

TE OGH 1990/6/26 5Ob42/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.06.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der Antragstellerin N*** G*** W***-GESMBH,

Lindengasse 55, 1070 Wien, vertreten durch Dr. Franz Marschall, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1) Maria B***, Buchhalterin, Haus 13, 2) Stanislaus G***, Angestellter, Haus 14, 3) Manfred S***, Organisator, Haus 15, 4) a) Hans-Peter G***, Angestellter, b) Gertrude G***, Angestellte, beide Haus 16,

5) a) Franz B***, Installateur, b) Eva B***, Hausfrau, beide Haus 17, 6) a) Franz K***, Angestellter, b) Asima K***, beide Haus 18, 7) Manfred U***, Bauleiter, Haus 19, 8) a) Ing. Franz F***, Angestellter, b) Waltraude F***, Hausfrau, beide Haus 20,

9) a) Ing. Roman A***, Verkaufsleiter, b) Gertrude A***, Lehrerin, beide Haus 21, 10) a) Dietfried H***, Eisenhändler, b) Evelyn H***, Angestellte, beide Haus 22, 11) Willibald S***, Angestellter, Haus 23, 12) a) Josef K***, Angestellter, b) Helga K***, Angestellte, beide Haus 24, 13) a) Mag. Mahmoud-Reda S***, Apotheker, b) Helga S***, Hausfrau, beide Haus 25,

14)

Dipl.Ing. Gottfried U***, Informatiker, Haus 26,

15)

Ing. Alfred W***, Redakteur, Haus 27, 16) Franz G***, Angestellter, Haus 28, alle wohnhaft in 1232 Wien,

Akaziengasse 35-57, 1., 2., 3., und 8. Antragsgegner vertreten durch Dr. Erich Proksch und Dr. Richard Proksch, Rechtsanwälte in Wien,

11. Antragsgegner vertreten durch Dr. Ulrich Suppan, Rechtsanwalt in 9300 St.Veith/Glan, sowie die dem Verfahren beigetretenen Benützungsberechtigten 1) Helmut S***, Haus 1, 2) Ingrid H***, Haus 2, 3) Helmut W***, Haus 3, 4) Dkfm. Helmuth P***, Haus 4,

5)

Eva G***, Haus 5, 6) Wolfgang und Irmgard S***, Haus 6,

7)

Mag. Franz und Brigitte I***, Haus 7, 8) Ing. Heinz und Ilse P***, Haus 8, 9) Rudolf und Anita P***, Haus 9, 10) Hans-Werner und Melitta K***, Haus 10, 11) Ing. Rudolf und Erika L***, Haus 11, 12) Ing. Eduard und Brigitte L***, Haus 12, alle wohnhaft 1232 Wien, Akaziengasse 35-37, alle vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG infolge Revisionsrekurses der 1., 2., 3., 8. und 11. Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des

Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 15. Dezember 1989, GZ 41 R 786/88-36, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Liesing vom 16. Juni 1988, 2 Msch 2/88-24, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Zweit- und Drittantragsgegner wird zurückgewiesen.

Dem Revisionsrekurs der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen, die im übrigen unberührt bleiben, werden in Ansehung der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner aufgehoben.

