

# TE OGH 1991/4/24 10b552/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.04.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schlosser, Dr. Kellner, Dr. Schiemer und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Ing. Karl F\*\*\*\*\*,

2) Elfriede R\*\*\*\*\*, 3) Walter M\*\*\*\*\*, 4) Karl K\*\*\*\*\*, 5) Maria T\*\*\*\*\*, 6) Hannelore M\*\*\*\*\*, 7) Dr. Kurt T\*\*\*\*\* , 8) Edeltraud T\*\*\*\*\* , 9) Michael L\*\*\*\*\* , 10) Hannelore S\*\*\*\*\* , 11) Ada R\*\*\*\*\* ,

12)

Ana Ramona Z\*\*\*\*\* , 13) Maria S\*\*\*\*\* , 14) Christa P\*\*\*\*\* ,

15)

Allan A\*\*\*\*\* , 16) Eva S\*\*\*\*\* , 17) Maria S\*\*\*\*\* , 18) Gabriele F\*\*\*\*\* , 19) Dr. Anton S\*\*\*\*\* , 20) Anna B\*\*\*\*\* , 21) Jerry Z\*\*\*\*\* ,

22)

Alfred G\*\*\*\*\* , 23) Dkfm. Karl P\*\*\*\*\* , 24) Ludwig L\*\*\*\*\* ,

25)

Jam S\*\*\*\*\* , 26) Albert H\*\*\*\*\* , 27) Leo S\*\*\*\*\* , 28) Helene S\*\*\*\*\* , 29) Jolande L\*\*\*\*\* , 30) Ferdinand R\*\*\*\*\* , 31) Hildegard Ö\*\*\*\*\* , 32) Roman S\*\*\*\*\* , 33) Irene F\*\*\*\*\* , 34) Otto F\*\*\*\*\* ,

35) Paul W\*\*\*\*\* , 36) Sara A\*\*\*\*\* , 37) Margit A\*\*\*\*\* , alle vertreten durch Dr. Johann Fontanesi, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei K\*\*\*\*\* Wohnungseigentumsgesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Karl Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wegen 3,069.847,25 S sA, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 29. März 1990, GZ 5 R 55/90-12, womit über Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 11. November 1988, GZ 14 Cg 52/88-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt und beschlossen:

Soweit die Vorinstanzen das Begehren auf Bezahlung des Betrages von S 602.000,- sA abwiesen, wird der Revision nicht Folge gegeben; die Urteile der Vorinstanzen werden in diesem Umfang als Teilurteil bestätigt.

Im übrigen (Abweisung des Begehrens auf Bezahlung des Betrags von S 2,461.893,21 sA sowie im Kostenpunkt) werden die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben; insoweit wird die Rechtssache an das Prozeßgericht erster Instanz zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei war Eigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG Landstraße \*\*\*\*\*. Sie hatte diese Liegenschaft mit Vertrag vom 2.12.1971 um den Betrag von S 5,100.000,- erworben. Sie schloß ua mit den Klägern zwischen den Jahren 1973 und 1977 Verträge über "Wohnungsreservierung für das Bauvorhaben \*\*\*\*\*" ab, die folgenden gleichlautenden Wortlaut haben: "Wir sind Eigentümer obiger Liegenschaft und errichten auf dieser ein Wohnhaus laut gesonderter Baubeschreibung. Als Eigentümer nehmen wir zur Kenntnis, daß sie bereit sind, in diesem Haus den mit der Wohnung ... verbundenen Liegenschaftsanteil, an welchem Wohnungseigentum begründet wird, zu erwerben und uns den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die Wohnung in Ihrem Namen und auf Ihre Rechnung fertigzustellen, zu erteilen, wobei Sie mit folgenden wesentlichen Bedingungen einverstanden sind:

1. Die Errichtung des Baues erfolgt unter Inanspruchnahme von Mitteln aus der Wohnbauförderung 1968 und von Hypothekardarlehen der \*\*\*\*\*. Die Bedingungen für die Inanspruchnahme der Förderungsdarlehen ergeben sich aus dem WBF-Gesetz 1968 ... Sie erklären, die darin genannten Voraussetzungen für die Zugehörigkeit zum Kreis der begünstigten Personen zu erfüllen.

