeinnützigen Bauvereinigung und den Käufern zulasse. Diese Bestimmung bringe eine Vereinfachung für die Bauträger einerseits und die Sicherheit für die Wohnungswerber gegen Preiserhöhungen bei Baukostensteigerungen andererseits. Nach Paragraph 17, der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 gelte der vereinbarte Fixpreis dann als angemessen im Sinne des Paragraph 15 a, WGG, wenn kein offenkundiges Mißverhältnis zwischen ihm und den Preisen für nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung vergleichbarer Objekte vorliege.

Hier hätten die Antragsteller mit der Antragsgegnerin Fixpreise vereinbart, deren Überprüfung im Sinne des § 17 ERV 1994 sie ausdrücklich nicht anstrebten. Die einzige von ihnen beabsichtigte Anfechtung betreffe die Relation zwischen den einzelnen Eigentumswohnungen, doch seien Fixpreisvereinbarungen dieser sonst (bei Preisbildung nach den §§ 15, 13 WGG) allgemein zulässigen Anfechtung entzogen. Daß ihre Wohnungen anders gebaut worden wären, als es den dem Kauf zugrundeliegenden Plänen entspräche, hätten die Antragsteller nicht behauptet, sodaß sie für den vereinbarten Preis (Fixpreis nach § 15a WGG) das vereinbarte Kaufobjekt erhalten hätten. Ein Ausgleichsanspruch dafür, daß andere Wohnungen durch die Sonderausstattung mit Terrassen oder Dachbodenräumen bevorzugt wurden oder worden sein sollen, sei im Rahmen der Fixpreisvereinbarung gesetzlich nicht vorgesehen; derartige Umstände könnten lediglich im Rahmen der Nutzwertfeststellung und damit bei der Aufteilung der laufenden Kosten Berücksichtigung finden, wie dies im Verfahren Msch 11/95 (des Bezirksgerichtes Werfen) bereits geschehen sei.Hier hätten die Antragsteller mit der Antragsgegnerin Fixpreise vereinbart, deren Überprüfung im Sinne des Paragraph 17, ERV 1994 sie ausdrücklich nicht anstrebten. Die einzige von ihnen beabsichtigte Anfechtung betreffe die Relation zwischen den einzelnen Eigentumswohnungen, doch seien Fixpreisvereinbarungen dieser sonst (bei Preisbildung nach den Paragraphen 15,, 13 WGG) allgemein zulässigen Anfechtung entzogen. Daß ihre Wohnungen anders gebaut worden wären, als es den dem Kauf zugrundeliegenden Plänen entspräche, hätten die Antragsteller nicht behauptet, sodaß sie für den vereinbarten Preis (Fixpreis nach Paragraph 15 a, WGG) das vereinbarte Kaufobjekt erhalten hätten. Ein Ausgleichsanspruch dafür, daß andere Wohnungen durch die Sonderausstattung mit Terrassen oder Dachbodenräumen bevorzugt wurden oder worden sein sollen, sei im Rahmen der Fixpreisvereinbarung gesetzlich nicht vorgesehen; derartige Umstände könnten lediglich im Rahmen der Nutzwertfeststellung und damit bei der Aufteilung der laufenden Kosten Berücksichtigung finden, wie dies im Verfahren Msch 11/95 (des Bezirksgerichtes Werfen) bereits geschehen sei.

Schließlich hätten die Antragsteller auch nicht behauptet, daß die Fixpreise den Grundsätzen der Gebarungsrichtlinienvereinbarung (den dortigen § 7a und 7b) widersprächen oder daß die Bandbreite des § 15a WGG nicht eingehalten worden sei. Es lägen daher keine Anfechtungstatbestände vor, die zu einer Neufestsetzung der Fixpreise und zu den begehrten Rückzahlungen führen könnten.Schließlich hätten die Antragsteller auch nicht behauptet, daß die Fixpreise den Grundsätzen der Gebarungsrichtlinienvereinbarung (den dortigen Paragraph 7 a und 7b) widersprächen oder daß die Bandbreite des Paragraph 15 a, WGG nicht eingehalten worden sei. Es lägen daher keine Anfechtungstatbestände vor, die zu einer Neufestsetzung der Fixpreise und zu den begehrten Rückzahlungen führen könnten.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden (vorweg die Entscheidungsgründe des Erstgerichtes voll übernehmenden) Erwägungen:

