jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/5/5 5Ob43/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.05.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei "W*****GESELLSCHAFT MBH, ***** Wien, J*****straße 51, vertreten durch Dr. Dieter Böhmdorfer, Dr. Wolfram Themmer und Dr. Josef Toth, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Ing. Gottfried, S*****, Angestellter, A*****weg 14, 2. Monika S*****, Angestellte, A*****weg 14, 3. Josef K*****, Angestellter, A*****weg 16, 4. Sigrid K*****, Angestellte, A*****weg 16, 5. Heinz P*****, Angestellter, A*****weg 18,

6. Charlotte S*****, Angestellte, A*****weg 20, 7. Ing. Hatto C*****, Angestellter, A*****weg 22, 8. Mathilde C*****, Angestellte, A*****weg 22, 9. Renate K*****, Angestellte, A*****weg 24, 10. Klaus-Peter L*****, Angestellter, A*****weg 26,

11. Sofie L*****, Angestellte, A*****weg 26, 12. Rudolf B*****, Angestellter, A*****weg 28, 13. Herbert L*****, Angestellter, A*****weg 34, 14. Mag. Gisela L*****, Angestellte, A*****weg 34,

15. Albin M*****, Angestellter, A*****weg 32, 16. Siegmund A*****, Angestellter, A*****weg 30, 17. Angelika A*****, Angestellte, A*****weg 30, 18. Norbert O*****, Angestellter, A*****weg 36,

19. Erich M*****, Angestellter, A*****weg 38, 20. Waltraud M*****, Angestellte, A*****weg 38, 21. Peter S*****, Angestellter, A*****weg 46, 22. Evelyn S*****, Angestellte, A*****weg 46,

23. Margarethe N*****, Angestellte, A*****weg 44, 24. Renate S*****, Angestellte, A*****weg 42, 25. Peter S*****, Angestellter, A*****weg 40, 26. Werner R*****, Angestellter, A*****weg 48,

27. Brigitte R*****, Angestellte, A*****weg 48, 28. Mag. Heinz R*****, Angestellter, A*****weg 50, 29. Katharina (Katrin) R*****, Angestellte, A*****weg 50, 30. Mag. Maria S*****, Angestellte, A*****weg 52, 31. Leopold A*****, Angestellter, A*****weg 54,

32. Gertrude A*****, Angestellte, A*****weg 54, 33. Ernst Z*****, Angestellter, A*****weg 62, 34. Josefine Z*****, Angestellte, A*****weg 62, 35. Edith B*****, Angestellte, A*****weg 60,

36. Helmut B*****, Angestellter, A*****weg 58, 37. Klaudia B*****, Angestellte, A*****weg 58, 38. Anton P*****, Angestellter, A*****weg 56, 39. Ruth P*****, Angestellte, A*****weg 56,

40. Dr. Udo K*****, Angestellter, A*****weg 66, 41. Johann Peter E*****, Angestellter, A*****weg 68, 42. Franz Wolfgang G*****, Angestellter, A*****weg 70, alle in ***** K*****, alle vertreten durch Dr. Karl Safron, Dr. Franz Großmann und Dr. Leopold Wagner, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen zusammen S 7,867.799,50 sA, infolge

Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 23. Oktober 1991, GZ 2 R 154/91-15, womit das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 9. April 1991, GZ 25 Cg 97/90-10, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind als Kosten des weiteren Verfahrens vor dem Erstgericht zu behandeln.

Text

Begründung:

Die klagende Partei, eine gemeinnützige Bauvereinigung, hat als Wohnungseigentumsorganisator (Generalunternehmer) unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel der Wohnbauförderung die aus 29 Wohnhäusern bestehende Reihenhaussiedlung in K*****, A*****weg, errichtet und die zur Begründung von Wohnungseigentum notwendigen Mindestanteile an die beklagten Parteien sowie eine nicht am Verfahren beteiligte Person verkauft.

Die diesbezüglichen Anwartschaftsverträge enthalten über das von den beklagten Parteien zu zahlende Entgelt folgendes:

"IV. Veränderlicher Kaufpreis

(1) Die W***** (klagende Partei) setzt die Aufschließungs- und Baukosten vorerst nach kalkulierten Erfahrungswerten vorläufig und veränderlich fest.

(2) Der Grundpreis ist nach Maßgabe des Punktes II (2) ein unveränderlicher Fixpreis. Sollten nachträgliche Arrondierungswerbungen notwendig werden, so tragen diese Kosten und Abgaben der/die Wohnungseigentumswerber.

(3) Zur Vermeidung von aufwendigen Zwischenkalkulationen kann die W***** die Baukosten anhand nachstehender Indexvereinbarung vorläufig auch mehrmals ändern. Davon bleiben die Grundkosten unberührt.