2. Die schriftliche Zusage des Förderungsdarlehens sowie eines jährlichen Annuitätenzuschusses ... durch das Land Wien erfolgte

am 1.8.1973 ... Die schriftliche grundsätzliche Zusage des Baudarlehens der \*\*\*\*\* erfolgte am 14.2.1973. Sie verpflichten sich, die für das Bauvorhaben bereits aufgenommenen Wohnbaudarlehen sowie die von der Wohnbauförderung oder der \*\*\*\*\* gewährten Zusatzdarlehen (für Baukostenerhöhungen, Betreuungshonorar und dgl.) zu übernehmen und die auf Ihren Anteil entfallenden Rückzahlungen zu leisten.

3. Die Kosten für die Wohnung betragen S ... und setzen sich wie

folgt zusammen: a) den Kaufpreis für den mit der Wohnung verbundenen Liegenschaftsanteil samt Nebenkosten in Höhe von S ... Die Größe des Liegenschaftsanteiles wurde auf Grund des Ausmaßes der Wohnung mit ... 10.000stel näherungsweise ermittelt

und sind Sie mit einer eventuellen Änderung Ihres Anteiles auf Grund der künftigen Parifizierung unter Verzicht auf kostenmäßigen Ausgleich nach oben oder unten einverstanden. Sie treten als Auftraggeber in den von uns der Bauunternehmung ... erteilten Bauauftrag unwiderruflich ein und bezahlen an uns:

b) 1. den anteiligen Ersatz der Baukosten der Wohnung laut Genehmigung des Amtes der Wiener Landesregierung in der pauschalierten Höhe von ... je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ergibt auf Grund des Ausmaßes der Eigentumswohnung ...

2. den anteiligen Ersatz der Kosten für bauliche Erschwernisse und Wintermehrkosten in der pauschalierten Höhe von ... je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ergibt auf Grund des Ausmaßes der Eigentumswohnung ...

3. den Ersatz für die Kosten der gegenüber den Bestimmungen der Wohnbauförderung verbesserten Ausstattung des Hauses und der Wohnung in der pauschalierten Höhe von ... je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ergibt auf Grund des Ausmaßes der Eigentumswohnung ...

c) Sie bezahlen an uns die Kosten der Errichtung und Verbücherung der Schuldscheine, die Kosten der Bauüberwachung, der Verwaltung und der Vertretung vor den mit dem Bau befaßten Behörden und die Liegenschaftsabgaben bis zur Übergabe der fertiggestellten Wohnung in der pauschalierten Höhe von ... je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das

ergibt auf Grund des Ausmaßes der Eigentumswohnung ... Zusammen

also S ...

4. Die von Ihnen für die Wohnung aufzubringenden Eigenmittel

betrugen S ... und setzen sich wie folgt zusammen: ... Die

Berichtigung der restlichen Kosten erfolgt durch Übernahme der in

Punkt 1. genannten Baudarlehen solidarisch mit allen

Miteigentümern wobei auf Ihren Anteil ein Betrag von ca S ...

entfällt, wofür eine monatliche Zahlung von ca S ... in den

ersten fünf Jahren der Tilgung zu leisten ist ...

8. Wir verpflichten uns, die oben bezeichnete Wohnung für Sie

zu reservieren, wenn Sie längstens binnen acht Tagen ab heute

eine Anzahlung von S ... erlegen. Die Bezahlung des Restes wird

wie folgt vereinbart: ..."

Mit Schreiben vom 18.8.1978 teilte die beklagte Partei den Klägern mit, daß die Gesamterhöhung für die Wohnungserrichtung infolge Baukostenindexerhöhung insgesamt S 7,669.000,13 betrage. Es sei der beklagten Partei gelungen, auf Grund ihres Antrages im Rahmen der Wohnbauförderung ein Nachtragsdarlehen des Landes Wien bzw. der \*\*\*\*\* zu erhalten. Die beklagte Partei fordere nun die Kläger auf, der Annahme der genehmigten Darlehen einwillig zuzustimmen, widrigenfalls die Baukostenerhöhung in der in Rechnung gestellten Höhe gemäß den bestehenden Verträgen binnen 30 Tagen nach Rechnungserhalt zur Zahlung fällig wären.

Die Kläger sind Wohnungseigentümer von insgesamt 37 Wohnungen des Hauses Wien \*\*\*\*\*. Sie sind insgesamt zu 2.929/4609 Anteil Miteigentümer der Liegenschaft.