Die grundsätzliche Anwendbarkeit der Bestimmungen des WGG auf die Vertragsverhältnisse zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin stehe nicht in Frage; ebenso unstrittig sei, daß es sich bei den von den Käufern zu entrichtenden Kaufpreisen um Fixpreise handelte.

Als wesentlich sei festzuhalten, daß die Antragsteller ausdrücklich erklärten, nicht die den einzelnen Fixpreisen zugrundeliegenden Gesamtherstellungskosten in Zweifel zu ziehen (§ 18 Abs 3 Z 1 WGG), sondern die Angemessenheit der vereinbarten Fixpreise für die einzelnen Miteigentumsanteile, sohin die Preise der von ihren Anträgen umfaßten Wohnungen im Verhältnis zu den übrigen Miteigentumsanteilen bzw zu den Gesamtbaukosten.Als wesentlich sei festzuhalten, daß die Antragsteller ausdrücklich erklärten, nicht die den einzelnen Fixpreisen zugrundeliegenden

Gesamtherstellungskosten in Zweifel zu ziehen (Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, WGG), sondern die Angemessenheit der vereinbarten Fixpreise für die einzelnen Miteigentumsanteile, sohin die Preise der von ihren Anträgen umfaßten Wohnungen im Verhältnis zu den übrigen Miteigentumsanteilen bzw zu den Gesamtbaukosten.

Im Gegensatz zum Ansinnen der Antragsteller, für (in Bezug auf Dachboden- oder Terrassenflächen) unterschiedlich ausgestattete Wohnungen innerhalb der Baulichkeit auch diesen Unterschieden Rechnung tragende Fixpreiskorrekturen für die eigenen Wohnungen zu erzielen (im Ergebnis: die unbestritten gelassenen Gesamtbaukosten entsprechend den Anteilen unter Bezugnahme auf deren Ausstattung neu aufzuteilen) verfolgen die Bestimmungen der §§ 15a, 18 Abs 3 Z 2 WGG iVm den damit einhergehenden Bestimmungen der ERV 1994 (§ 17; Fixpreis) und der GebarungsrichtlinienV (§§ 7a, 7b) den Zweck, den innerhalb der zulässigen Bandbreite zu bildenden Fixpreis der einzelnen Eigentumswohnungen zu beanstanden und auf eine "offenkundige Unangemessenheit " hin zu überprüfen, was auf eine Gegenüberstellung des Fixpreises mit dem ortsüblichen Preis für freifinanzierte Vergleichsobjekte hinauslaufe (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 5 zu § 15a WGG). In dem vom Gesetz vorgesehenen Fall der Beanstandung eines Fixpreises würde sich gemäß § 17 Abs 3 ERV der Pauschalpreis auf den nach § 15 WGG, sohin nach Kostendeckungsprinzip, zu ermittelnden Preis vermindern; es sei dies aber gerade jener Ansatzpunkt für eine Überprüfung, den die Antragsteller - ihrem eigenen Vorbringen entsprechend - gerade nicht anstrebten. Für Fixpreiskorrekturen innerhalb der Baulichkeit durch direkten Vergleich der einzelnen Eigentumsobjekte böten jedoch die von den Antragstellern angesprochenen Bestimmungen keine Handhabe.Im Gegensatz zum Ansinnen der Antragsteller, für (in Bezug auf Dachboden- oder Terrassenflächen) unterschiedlich ausgestattete Wohnungen innerhalb der Baulichkeit auch diesen Unterschieden Rechnung tragende Fixpreiskorrekturen für die eigenen Wohnungen zu erzielen (im Ergebnis: die unbestritten gelassenen Gesamtbaukosten entsprechend den Anteilen unter Bezugnahme auf deren Ausstattung neu aufzuteilen) verfolgen die Bestimmungen der Paragraphen 15 a,, 18 Absatz 3, Ziffer 2, WGG in Verbindung mit den damit einhergehenden Bestimmungen der ERV 1994 (Paragraph 17 ;, Fixpreis) und der GebarungsrichtlinienV (Paragraphen 7 a,, 7b) den Zweck, den innerhalb der zulässigen Bandbreite zu bildenden Fixpreis der einzelnen Eigentumswohnungen zu beanstanden und auf eine "offenkundige Unangemessenheit " hin zu überprüfen, was auf eine Gegenüberstellung des Fixpreises mit dem ortsüblichen Preis für freifinanzierte Vergleichsobjekte hinauslaufe vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 5 zu Paragraph 15 a, WGG). In dem vom Gesetz vorgesehenen Fall der Beanstandung eines Fixpreises würde sich gemäß Paragraph 17, Absatz 3, ERV der Pauschalpreis auf den nach Paragraph 15, WGG, sohin nach Kostendeckungsprinzip, zu ermittelnden Preis vermindern; es sei dies aber gerade jener Ansatzpunkt für eine Überprüfung, den die Antragsteller - ihrem eigenen Vorbringen entsprechend - gerade nicht anstrebten. Für Fixpreiskorrekturen innerhalb der Baulichkeit durch direkten Vergleich der einzelnen Eigentumsobjekte böten jedoch die von den Antragstellern angesprochenen Bestimmungen keine Handhabe.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur gegenständlichen Problematik infolge der erst durch Artikel 1 Z 39 des 3. WÄG eingefügten Bestimmung des § 15a WGG noch keine einschlägige höchstgerichtliche Judikatur zugänglich sei.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur gegenständlichen Problematik infolge der erst durch Artikel 1 Ziffer 39, des 3. WÄG eingefügten Bestimmung des Paragraph 15 a, WGG noch keine einschlägige höchstgerichtliche Judikatur zugänglich sei.