(4) Die Baukosten ändern sich bis zu deren endültiger Ermittlung nach dem vom österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Baukostenindex (Gesamtindex), ausgehend von der Preisbasis der Kalkulation. Ergibt die Endabrechnung des Bauvorhabens andere als die zuletzt bekanntgegebenen Baukosten, so erfolgt eine entsprechende Nachverrechnung oder Gutschrift.

V. Endgültiger Kaufpreis

(1) Die W***** ermittelt spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens den endgültigen Kaufpreis aufgrund der von ihr erstellten Endabrechnung. Die W***** ist auch berechtigt, über die Endabrechnungsgenehmigung des öffentlichen Darlehensgebers hinaus Aufwendungen zu verrechnen, sofern diesselben gerechtfertigt getätigt wurden, insbesondere auch dann, wenn dieselben nach Endabrechnungsgenehmigung durch den öffentlichen Darlehensgeber entstanden sind. Die vom öffentlichen Darlehensgeber anerkannten Baukosten gelten jedenfalls als gerechtfertigt.

.....

VI. Gesamtkosten-Finanzierung-Eigenmittel.

.....

(2) Die endgültige Höhe der Baukosten und weiterer zur Ausfinanzierung des Bauvorhabens etwa notwendiger Darlehen kann erst nach Vorlage der Endabrechnung aller tatsächlich erwachsenen Kosten ermittelt werden, zu deren Aufnahme die W***** berechtigt und nach Maßgabe der Möglichkeiten verpflichtet ist. Diesbezügliche Nachforderungen der W***** stellen einen Auslagenersatz im Sinne des § 1014 ABGB dar.

....."

Die Reihenhäuser sind seit 1984 bezogen. Im Juni 1987 wurden - um einer drohenden Grunderwerbssteuerbelastung zuvorzukommen - die Kauf- und Wohnungseigentumsverträge abgeschlossen. Über das von den Wohnungseigentümern zu zahlende Entgelt findet sich dort folgende Regelung:

"Die Verkäuferin verkauft nunmehr und übergibt diese Liegenschaft samt den darauf errichteten Reihenhäusern und sonstigen selbständigen Bestandobjekten an die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte 2, eingetragenen Personen - im folgenden kurz "Käufer" genannt (das sind die Beklagten sowie die nicht belangte Johanna F***** mit dem Haus A/26 und der Garage 9) - zu den jeweils in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen ideellen Anteilen und die Käufer kaufen und übernehmen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 die oben beschriebenen Anteile und die in der Tabelle, Spalte 1, ausgewiesenen Bestandobjekte samt Zubehör mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin das Kaufobjekt besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um die in der Tabelle des Vertrages, Spalte 6, angeführten, einvernehmlich vereinbarten Grundanteilskosten, sowie die in der Tabelle, Spalte 7, ausgewiesenen vorläufigen Gesamtbaukosten.

Festgehalten wird, daß diese Gesamtbaukosten einstweilen nur "vorläufige" sind und die endgültigen, auf die einzelnen Bestandobjekte entfallenden Gesamtbaukosten sowie Darlehen und Baukosteneigenmittel erst nach Erhalt des Endbescheides des Amtes der Kärntner Landesregierung festgestellt werden können.

Die Berichtigung der angeführten Kaufpreise für die Grundanteilskosten ist bereits durch Barzahlung erfolgt; die Abrechnung der Gesamtbaukosten und somit der endgültigen Baukosten-Eigenmittel erfolgt nach Erhalt des Endbescheides des Amtes der Kärntner Landesregierung."

In der Spalte 7 der diesem Übereinkommen angeschlossenen Tabelle sind für die nachgenannten Beklagten nachstehende vorläufige Gesamtbaukosten ausgewiesen:

Ing. Gottfried und Monika S*****, Haus B/1

und ein PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Josef und Sigrid K*****, Haus B/2 und

ein PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

sowie Garage 6 S 77.800,-

Heinz P*****, Haus B/3 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Charlotte S*****, Haus B/4 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Ing. Hatto und Mathilde C*****, Haus

B/5 und ein PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Renate K*****, Haus B/5 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,680.000,-

sowie Garage 2 S 77.800,-

Klaus-Peter und Sofie L*****, Haus

B/7 und ein PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Rudolf B*****, Haus B/8 S 1,680.000,-

und Garage 5 S 77.800,-

Herbert und Mag. Gisela L*****, Haus

B/9 und zwei PKW-Abstellplätze S 1,696.000,-

Albin M*****, Haus B/10 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Siegmund und Angelika A*****, Haus B/11 S 1,680.000,-

und Garage 8 S 77.800,-

Norbert O*****, Haus B/12 S 1,680.000,-

und Garage 7 S 77.800,-

Erich und Waltraud M*****, Haus B/13

und ein PKW-Abstellplatz S 1,688.000,-

Peter und Evelyn S*****, Haus B/14

und ein PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Margarethe N*****, Haus A/15 S 1,770.000,-