Mit der Behauptung, einheitliche Streitgenossen zu sein, begehren sie den Zuspruch des Betrages von S 3,069.847,25 s.A. Die beklagte Partei habe im Jahre 1971 die Liegenschaft um S 5,100.000,-- erworben. Sie habe in der Folge die ihr nicht vorbehaltenen Anteile um S 9.370.276,-- verkauft und dadurch einen gesetzwidrigen Gewinn von S 4,200.000,-- erzielt. Davon entfielen auf die Kläger entsprechend ihren Anteilen S 2,915.122,59, von welchem Betrag vorläufig S 301.000,-- begehrt werden. Durch die Bezugnahme auf die Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 habe die beklagten Partei schlüssig zugesagt, daß der Liegenschaftspreis angemessen sei. Es liege auch listige Irreführung vor, weil den Klägern durch unterschiedliche Preisgestaltung die Überprüfung (der Angemessenheit der Kaufpreise) unmöglich gemacht worden sei. Es sei den Klägern somit ein weit überhöhter Grundstückpreis verrechnet worden. Die beklagte Partei habe weiters vertragswidrig Umsatzsteuer im Betrag von S 2,461.893,21 doppelt verrechnet. Die Kläger seien nicht verpflichtet gewesen, diese Umsatzsteuerbeträge zu leisten. Dessen ungeachtet sei es der beklagten Partei gelungen, anlässlich der Schlußabrechnung eine Nachförderung von S 3,547.004,-- für 16 % Umsatzsteuer zu erreichen. Sie habe die Versagung dieser zusätzlichen Förderungsmittel für den Fall angedroht, wenn diese Preiserhöhung von den Klägern nicht akzeptiert werde. Die Kläger seien wirtschaftlich gezwungen gewesen, die nicht gerechtfertigten Umsatzsteuerbeträge an die beklagte Partei zu bezahlen, um weit höheren Nachzahlungen zu entgehen. "Das Eingehen sei daher unter Voraussetzung einer Zwangslage nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB erfolgt". Die Möglichkeit, die Wohnung wieder zu verkaufen oder hunderttausende Schilling nachzuzahlen, könne nicht gut als gänzliche Freiheit beim rechtsgeschäftlichen Handeln bezeichnet werden. Die Kläger hätten dem Verzicht auf Wertausgleich (nach Parifizierung: Punkt 3 lit a der Verträge) nur unter der Voraussetzung zugestimmt, daß sie mit Baukosten, die auf Objekte der beklagten Partei (Garagen) fielen, nicht belastet werden. Diese Zusage "treffe nicht zu". Die Vertragsbestimmung sei daher "schon deshalb sittenwidrig"; die Kläger seien daher berechtigt, den auf sie entfallenden Unterschiedsbetrag, das seien insgesamt S 2,469.845,25 zu begehren. Davon würden vorläufig S 301.000,-- geltend gemacht. Die Sittenwidrigkeit sei umso auffallender, als die beklagte Partei "das Geschäft und die Garagen vermietet und ganz erhebliche Einnahmen erzielt hatte, die den Personen, die diese Einnahmequellen zum Großteil finanziert haben, nicht zugutekommen". Sollte den Klägern der ihnen zukommende Anteil bezahlt werden, würde die Sittenwidrigkeit nicht geltend gemacht.

Die beklagte Partei wendete, soweit dies für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung ist, ein, sie sei ein privater Wohnbauträger, der nicht den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes unterliege. Sämtliche Behauptungen der Sittenwidrigkeit und listigen Irreführung über die Höhe des Grundpreises gingen daher ins Leere. Die nunmehr von den Klägern gestellte Forderung auf Rückzahlung der Umsatzsteuer sei nicht berechtigt. Die Forderung der beklagten Partei habe zu Recht bestanden, eine Zwangslage der Kläger sei nicht vorgelegen. Die beklagte Partei habe keine Förderungsmittel für die Garagenerrichtung in Anspruch genommen. Es sei weiters unrichtig, daß die Wohnungseigentümer sich deshalb zu einem Verzicht auf Wertausgleich nach Parifizierung bereit erklärt hätten, wenn sie mit den Kosten der Garagenerrichtung nicht belastet würden. Im übrigen seien alle Klagsansprüche verjährt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Kläger stützten, soweit die Klage überhaupt schlüssiges Vorbringen enthalte, ihr Begehren auf den Titel des Schadenersatzes.