Die Antragsteller haben gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluß fristgerecht Revisionsrekurs erhoben. Sie bekämpfen die darin vertretene Rechtsansicht im wesentlichen mit dem Argument, es könne dem gerade im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes um den Schutz der Konsumenten bemühten Gesetzgeber nicht unterstellt werden, daß er die Rechte von Wohnungskäufern bei der Überprüfung von Fixpreisen derart beschränken wollte, wie es die Vorinstanzen angenommen haben. Auch ein Verstoß gegen die Anordnung des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG, die Preise bei der Übertragung von Miteigentumsanteilen im Verhältnis dieser Anteile zu berechnen, führe zu offenbar unangemessenen Fixpreisen iSd § 18 Abs 3 Z 2 WGG und können daher von den betroffenen Wohnungseigentümern im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6a WGG geltend gemacht werden. Entsprechende Anhaltspunkte ließen sich in den Gesetzesmaterialien finden, in denen das Abweichen vereinbarter Fixpreise von den Preisen freifinanzierter Vergleichsobjekte nur als ein Beispiel für eine Anfechtungsmöglichkeit der Wohnungskäufer genannt wurde, aber auch

in § 18 Abs 2 Satz 2 WGG, der die Offenlegung aller im Fixpreis enthaltenen Sonderausstattungen der Wohnung verlangt. Das alles sei vor dem Hintergrund zu sehen, daß es wohl nicht angehe, die Kosten luxuriöser Sonderausstattungen einzelner Wohnungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer statt den Nutznießern aufzubürden. Eine solche Vorgangsweise vertrage sich auch nicht mit der Vergabe öffentlicher Förderungsmittel, die in mehrfacher Millionenhöhe in die gegenständliche Wohnanlage geflossen seien. Ein weiterer Anfechtungsgrund zielt auf die Geltendmachung eines Verfahrensmangels. Daß nicht auch ein Abweichen der Fixpreise von der in § 15a WGG normierten Bandbreite bzw von den Bestimmungen der §§ 7a und 7b der GebarungsrichtlinienV releviert wurde, gehe auf eine unzulängliche Rechtsbelehrung der anwaltlich nicht vertretenen Antragsteller zurück.Die Antragsteller haben gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluß fristgerecht Revisionsrekurs erhoben. Sie bekämpfen die darin vertretene Rechtsansicht im wesentlichen mit dem Argument, es könne dem gerade im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes um den Schutz der Konsumenten bemühten Gesetzgeber nicht unterstellt werden, daß er die Rechte von Wohnungskäufern bei der Überprüfung von Fixpreisen derart beschränken wollte, wie es die Vorinstanzen angenommen haben. Auch ein Verstoß gegen die Anordnung des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG, die Preise bei der Übertragung von Miteigentumsanteilen im Verhältnis dieser Anteile zu berechnen, führe zu offenbar unangemessenen Fixpreisen iSd Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG und können daher von den betroffenen Wohnungseigentümern im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG geltend gemacht werden. Entsprechende Anhaltspunkte ließen sich in den Gesetzesmaterialien finden, in