und Garage 10 S 77.800,-

Renate S*****, Haus A/16 S 1,770.000,-

und Garage 4 S 77.800,-

Peter S*****, Haus A/17 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Werner und Brigitte R*****, Haus A/18 S 1.770.000,-

und Garage 3 S 77.800,-

Mag. Heinz und Katharina R*****, Haus

A/19 und zwei PKW-Abstellplätze S 1,786.000,-

sowie Garage 11 S 77.800,-

Mag. Maria S*****, Haus A/20 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

sowie Garage 12 S 77.800,-

Leopold und Gertrude A*****, Haus A/21 S 1,770.000,-

und Garage 1 S 77.800,-

Ernst und Josefine Z*****, Haus A/22 und

ein PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Edith B*****, Haus A/23 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Helmut B***** und Klaudia B*****,

Haus A/23 und ein PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Anton und Ruth P*****, Haus A/25 und

ein PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Dr. Udo K*****, Haus A/27 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Johann Peter E*****, Haus A/28 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Franz Wolfgang G*****, Haus A/29 und ein

PKW-Abstellplatz S 1,778.000,-

Am 4. 12. 1989 übermittelte die klagende Partei an jeden der Beklagten ein Schreiben mit nachstehendem Inhalt:

".....

In der Anlage übermitteln wir die von uns nochmals eingehend geprüfte Aufstellung der Grund- und Gesamtbaukosten für Ihre Wohnhausanlage sowie die Überleitung von Kosten und Finanzierung für Ihre Einheit.

Das Amt der Kärntner Landesregierung hat die unter WUS-3493/47/1981 eingereichte Endabrechnung geprüft und akzeptiert. Demgemäß hat anläßlich der Endabrechnung die Aufteilung des Wohnbauförderungsdarlehens auf Wohnhäuser und Garagen konform zu den Feststellungen der Behörde vorgenommen zu werden. Für die gesamte Anlage wurde eine förderbare Nutzfläche von insgesamt 3.683,81 m2 festgestellt. Nach diesem Aufteilungsschlüssel sind 97,93 % für die Wohnhäuser, 2,07 % für die Garage zu verrechnen. Ihr Anteil an den Gesamtkosten errechnet sich nach dem Anteil Ihrer Wohneinheit an den geförderten Nutzflächen. Laut Aufteilungsschlüssel gilt dies nicht für die Garage und die Abstellplätze.

Darüber hinaus finden Sie die jeweiligen Detailzusammenstellungen mit Hinweisen auf die in der Belegsammlung aufzufindenden Rechnungen. Eine detaillierte Zusammenstellung über den das Objekt betreffenden Zahlungsfluß sowie die entsprechenden Kopien von Bankbelegen werden wir bei Ihrem Hausvertrauensmann zur Einsichtnahme auflegen.

Insgesamt gelangen zur Verrechnung:

1) Grundstückskosten gem.

Pkt. VI des Anwartschaftsvertrages

(Summe aller Grundkosteneigenmittel;

die Abrechnung der tatsächlichen

Grundkosten gem. WGG liegt bei) S 2,893.800,-

2) Gesamtbaukosten der

Wohnhäuser S 50,753.193,77

Gesamtbaukosten der

Garagen S 904.785,72

Gesamtbaukosten der

Abstellplätze S 176.000,-- S 51,833.979,49

S 54,727.779,49

==========

Die umseitig genannten Kosten sind wie folgt zu finanzieren:

Grundstückskostenbeiträge

der Käufer S 2,893.800,-

Insgesamt:

Baukostenbeiträge der

Käufer für

a) Wohnhäuser S 15,295,657,58

b) Garagen S 168.679,02

c) Abstellplätze S 176.000,-- S 15,640.336,60

WBF 68

a) Wohnhäuser S 26,370.560,--

b) Garagen S 557.440,-- S 26,928.000,--

Hypothekardarlehen der

Kärntner Landeshypothekenbank

mit Annuitätenzuschuß

a) Wohnhäuser S 8,415.478,--

Hypothekardarlehen der

Kärntner Landeshypothekenbank

ohne Annuitätenzuschuß

a) Wohnhäuser S 671.498,--

b) Garagen S 178.666,70 S 850.164,70

S 54,727.779,30

Rundungsdifferenzen S 0,19

S 54.727.779,49

==========

Ihr Anteil an den gesamten Grund- und Baukosten als Kaufpreis für Ihre Wohnungseigentumsanteile errechnet sich wie folgt:

Für die Grundstückskosten ist der gem. Pkt. VI des Anwartschaftvertrages reduzierte Fixpreis maßgeblich. Wir halten nur der Ordnung halber fest, daß dieser Fixpreis geringer ist als der Anteil an den gesamten Grundkosten.