Schadenersatzansprüche seien aber auf jeden Fall verjährt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge. Die ordentliche Revision erklärte es für nicht zulässig. Bei der beklagten Partei handle es sich um einen privaten Wohnbauträger. Die Kläger gestehen selbst zu, daß die beklagte Partei nicht den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes unterliege. Es erscheine daher nicht verständlich, worin die Gesetzwidrigkeit liegen solle, wenn die beklagte Partei die Grundstücksanteile mit Gewinn weiterveräußert habe. Seien die Kläger der Ansicht gewesen, daß die beklagte Partei vereinbarungswidrig Umsatzsteuer verrechnet habe, dann hätten sie deren Bezahlung verweigern können und wäre es nicht notwendig gewesen, eine Nachförderung, die zur teilweisen Deckung der Umsatzsteuer verwendet worden sei, in Anspruch zu nehmen. Es habe demnach im Zeitpunkt der Bezahlung dieses Betrages Meinungsverschiedenheit über die Höhe der von den Klägern zu leistenden anteiligen Baukosten bestanden. Daß die Bezahlung, die in Form der Inanspruchnahme einer Nachförderung abgewickelt worden sei, nur unter Vorbehalt erfolgt wäre, sei nicht behauptet worden. Sei aber, wie die Kläger vorbrachten, die Umsatzsteuer vertragswidrig bezahlt worden, dann könne nicht davon ausgegangen werden, sie hätten sich in einem Irrtum befunden, der gemäß § 1431 ABGB eine Rückforderung zulässig machen würde. Die vorbehaltlose Zahlung einer streitigen Schuld schließe einen Kondiktionsanspruch aus. Die Vereinbarung eines Ausgleichsverzichtes nach Parifizierung verstößt weder gegen ein gesetzliches Verbot noch könnten die Kläger schlüssig aufzeigen, inwiefern dadurch gegen die guten Sitten verstößen werde.

Die außerordentliche Revision der Kläger ist zulässig, Sie ist aber nur teilweise berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Nach dem Inhalt der "Wohnungsreservierungsverträge" erklärte die beklagte Partei zwar, daß das Land Wien eine schriftliche Zusage zur Gewährung eines Förderungsdarlehens abgegeben habe, die Kläger wiederum, sie erfüllten die Zugehörigkeit zum Kreis der nach dem Wohnbauförderungsgesetz begünstigten Personen. Eine vertragliche Zusage der klagenden Partei den Klägern gegenüber durch den Verkauf der Liegenschaftsanteile einen Gewinn nicht zu lukrieren, kann in diesen Vertragsbestimmungen nicht erblickt werden. Es liegt aber auch keine listige Irreführung dadurch vor, daß die beklagte Partei nach den Behauptungen der Kläger es verabsäumt habe, ihre Kalkulation für die in den Einzelverträgen vereinbarten Kaufpreise der Liegenschaftsanteile offengelegt zu haben. Eine solche Aufklärungspflicht der beklagten Partei bestand nicht. Beim Kaufvertrag als Umsatzgeschäft ist der Verkäufer im Regelfall nicht verpflichtet, den Käufer über die für die Preisbildung maßgeblichen Umstände aufzuklären (JBl 1986, 86; SZ 56/11). Da jede Partei ihre eigenen Interessen selbst wahrzunehmen hat, beurteilt der Käufer den Wert des Kaufgegenstandes auf eigenes Risiko (Rummel in Rummel2 Rz 4 zu § 870; vgl. Soergel-Hefermehl12 Rz 14 zu § 123 BGB; Kramer in Münchener Kommentar2 Rz 15 zu § 123 BGB). Einstandspreis und Verdienstspanne hat der Verkäufer daher nicht offenzulegen (JBl 1986, 86; Soergel-Hefermehl aaO).