denen das Abweichen vereinbarter Fixpreise von den Preisen freifinanzierter Vergleichsobjekte nur als ein Beispiel für eine Anfechtungsmöglichkeit der Wohnungskäufer genannt wurde, aber auch in Paragraph 18, Absatz 2, Satz 2 WGG, der die Offenlegung aller im Fixpreis enthaltenen Sonderausstattungen der Wohnung verlangt. Das alles sei vor dem Hintergrund zu sehen, daß es wohl nicht angehe, die Kosten luxuriöser Sonderausstattungen einzelner Wohnungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer statt den Nutznießern aufzubürden. Eine solche Vorgangsweise vertrage sich auch nicht mit der Vergabe öffentlicher Förderungsmittel, die in mehrfacher Millionenhöhe in die gegenständliche Wohnanlage geflossen seien. Ein weiterer Anfechtungsgrund zielt auf die Geltendmachung eines Verfahrensmangels. Daß nicht auch ein Abweichen der Fixpreise von der in Paragraph 15 a, WGG normierten Bandbreite bzw von den Bestimmungen der Paragraphen 7 a und 7b der GebarungsrichtlinienV releviert wurde, gehe auf eine unzulängliche Rechtsbelehrung der anwaltlich nicht vertretenen Antragsteller zurück.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidung der Vorinstanzen entweder so abzuändern, daß dem Sachantrag der Antragsteller vollinhaltlich stattgegeben wird, oder aber aufzuheben und die Angelegenheit zur Ergänzung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel der Antragsteller zurück-, allenfalls abzuweisen. Die Entscheidungen der Vorinstanzen entsprächen der völlig eindeutigen Rechtslage.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist im Sinn seines Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Mit Würth, auf dessen weitere Argumente (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu § 15a WGG) verwiesen werden kann, ist davon auszugehen, daß im außerstreitigen Verfahren nach § 20 Abs 1 Z 6a WGG nur die offenbare Unangemessenheit eines zwischen Wohnungskäufer und gemeinnütziger Bauvereinigung vereinbarten Fixpreises geltend gemacht werden kann. Es liegt nämlich im Wesen einer Fixpreisvereinbarung, 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, in dem auf diese Antinomie ausdrücklich hingewiesen wurde). Dementsprechend restriktiv ist die dennoch im Gesetz vorgesehene Möglichkeit der Überprüfung einer Fixpreisvereinbarung zu handhaben. Wenn sowohl in § 18 Abs 3 Z 2 WGG als auch in § 22 Abs 1 Z 6a WGG die offenkundige Unangemessenheit des Fixpreises als Ansatzpunkt von Einwendungen bzw einer gerichtlichen Überprüfung genannt ist, kann dies daher nur so ausgelegt werden, daß nicht jeder, sondern nur ein eklatanter und in seinen Auswirkungen grober Verstoß gegen die einer GVB auferlegten Preisbildungsvorschriften gerichtlich aufgegriffen werden soll.Mit Würth, auf dessen weitere Argumente (in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 2 zu Paragraph 15 a, WGG) verwiesen werden kann, ist davon auszugehen, daß im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG nur die offenbare Unangemessenheit eines zwischen Wohnungskäufer und gemeinnütziger Bauvereinigung vereinbarten