Ihr Anteil an den Baukosten der Wohnhäuser errechnet sich, wie oben dargestellt, nach den für Ihre Wohnungseigentumseinheit festgestellten förderbaren Nutzflächen im Verhältnis zu den förderbaren Nutzflächen der gesamten Wohnhausanlage.

Für die gesamte Anlage wurde eine förderbare Nutzfläche von 3.683,81 m2 festgestellt, auf Ihre Einheit entfällt davon ein Anteil .....

Die Baukosten für die Herstellung der Garagen wurden gesondert ermittelt und gleichmäßig auf alle Garagen aufgeteilt.

....."

In jedem dieser Schreiben wurde in der Folge der auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallende Anteil angeführt und ihm ausgehend von den Grund- und Baukosten für das Wohnhaus und den PKW-Abstellplatz bzw. die Garage laut beigelegten Abrechnungen der endgültige Kaufpreis ohne Sonderwünsche wie folgt bekanntgegeben:

1) Ing. Gottfried und Monika S***** S 1,813.113,49

2) Josef und Sigrid K***** S 1,871.212,30

3) Heinz P***** S 1,790.313,49

4) Charlotte S***** S 1,813.113,49

5) Ing. Hatto und Mathilde C***** S 1,797.913,49

6) Renate K***** S 1,860.212,20

7) Klaus-Peter und Sofie L***** S 1,790.313,49

8) Rudolf B***** S 1,889.412,30

9) Herbert und Mag. Gisela L***** S 1,831.713,49

10) Albin M***** S 1,790.313,49

11) Siegmund und Angelika A***** S 1,860.212,30

12) Norbert O***** S 1,879.212,30

13) Erich und Waltraud M***** S 1,832.313,49

14) Peter und Evelyn S***** S 1,924.057,40

15) Margarethe N***** S 1,957.256,21

16) Renate S***** (D*****) S 1,957.256,21

17) Peter S***** S 1,898.757,40

18) Werner und Brigitte R***** S 1,963,956,21

19) Mag. Heinz und Katharina R***** S 1,979.256,21

20) Mag. Maria S***** S 1,968.256,21

21) Leopold und Gertrude A***** S 1,993.956,21

22) Ernst und Josefine Z***** S 1,919.757,40

23) Edith B***** S 1,887.357,40

24) Helmut und Klaudia B***** S 1,887.357,40

25) Anton und Ruth P***** S 1,902.557,40

26) Dr. Udo K***** S 1,887.357,40

27) Johann Peter E***** S 1,887.357,40

28) Franz Wolfgang G***** S 1,916.957,40

Weiters wurde für jeden Wohnungseigentümer dessen bisherige Finanzierung des Kaufpreises, aufgeschlüsselt nach den einbezahlten Grundstückskosten, den anteilsmäßigen Darlehen der Wohnbauförderung 1968 für das Wohnhaus und die Garage, den Hypothekardarlehen der K*****bank mit und ohne Annuitätenzuschuß, den einbezahlten vorläufigen Eigenmitteln für Baukosten des Wohnhauses und der Garage bzw. in den an die Beklagten Norbert O*****, Renate S***** und Dr. Udo K***** gerichteten Schreiben deren bisherige Finanzierung des Kaufpreises, aufgeschlüsselt nach den einbezahlten Grundstückskosten, den anteilsmäßigen Darlehen der Wohnbauförderung 1968 für das Wohnhaus und die Garage, den einbezahlten Eigenmitteln für Baukosten für das Wohnhaus und die Garage unter Anführung der Höhe der vorläufigen Eigenmittel laut Anwartschaftsvertrag und der nicht beanspruchten Hypothekardarlehen angeführt und der nach Abzug derselben vom endgültigen Kaufpreisbetrag sich ergebende Differenzbetrag zuzüglich der Sonderwünsche gemäß gesonderter Abrechnung als Nachforderungsbetrag ausgewiesen.

Die Abrechnungsschreiben an die Beklagten Norbert O***** (Beilage./L), Renate S***** (Beilage./P) und Dr. Udo K***** (Beilage./Z) weisen nach dem jeweils bekanntgegebenen Nachforderungsbetrag noch nachstehenden Text auf:

"Wir haben Sie bereits mehrfach darauf hingewiesen, daß durch den Umstand, daß der Grundbuchstand betreffend die von Ihnen nicht in Anspruch genommenen Hypothekardarlehen in Anbetracht der nochmaligen Prüfung der Baukostenendabrechnung noch nicht bereinigt ist, für Sie die Möglichkeit besteht, zur Finanzierung der sich nunmehr für Sie ergebenden Nachzahlungen diese Hypothekardarlehen der L*****bank K***** in Anspruch zu nehmen. Nach dem derzeitigen, noch nicht bereinigten Grundbuchstand könnten Sie das Hypothekardarlehen I mit einem Nominale von"

(Beklagter Norbert O*****: "S 314.569,-"; Beklagte Renate S*****:

"S 331.476,-"; Beklagter Dr. Udo K*****: "S 331.475,-")

"und das Hypothekardarlehen II mit einem Nominale von"

(Beklagter Norbert O*****: "S 42.967,65"; Beklagte Renate S*****:

"S 44.315,65" und Beklagter Dr. Udo K*****: "S 26.449,-")

"in Anspruch nehmen, wodurch sich unter Berücksichtigung Ihrer Nachzahlung von"

(Beklagter Norbert O*****: "S 244.714,35"; Beklagte Renate S*****:

"S 341.537,30" und Beklagter Dr. Udo K*****: "S 293.336,68")

"die Möglichkeit ergäbe, an Barmitteln den Betrag von"

(Beklagter Norbert O*****: "S 112.722,30", Beklagte Renate S*****: "S 34.254,35" und Beklagter Dr. Udo K*****: "S 64.587,32")

"an Sie zurückzubezahlen. Wie sich aus unseren bisherigen Briefen ergibt, haben wir Ihnen diese Möglichkeit der nunmehrigen Inanspruchnahme der Hypothekardarlehen immer offen gehalten.

Wenn Sie diese, für Sie sicherlich günstigste Variante nicht aufgreifen wollen, so werden wir im Hinblick darauf, daß Sie für die nicht in Anspruch genommenen Hypothekardarlehen eine gewidmete Zahlung geleistet haben, die auf Ihren Anteil entfallenden Hypothekardarlehen I und II grundbücherlich löschen lassen. Sofern wir also bis 15. 12. 1989 (letztes Datum des Einlangens einer diesbezüglichen Mitteilung in unserem Büro) nicht den Auftrag erhalten, die Löschung des Darlehens nicht vorzunehmen und dieses Darlehen für die Eigenmittelnachzahlung zu verrechnen, werden wir die grundbücherliche Löschung der Darlehen veranlassen. Dies bedeutet aber für Sie, daß Sie nunmehr die bekanntgegebenen restlichen Eigenmittel an uns anzuweisen haben."

Alle angeführten Schreiben enthalten schließlich noch nachstehenden Text:

"Wir können Ihnen mitteilen, daß wir mit Kreditinstituten wegen einer Finanzierung der Nachzahlungen ungedeckter Baukosten für die Wohnungseigentümer Kontakt aufgenommen haben. Dabei wurde uns gegenüber grundsätzlich die Bereitschaft erklärt, die Finanzierung - vorbehaltlich der Bonitätsprüfung der jeweiligen Darlehensnehmer - vorzunehmen. Ohne jede rechtliche Verpflichtung dazu sind wir gerne bereit, Ihnen beim Zustandekommen derartiger Finanzierungsgespräche behilflich zu sein. Nach den uns vorläufig zugesagten Konditionen wären folgende Einzeldarlehen zur Ausfinanzierung möglich:

Laufzeit 25 Jahre

7,75 % p a decursiv

monatliche Belastung pro S 10.000,-:

S 75,93

Für eine Nachzahlung von z.B. S 250.000,- fielen daher zusätzliche monatliche Kosten von

S 1.893,25

für Sie an.

Eine Überprüfung dieser Konditionen am Kapitalmarkt wird Ihnen bestätigen, daß dieses Finanzierungsangebot günstig ist. Wir erwarten Ihre Nachricht, ob wir Sie bei der Beschaffung einer günstigen Finanzierung unterstützen sollen, bis spätestens 15.01.1990. Nach diesem Zeitpunkt können wir Ihnen bei der Ausfinanzierung nicht weiter behilflich sein. Für den Fall, daß Sie gegenständliche Finanzierungsvariante nicht annehmen, haben wir uns als letzten Tag für den Zahlungseingang den 15.02.1990 vorgemerkt.

.....

Verzeichnis der Beilagen

1) - Berechnung der Grundstückskosten

2) - Zusammenstellung der Baukosten für Wohnhäuser und PKW-Abstellplätze

3) - Rechnungszusammenstellung Wohnhäuser:

Die in diese Zusammenstellung aufgenommenen Rechnungen finden Sie in der Urkundensammlung, die bei Ihrem Hausvertrauensmann aufgelegt wurde, unter der

fortlaufend numerierten Ordnungszahl des Gewerkes und

unter der laufenden Nummer der Rechnungen. Z.B.:

OZ 1. = Baumeisterarbeiten

1.1 = Rechnung Nr. 1 aus dem Bereich der

Baumeisterarbeiten

4) - Zusammenstellung der Baukosten für Garagen

5) - Rechnungszusammenstellung für die Garagen (vgl. Text hinsichtlich Auffindung der Rechnungen für die Wohnhäuser)

6) - Schreiben RA Dr. Themmer an die RHGA

7) - Die Zahlungsflußrechnungen werden in einem eigenen Ordner zur Verfügung gestellt und bei Ihrem Hausvertrauensmann aufgelegt, da die Unterlagen zu umfangreich sind, um in das Endabrechnungskonvolut einfließen zu

können"

Die Beilage 1 - Berechnung der Grundstückskosten - enthält neben der Angabe des Kaufpreises eine Aufstellung der Grundstücksnebenkosten (Grundsteuer, Rechts- und Beratungskosten, Vermessungskosten, wobei jeweils die Nummern der Belege, unter denen diese in der Belegsammlung auffindbar sind, angeführt sind, sowie nach Berechnung der Kaufpreisindexierung und der Rücklagenkomponente die Summe der Grundstückskosten.