Ebenso unberechtigt ist das Begehen auf Bezahlung des Betrages von S 301.000,-- s.A. aus dem Titel des Wertausgleiches. Die Kläger gehen in ihrer Revision - übereinstimmend mit ihrem Vorbringen in erster Instanz - selbst davon aus, der Verzicht auf den Wertausgleich aus Parifizierung, der ohnedies nur den

Kaufpreis, nicht aber die auf Grund einer anderen

Berechnungsgrundlage vereinbarten Bau- und Baunebenkosten

betreffen kann - sei an sich weder gesetz- noch sittenwidrig. Sie anerkennen auch den Verzicht auf einen solchen Wertausgleich untereinander. Sie behaupten vielmehr, daß der Verzicht auf

Wertausgleich auf Grund einer vertraglichen Zusage der beklagten

Partei abgegeben worden sei, die aber in der Folge von ihr nicht eingehalten wurde. Handelte die beklagte Partei aber nach den Behauptungen der Kläger nicht vertragsgemäß, so steht es den

Klägern ohnedies frei, unter Darlegung, in welcher Höhe jeder einzelne von ihnen entgegen der vertraglichen Zusage der beklagten Partei Baukosten für im Wohnungseigentum der beklagten Partei stehende Garagen geleistet habe, diese Beträge ersetzt zu verlangen.

Berechtigt ist die Revision allerdings insoweit, als die Kläger behaupten, unter unberechtigten, von der beklagten Partei ausgehenden wirtschaftlichen Zwang wissentlich nicht zu Recht stehende Forderungen der beklagten Partei für weitere Umsatzsteuerbeträge bezahlt zu haben. Der Hinweis der Klage auf die Vorschrift des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB ist zwar schon deshalb verfehlt, weil es sich nicht um die Abgabe rechtsgeschäftlicher Willenserklärungen, sondern um die Zahlung einer Nichtschuld gehandelt hat. Die Beschränkung des § 1432 ABGB gilt aber dann nicht, wenn an die Stelle eines Irrtums über den Bestand der Schuld im Sinn des § 1431 ABGB gleichwertige Umstände wie etwa eine Zwangslage des Zahlenden treten (SZ 61/207; RZ 1983/71 mwN; Rummel in Rummel, ABGB Rz 6 zu § 1431; Honsell in Schwimann, ABGB Rz 5 zu § 1431), wobei an die Beurteilung, ob Zwangslage des Zahlenden vorlag, nicht die strengen Anforderungen der §§ 870, 875 ABGB zu stellen sind (SZ 61/207 mwN). Die Verjährungszeit für die Bereicherungsansprüche beträgt aber auch in diesem Fall 30 Jahre (AnwBl 1991, 123 mwN).

Der Revision ist daher in diesem Punkt statzugeben. Die Urteile der Vorinstanzen sind, soweit auch das Begehr um Bezahlung des Betrages von S 2.461.893,21 s.A. abgewiesen wurde und im Kostenpunkt aufzuheben. Die Rechtssache ist in diesem Umfang an das Prozeßgericht erster Instanz zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen (§ 510 Abs 1 ZPO). Es wird allerdings an den Klägern liegen, zunächst für die nötige Bestimmtheit und Schlüssigkeit ihres Begehrens Sorge zu tragen. Aktiv legitimiert sind die Kläger für die von ihnen behaupteten

Bereicherungsansprüche nur insoweit, als sie selbst verkürzt wurden und die ungerechtfertigte Vermögensverschiebung daher im Umfang dieser Verkürzung rückgängig gemacht werden soll. Der Leistungsausgleich ist zwischen den Parteien des Leistungsverhältnisses vorzunehmen (SZ 54/28;

Koziol-Welser8 I 293). Jeder Kläger könnte daher nur den Betrag kondizieren, den er selbst zuviel an Umsatzsteuer bezahlt hat. Die ursprünglich vom Erstgericht, das das Begehren aus anderen Gründen abwies, nicht aufgegriffene Unschlüssigkeit könnte erst dann zur Abweisung des Begehrens führen, wenn die dem Prozeßgericht auch im Anwaltsprozeß obliegende Prozeßleitungspflicht nach § 182 ZPO (AnwBl 1990, 657 mwN) zu keinem Erfolg geführt hätte. Erst danach wird das Erstgericht die übrigen Anspruchsvoraussetzungen zu prüfen haben.

Die Entscheidung über die Prozeßkosten und Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 52 Abs 2, 392 Abs 2.

#### **Anmerkung**

E25606

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0010OB00552.91.0424.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19910424\_OGH0002\_0010OB00552\_9100000\_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](http://www.jusline.at)