Fixpreises geltend gemacht werden kann. Es liegt nämlich im Wesen einer Fixpreisvereinbarung, 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, in dem auf diese Antinomie ausdrücklich hingewiesen wurde). Dementsprechend restriktiv ist die dennoch im Gesetz vorgesehene Möglichkeit der Überprüfung einer Fixpreisvereinbarung zu handhaben. Wenn sowohl in Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG als auch in Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG die offenkundige Unangemessenheit des Fixpreises als Ansatzpunkt von Einwendungen bzw einer gerichtlichen Überprüfung genannt ist, kann dies daher nur so ausgelegt werden, daß nicht jeder, sondern nur ein eklatanter und in seinen Auswirkungen grober Verstoß gegen die einer GVB auferlegten Preisbildungsvorschriften gerichtlich aufgegriffen werden soll.

Als in diesem Sinn offenbar unangemessen (also einer gerichtlichen Nachprüfung zugänglich) definiert § 17 Abs 3 ERV 1994 einen Fixpreis, der die ortsüblichen Preise freifinanzierter Vergleichsobjekte übersteigt. Einen derartigen Sachverhalt behaupten jedoch die Antragsteller selbst nicht. Es ist daher zu untersuchen, ob § 17 Abs 3 ERV 1994, wie von den Vorinstanzen angenommen, eine abschließende Begriffsbestimmung des offenkundig unangemessenen Fixpreises enthält oder ob sich der Rechtsschutzanspruch des Wohnungskäufers auch aus anderen Tatumständen, konkret aus einem Abweichen von der Preisberechnungsvorschrift des § 15 Abs 1 Satz 2 WGG ergeben kann.Als in diesem Sinn offenbar unangemessen (also einer gerichtlichen Nachprüfung zugänglich) definiert Paragraph 17, Absatz 3, ERV 1994 einen Fixpreis, der die ortsüblichen Preise freifinanzierter Vergleichsobjekte übersteigt. Einen derartigen Sachverhalt behaupten jedoch die Antragsteller selbst nicht. Es ist daher zu untersuchen, ob Paragraph 17, Absatz 3, ERV 1994, wie von den Vorinstanzen angenommen, eine abschließende Begriffsbestimmung des offenkundig unangemessenen Fixpreises enthält oder ob sich der Rechtsschutzanspruch des Wohnungskäufers auch aus anderen Tatumständen, konkret aus einem Abweichen von der Preisberechnungsvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, Satz 2 WGG ergeben kann.