Die Beilage 2 enthält eine Zusammenstellung der Baukosten für Wohnhäuser und PKW-Abstellplätze für jeden einzelnen der Beklagten, aufgeschlüsselt nach Haustype, Haus und PKW-Abstellplatznummer, Flächenausmaß, ziffernmäßigen Anteil an den Gesamtbaukosten, ziffernmäßiger Höhe der einzelnen Wohnbauförderungsdarlehen und Hypothekardarlehen (mit und ohne Annuitätenzuschuß), ziffernmäßiger Höhe der Eigenmittel für den Wohn- und PKW-Abstellplatzanteil, ziffernmäßiger Höhe der einzelnen Sonderwünsche, ziffernmäßiger Höhe der gesamten anteiligen Baukosten, der eingezahlten Eigenmittel, der nicht beanspruchten Hypothekardarlehen sowie ziffernmäßiger Höhe der auf jeden einzelnen Beklagten entfallenden Nachzahlungsbeträge.

Die Beilage 3 und 4 enthalten eine Zusammenstellung der Rechnungen der einzelnen am Bauvorhaben beteiligten Professionisten, der Stadtwerke K*****, der K***** Elektrizitätsgesellschaft, des Architekten Dipl.Ing. F*****, der Bauleitung und Bauverwaltung der klagenden Partei laut Kostenermittlung der Wohnbauförderung, des Statikers, des Elektro- und Sanitärprojektanten, des Geometers, von Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben und Stempelmarken sowie der Baukreditkosten für die Wohnhäuser (3) und die Garagen (4).

Die Beilage 5 enthält die Aufschlüsselung der Gesamtbaukosten einer Garage.

Im Zuge der Korrespondenz zu diesen Nachforderungen richtete ein Vertreter der klagenden Partei an die Beklagten nachstehendes Schreiben vom 26. 1. 1990:

"Betrifft: W*****-Eigenmittelendabrechnung Lendorf (AZ 414/89)

.....

Ich komme nochmals abschließend auf die Eigenmittelendabrechnung zurück.

Um Mißverständnisse zu vermeiden, muß ich darauf hinweisen, daß meine Mandantschaft von Ihnen keine Vorschläge zur Bereinigung der Angelegenheit, wie in Ihrem Brief vom 3. 1. 1990 angegeben, erwartet. Die Eigenmittelendabrechnung ist korrekt und es haben die Wohnungseigentümer die vertragliche Verpflichtung übernommen, die sich aus der Baukostenendabrechnung ergebenden Beträge als Kaufpreis für die Wohnungseigentumsobjekte zu bezahlen. Wenn sich meine Mandantschaft darüber hinaus bemüht hat, einen Prüfingenieur einzuschalten, um die Richtigkeit der Professionistenrechnungen prüfen zu lassen, wenn darüber hinaus Anstrengungen unternommen wurden, der Wohnungseigentumsgemeinschaft bei der Finanzierung der Eigenmittelzahlungen behilflich zu sein, so entspringt dies keiner rechtlichen Verpflichtung. Ich bedauere es außerordentlich, daß die Bemühungen meiner Mandantschaft offensichtlich mißverstanden werden. Sie wurden von Anfang an darauf hingewiesen, daß Ihrer Forderung nicht nachgekommen werden kann, anzugeben, "welche konkreten Positionen aus welchen Gründen" sich erhöht hätten. Ich verweise auf die Verträge, in denen Sie darauf hingewiesen wurden, daß der Kaufpreis erst nach Abschluß des Bauvorhabens anhand der dann feststehenden

Baukosten endgültig verrechnet werden kann. Letztlich ist auch im Kaufvertrag der in Rechnung gestellte Kaufpreis bereits angeführt. Wenn der Wohnungseigentumsgemeinschaft in den 70iger Jahren geschätzte Baukosten bekanntgegeben worden sein sollen, so ergibt sich schon eine Erhöhung aus folgenden Gründen:

-

In die Bauphase fällt die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes von 18 % auf 20 %.

-

Während des Bauvorhabens kam es zu erheblichen technischen Schwierigkeiten, die die Ausführung einer Fundamentplatte aufgrund des schlechten Untergrundes (statt Streiffundamenten) erforderlich machte. In Zusammenhang kam es auch in Einverständnis mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu einer Vollunterkellerung der Reihenhäuser.