Daß der Gesetzgeber die gerichtliche Fixpreiskontrolle nicht auf die Frage beschränkt haben wollte, ob der zwischen Wohnungskäufer und GBV vereinbarte Fixpreis den ortsüblichen Preis eines frei finanzierten Vergleichsobjektes übersteigt, ergibt sich aus dem bereits erwähnten AB. Dort wurde die gerichtliche Nachprüfung einer Fixpreisvereinbarung als notwendig erachtet, wenn ein offenkundiges Mißverhältnis zwischen dem vereinbarten Fixpreis und den Preisen für nach Art und Lage vergleichbaren Objekten erkennbar ist, ohne sich auf freifinanzierte Vergleichsobjekte festzulegen. Vor allem aber hat man darin nur einen möglichen Anwendungsfall von mehreren für die gerichtliche Preiskontrolle gesehen, wie die dem zitierten Beispiel vorangestellten Wörter "etwa wenn" belegen. Auch die in Zweifelsfragen gebotene verfassungskonforme Auslegung von Gesetzen (vgl VfSlg 2109 uva) führt zu diesem Ergebnis. Die Verordnungsermächtigung des § 13 Abs 3 WGG, von der der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten mit der erwähnten ERV 1994 Gebrauch machte, beschränkte sich nämlich - soweit es hier von Interesse ist - auf die Richtlinienkompetenz, nähere Bestimmungen für die Berechnung des Fixpreises nach § 15a WGG zu erlassen. Daß der Behörde damit auch die taxative Umschreibung des Begriffs der offenkundigen Unangemessenheit eines Fixpreises übertragen, also die definitive Ausgestaltung des den Wohnungskäufern in § 18 Abs 3 Z 2 WGG sowie § 22 Abs 1 Z 6a WGG gewährten Rechtsschutzanspruches auf richterliche Preiskontrolle überantwortet werden sollte, ergibt sich daraus nicht. Schließlich ist darauf zu verweisen, daß die Verletzung einer zwingenden Preisbildungsvorschrift die offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses zumindest indiziert. § 15 Abs 1 WGG enthält eine solche Bestimmung für die Berechnung des angemessenen Preises für die Übertragung eines Miteigentumsanteils, die, weil der Kauf einer Eigentumswohnung - sei es zu einem durch § 13 WGG vorgegebenen oder zu einem nach § 15a WGG von dieser Preisbildungsvorschrift losgelösten Preis - immer mit der Übereignung von Liegenschaftsanteilen einhergeht, auch für Fixpreisvereinbarungen gilt. Über die Verletzung dieser nach § 21 Abs 1 Z 1 WGG zum Nachteil des Wohnungskäufers unabdingbaren Vorschrift (insoweit liegt auch nach Würth aaO kein Redaktionsversehen vor) könnte bei richtigem Verständnis des dem Wohnungskäufer eingeräumten Rechtsschutzanspruches, den mit der GBV vereinbarten Fixpreis auf seine offenkundige Unangemessenheit gerichtlich überprüfen zu lassen, nur hinweggegangen werden, wenn der Fehler ohne gravierende Auswirkungen auf die Preisberechnung geblieben ist.Daß der Gesetzgeber die gerichtliche Fixpreiskontrolle nicht auf die Frage beschränkt haben wollte, ob der zwischen Wohnungskäufer und GBV vereinbarte Fixpreis den ortsüblichen Preis eines frei finanzierten Vergleichsobjektes übersteigt, ergibt sich aus dem bereits erwähnten AB. Dort wurde die gerichtliche Nachprüfung einer Fixpreisvereinbarung als notwendig erachtet, wenn ein offenkundiges Mißverhältnis zwischen dem vereinbarten Fixpreis und den Preisen für nach Art und Lage vergleichbaren Objekten erkennbar ist, ohne sich auf

freifinanzierte Vergleichsobjekte festzulegen. Vor allem aber hat man darin nur einen möglichen Anwendungsfall von mehreren für die gerichtliche Preiskontrolle gesehen, wie die dem zitierten Beispiel vorangestellten Wörter "etwa wenn" belegen. Auch die in Zweifelsfragen gebotene verfassungskonforme Auslegung von Gesetzen vergleiche VfSlg 2109 uva) führt zu diesem Ergebnis. Die Verordnungsermächtigung des Paragraph 13, Absatz 3, WGG, von der der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten mit der erwähnten ERV 1994 Gebrauch machte, beschränkte sich nämlich - soweit es hier von Interesse ist - auf die Richtlinienkompetenz, nähere Bestimmungen für die Berechnung des Fixpreises nach Paragraph 15 a, WGG zu erlassen. Daß der Behörde damit auch die taxative Umschreibung des Begriffs der offenkundigen Unangemessenheit eines Fixpreises übertragen, also die definitive Ausgestaltung des den Wohnungskäufern in Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG sowie Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 a, WGG gewährten Rechtsschutzanspruches auf richterliche Preiskontrolle überantwortet werden sollte, ergibt sich daraus nicht. Schließlich ist darauf zu verweisen, daß die Verletzung einer zwingenden Preisbildungsvorschrift die offenkundige Unangemessenheit des Ergebnisses zumindest indiziert. Paragraph 15, Absatz eins, WGG enthält eine solche Bestimmung für die Berechnung des angemessenen Preises für die Übertragung eines Miteigentumsanteils, die, weil der Kauf einer Eigentumswohnung - sei es zu einem durch Paragraph 13, WGG vorgegebenen oder zu einem nach Paragraph 15 a, WGG von dieser Preisbildungsvorschrift losgelösten Preis - immer mit der Übereignung von Liegenschaftsanteilen einhergeht, auch für Fixpreisvereinbarungen gilt. Über die Verletzung dieser nach Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG zum Nachteil des Wohnungskäufers unabdingbaren Vorschrift (insoweit liegt auch nach Würth aaO kein Redaktionsversehen vor) könnte bei richtigem Verständnis des dem Wohnungskäufer eingeräumten Rechtsschutzanspruches, den mit der GBV vereinbarten Fixpreis auf seine offenkundige Unangemessenheit gerichtlich überprüfen zu lassen, nur hinweggegangen werden, wenn der Fehler ohne gravierende Auswirkungen auf die Preisberechnung geblieben ist.

Dementsprechend kann der hier geltend gemachte Rechtsschutzanspruch der Antragsteller auf Überprüfung der Fixpreise ihrer Wohnungen nicht ohne weiteres als unschlüssig abgetan werden. Er stützt sich nämlich auf die (angebliche) Verletzung einer zwingenden, auch für Fixpreisvereinbarungen geltenden Preisbildungsvorschrift, sodaß ein Fehler bei der Bildung des angemessenen Preises "offenkundig" ist, und dieser Fehler soll nach den Behauptungen der Antragsteller auch gravierende Folgen (im Sinn einer gerichtlich aufzugreifenden Unangemessenheit) gehabt haben, weil die Antragsteller behaupten, aus der Preisberechnung (Aufteilung der Gesamtkosten) nach Nutzflächenanteilen statt im Verhältnis der Miteigentumsanteile einen Nachteil in Millionenhöhe erlitten (damit die Sonderausstattungen einiger Privilegierter finanziert) zu haben. Das erfodert ein Eingehen auf ihre Argumente, wobei allerdings noch folgendes zu beachten sein wird:

§ 15 Abs 1 WGG schreibt zwar grundsätzlich vor, die Preise von Eigentumswohnungen im Verhältnis der jeweils übertragenen Miteigentumsanteile zu berechnen, doch ist, wenn öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet wurden, nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel aufzuteilen, sofern nichts anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt. Damit sollte den Förderungsvorschriften, deren Einhaltung ja ohnehin durch die zuständigen Landesbehörden überprüft wird, Rechnung getragen werden. Im gegenständlichen Fall behaupten nun die Antragsteller selbst, es seien beträchtliche öffentliche Förderungsmittel in die Errichtung ihrer Wohnanlage geflossen. Auf der anderen Seite sieht das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl 1991/1, in der 1995 wie heute geltenden Fassung grundsätzlich eine Kostenbeteiligung der Wohnungswerber nach Maßgabe der ihnen zur Verfügung gestellten Wohnnutzflächen vor. Es ist daher mit einiger Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß auch der Endabrechnung dieser Aufteilungsschlüssel und nicht der von den Antragstellern angestrebte (nach Maßgabe der jeweiligen Miteigentums- bzw Mindestanteile) zugrundeliegt. Diesfalls wäre in der Preisberechnung nach dem beanstandeten Nutzflächenschlüssel kein Verstoß gegen § 15 Abs 1 WGG zu erkennen, womit das Argument einer offenkundigen (unter Verletzung einer zwingende Gesetzesvorschrift zustandegekommenen) Unangemessenheit der vereinbarten Fixpreise wegfiele.Paragraph 15, Absatz eins, WGG schreibt zwar grundsätzlich vor, die Preise von Eigentumswohnungen im Verhältnis der jeweils übertragenen Miteigentumsanteile zu berechnen, doch ist, wenn öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet wurden, nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel aufzuteilen, sofern nichts anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt. Damit sollte den Förderungsvorschriften, deren Einhaltung ja ohnehin durch die zuständigen Landesbehörden überprüft wird, Rechnung getragen werden. Im gegenständlichen Fall behaupten nun die Antragsteller selbst, es seien beträchtliche öffentliche Förderungsmittel in die Errichtung ihrer Wohnanlage geflossen. Auf der anderen Seite sieht das Salzburger

Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl 1991/1, in der 1995 wie heute geltenden Fassung grundsätzlich eine Kostenbeteiligung der Wohnungswerber nach Maßgabe der ihnen zur Verfügung gestellten Wohnnutzflächen vor. Es ist daher mit einiger Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß auch der Endabrechnung dieser Aufteilungsschlüssel und nicht der von den Antragstellern angestrebte (nach Maßgabe der jeweiligen Miteigentums- bzw Mindestanteile) zugrundeliegt. Diesfalls wäre in der Preisberechnung nach dem beanstandeten Nutzflächenschlüssel kein Verstoß gegen Paragraph 15, Absatz eins, WGG zu erkennen, womit das Argument einer offenkundigen (unter Verletzung einer zwingende Gesetzesvorschrift zustandegekommenen) Unangemessenheit der vereinbarten Fixpreise wegfiele.

Auf die im Revisionsrekurs zusätzlich geltend gemachte Verletzung der "Bandbreiteregelung" des § 15a WGG ist hier und im weiteren Verfahren schon deshalb nicht einzugehen, weil sich das diesbezügliche Vorbringen als unzulässige Neuerung darstellt. Das Verbot neuen Vorbringens gilt nämlich zufolge der Verweisung des § 22 Abs 4 WGG auf die Vorschriften des § 37 Abs 3 Z 6, 8 bis 21 MRG auch für das Verfahren nach § 22 WGG (vgl MietSlg 43/35 ua). Im übrigen wurde bereits ausgeführt, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht von Würth (aaO) teilt, die Einhaltung der in § 15a WGG geregelten Bandbreite für den angemessenen Fixpreis sei nur nach Maßgabe der offenkundigen Unangemessenheit überprüfbar. Die Aufzählung des § 15a WGG unter den einseitig zwingenden Bestimmungen in § 21 Abs 1 Z 1 WGG beruht, wie sich auch aus dem zitierten AB ergibt, auf einem Redaktionsversehen.Auf die im Revisionsrekurs zusätzlich geltend gemachte Verletzung der "Bandbreiteregelung" des Paragraph 15 a, WGG ist hier und im weiteren Verfahren schon deshalb nicht einzugehen, weil sich das diesbezügliche Vorbringen als unzulässige Neuerung darstellt. Das Verbot neuen Vorbringens gilt nämlich zufolge der Verweisung des Paragraph 22, Absatz 4, WGG auf die Vorschriften des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 6,, 8 bis 21 MRG auch für das Verfahren nach Paragraph 22, WGG vergleiche MietSlg 43/35 ua). Im übrigen wurde bereits ausgeführt, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht von Würth (aaO) teilt, die Einhaltung der in Paragraph 15 a, WGG geregelten Bandbreite für den angemessenen Fixpreis sei nur nach Maßgabe der offenkundigen Unangemessenheit überprüfbar. Die Aufzählung des Paragraph 15 a, WGG unter den einseitig zwingenden Bestimmungen in Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, WGG beruht, wie sich auch aus dem zitierten AB ergibt, auf einem Redaktionsversehen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

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

Anmerkung

E51542 05A02108

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00210.98P.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19980929_OGH0002_0050OB00210_98P0000_000

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