-

Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, daß die von Ihnen angegebenen Gesamtkosten nach dem Geldwert der 70er Jahre zu beurteilen sind, daß aber im Zuge des Bauvorhabens naturgemäß durch Indexanpassung Baukostenerhöhungen eingetreten sind. Derartige Indexveränderungen stellen aber naturgemäß keine Baukostenerhöhung dar, weil sie ja nur eine Anpassung an die geänderten Geldwertverhältnisse bedeuten.

Die Behauptung, es habe jeder Wohnungseigentümer um ca. S 300.000,-

mehr zu zahlen, als angekündigt wurde, ist nicht nachvollziehbar und unrichtig.

Trotz alldem hat sich meine Mandantschaft wirklich darum bemüht, sich mit Ihren Problemen auseinanderzusetzen. Es wurde Ihnen auch eine günstige Finanzierungsvariante angeboten.

Meine Mandantschaft hat sich darüber hinaus für Sie um eine Nachförderung beim Amt der Kärntner Landesregierung bemüht. Ich habe nunmehr ein Schreiben des zuständigen Landesrates erhalten, demzufolge grundsätzlich Bereitschaft für eine derartige Nachförderung besteht. Damit geprüft werden kann, ob und in welcher Höhe derartige Förderungsdarlehen den Wohnungseigentümern zugesichert werden können, müßten entsprechende Einzelanträge eingereicht werden.

Mehr kann von meiner Mandantschaft für die Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht getan werden. Wenn Sie sich entsprechend erkundigen, werden Sie erfahren, daß es kaum ein anderes Unternehmen der gleichen Branche geben wird, das sich derart (uneigennützig) um die Interessen der Wohnungseigentümer bemüht. Wenn seitens der Wohnungseigentumsgemeinschaft nunmehr nicht die entsprechenden Reaktionen gesetzt werden, dann bleibt wohl auch meiner Mandantschaft keine andere Möglichkeit, als die Ansprüche im Gerichtswege durchzusetzen. An der Berechtigung dieser Forderungen kann nach der Vertrags- und Gesetzeslage kein Zweifel mehr bestehen.

....."

Ein weiteres Schreiben der klagenden Partei an die Beklagten vom 29. 8. 1990 - das also bereits nach Einleitung des gegenständlichen Verfahrens abgeschickt wurde - besagt:

"....hiemit übermitteln wir Ihnen neuerlich die bereits einmal an Sie ergangenen Schreiben samt Beilagen bezüglich Endabrechnung ihres Objektes.

Die schon einmal bei Ihrem Hausvertrauensmann Mag. Heinz R***** aufgelegten prüffähigen Details und Unterlagen zur Endabrechnung (insgesamt 3 Ordner) werden ebenfalls nochmals vorgelegt und zudem mit einer vollständigen, prüfbaren Zusammenstellung der mit Ihrem Objekt zusammenhängenden Geldflüsse versehen.

Dazu folgende Erläuterungen:

Das Gesamtinhaltsverzeichnis im Akt I beinhaltet 19 Punkte, unter denen Sie die jeweils beschriebenen Details vorfinden.

-

1) Grundkostenendabrechnung beinhaltet eine aus Jahren, Zahlungsdaten und Beträgen differenzierte Zusammenstellung aller angefallenen Grundstückskosten. Nach den Einzelbeträgen finden Sie Nummern, unter denen Sie unter

-

2) Belegsammlung Grundkosten die jeweiligen Unterlagen sowie Zahlungsbelege vorfinden.

-

Die Punkte 3 bis 7 bedürfen keiner näheren Erläuterung.

-

8) Rechnungszusammenstellung für die Wohnhausanlage findet sich als Beilage 3 in Ihrem neuerlichen Abrechnungskonvolut. Die Zusammenstellung ist nach Gewerken, Firmen und Rechnungen geteilt.

Die zugehörigen Rechnungen finden Sie nach den o.a. Ordnungskriterien in Kopie unter

-

9) Rechnungen für die Wohnhäuser

-

Die Punkte 10 + 11 bedürfen keiner gesonderten Erklärung, sondern sind Übersichtsdarstellungen über die Abrechnung der Garagen.

-

12) Rechnungszusammenstellung für die Garagen findet sich als Beilage 5 in Ihrem neuerlichen Abrechnungskonvolut. Die Zusammenstellung ist nach Gewerken, Firmen und Rechnungen geteilt. Die zugehörigen Rechnungen finden sie nach den bereits genannten Ordnungskriterien in Kopie unter

-

13) Rechnungen für die Garage

-

14) Professionistenzahlungen mit Belegen = Ordner 2 Dem Umfang gemäß wurde Punkt 14 ausgegliedert und stellt einen eigenen Akt dar.

Die auf Seite 1 dargestellten allgemeinen Belastungen (rechts außen die Ordnungszahl, nach der die Zahlungsbelege in Kopie aufzufinden sind) sind Kosten diverser Professionisten, wenn sie nicht eindeutig verursachungsgerecht aufzuteilen waren.

Die Umlage der Kosten wurde nach dem auf Seite 1, 2. Absatz dargelegten % Schlüssel vorgenommen.

Ab Seite 2 sind, gesondert nach Gewerken, die an die Professionisten geflossenen Beträge in Aufstellungsform dargelegt; die Belege sind anhand der rechts außen angebrachten, fortlaufenden Ordnungszahl jeweils leicht auffindbar.

-

15) Zusammenstellung Eingänge Wohnbauförderungsdarlehen mit Belegen

In beiliegendem Deckblatt ist die Zuzählung der Wohnbauförderungsdarlehen valutarisch aufgegliedert. Die rechts außen angebrachten Ordnungszahlen bezeichnen

a)

Die Belege, nach denen Sie die Zuzählungen

nachvollziehen können und machen

b)

die Verknüpfung zu der unter Punkt 19 beigegebenen Gesamtaufstellung des Zahlungsflusses für die Baukosten möglich.

-

16) Zusammenstellung Eingänge Hypothekardarlehen mit

Belegen

Inhaltlich haben die Ausführungen zu Punkt 15 auch hier Geltung.

-

17) Zusammenstellung der Grund- und Baukosteneingänge

mit Belegen = Ordner 3

Dem Umfang gemäß wurde auch Punkt 17 ausgegliedert und stellt einen eigenen Akt dar.

Gegliedert nach Reihenhaustypen, Namen der Eigentümer sowie Grundstücks- und Baukosteneigenmittel finden dort die nach Valuta dargestellten Zahlungen ihre Zusammenstellung.

Die rechts außen angebrachten Ordnungszahlen bezeichnen

a)

Die Belege, nach denen Sie die Zahlungen

nachvollziehen können und machen

b)

die Verknüpfung zu der unter Punkt 18 und 19

beigegebenen Gesamtaufstellung des Zahlungsflusses von Grund- und Baukosten möglich

- 18) Geldflußdarstellung der Grundkosten

sowie

-

19) Geldflußdarstellung der Baukosten

wurden bereits in den vorhergegangenen Punkten besprochen und findet sich jeweils eine Detailbeschreibung mit Beispielen für die Auffindung als Deckblatt.

Wir nehmen an, daß die Prüfung und Auffindung der bereits mehrmals vorgelegten Unterlagen nunmehr problemlos und lückenlos möglich ist und verbleiben ...."

Schließlich legte die klagende Partei dem Gericht mit Schriftsatz vom 10. 9. 1990 noch drei Ordner vor. Sie enthalten die im Schreiben vom 29. 8. 1990 angeführten Aufstellungen sowie Rechnungen, Zahlungsvorschreibungen, Überweisungsbelege, Bankauszüge und sonstigen Urkunden.

Die ebenfalls mit dem Schriftsatz vom 10. 9. 1990 vorgelegten beiden Anbote der Bauunternehmung R***** Gesellschaft mbH Bau KG, die jeweils Häuser der Typen A und B betreffen, beinhalten Massenaufstellungen und Einheitspreise, die jedoch zum Teil durchgestrichen, zum Teil dennoch mit Prüfhaken versehen sind; deren Kostenübersichten weisen vorwiegend Streichungen auf. Aus diesen beiden Anboten, die außerdem unvollständig sind - es fehlen einmal die Seiten 3 bis 31, das andere Mal die Seiten 3 bis 31 sowie 79 bis 94 - läßt sich nicht entnehmen, welche Positionen sich geändert haben, um zu den in der Aufstellung angeführten Preiserhöhungen zu gelangen.

Weder in den vorgelegten Ordnern noch in der Abrechnung sind Anbote oder Schlußbriefe der übrigen Professionisten enthalten.

Mit der am 27. April 1990 eingebrachten Klage hat die klagende Partei ihre Nachforderungen aus den Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen mit den Beklagten geltend gemacht, wobei ie eingeklagten Beträge von ca. S 250.000,- bis ca. S 350.000,-

reichen und insgesamt S 7,867.799,50 ausmachen. Begründet wurde dieses Begehren im wesentlichen damit, daß sich die in den Anwartschaftsverträgen ausdrücklich als "vorläufig" deklarierten Kaufpreise vereinbarungsgemäß an den effektiven Baukosten orientieren sollten und die nunmehr vorliegende Abrechnung die klagsgegenständlichen Fehlbeträge ergeben habe. Zu berücksichtigen sei dabei, daß es im Zuge der Bauausführung technische Schwierigkeiten gegeben habe und beispielsweise F

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