Die Rechtssache wird im Umfang der Aufhebung zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin, eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des WGG 1979, hat auf der ihr gehörenden Liegenschaft EZ 385 KG Siebenhirten Wien 23., Akaziengasse 35-57 unter Inanspruchnahme von Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 28 Reihenhäuser errichtet und am 1. 6. 1982 den Antragsgegnern sowie den übrigen dem Verfahren beigetretenen Wohnungswerbern zur Benützung überlassen. Aus den zwischen der Antragstellerin und den Antragsgegnern sowie den übrigen Wohnungswerbern Ende 1981, Anfang 1982 geschlossenen gleichlautenden Vereinbarungen geht hervor, daß die Begründung von Wohnungseigentum an den Reihenhäusern beabsichtigt, jedenfalls aber der Verkauf von Miteigentumsanteilen im Ausmaß des jeweiligen Nutzwertes vorgesehen ist. Die Festsetzung der Nutzwerte geschah mit Bescheid der MA 50 vom 9. 1. 1985. Die Gesamtkosten der Anlage betrugen 57,672.924 S; die Finanzierung dieser Kosten erfolgte durch Mittel der Wohnbauförderung 1968 (22,682.100 S), Darlehen (18,145.600 S), Stundung (der Grundkosten) seitens der Gemeinde Wien (4,568.100 S) und Eigenleistungen (Grundnebenkosten und Eigenmittel für Baukosten) der Wohnungswerber (12,277.124 S). Mit Schreiben vom 30. 9. 1985 übermittelte die Antragstellerin den Antragsgegnern und den übrigen Wohnungswerbern die Schlußabrechnung, aus welcher die Gesamtkosten, deren Finanzierung sowie die auf die einzelnen Antragsgegner und übrigen Wohnungswerber entfallenden Eigenleistungen ersichtlich waren.

Am 7. 1. 1986 beantragte die Antragstellerin bei der Zentralen Schlichtungsstelle der MA 50 gemäß § 22 Abs 1 Z 3 WGG in der damaligen Fassung (nunmehr § 22 Abs 1 Z 6 WGG idF des 1. WÄG) die Feststellung (der Zulässigkeit/Angemessenheit) des von ihr nach § 15 WGG, § 14 EntgRV begehrten (vereinbarten) Preises. Sie brachte im wesentlichen vor, mit den Wohnungswerbern habe hinsichtlich der Art der Aufteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Reihenhäuser keine Übereinstimmung erzielt werden können; es sei strittig, ob der Gesamtkaufpreis nach Nutzwerten aufzuteilen sei und sich der Barkaufpreis (die Eigenleistungen) nach Abzug der gestundeten Grundkosten nach Nutzwerten, der Darlehen nach Nutzwerten und der Wohnbauförderungsmittel nach Nutzflächen von diesem Gesamtkaufpreis ergebe oder ob man durch Summierung des Barkaufpreises (der Eigenleistungen) nach Nutzwerten, der gestundeten Grundkosten nach Nutzwerten, der Darlehen nach Nutzwerten und der Wohnbauförderungsmittel nach Nutzflächen zum Gesamtkaufpreis gelange. Die Antragstellerin halte ebenso wie die Antragsgegner, die Benützer der Reihenhäuser 13 bis 28, die erstgenannte Berechnungsart für der Vereinbarung und dem Gesetz entsprechend, die dadurch benachteiligten Wohnungswerber verträten die Richtigkeit der zweitgenannten Berechnungsart.

Die Erst-, Acht- und Elftantragsgegner wendeten, soweit dies im Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung ist, zusammengefaßt ein, der Antragstellerin fehle im Verfahren nach § 22 WGG zur Feststellung der Zulässigkeit/Angemessenheit des von ihr begehrten Preises die Antragslegitimation, die Schlußabrechnung habe dem Gesetz und der Vereinbarung entsprochen und sei von den Benützern der Häuser 13 bis 28 überdies anerkannt worden, ein Antrag auf Preisfeststellung unter Zugrundelegung einer anderen Berechnungsmethode sei demnach unzulässig.

Die Schlichtungsstelle stellte die (Zulässigkeit/Angemessenheit der) Preise unter Zugrundelegung der zweitgenannten Berechnungsart fest.

Das von den Erst- bis Fünft-, Acht- und Elftantragsgegnern angerufene Erstgericht fällte (im ersten wie im zweiten Rechtsgang) einen mit dem Bescheid der Schlichtungsstelle im wesentlichen übereinstimmenden Sachbeschluß. Nach Wiedergabe der für das gegenständliche Verfahren für wesentlich erachteten Bestimmungen der zwischen den Verfahrensbeteiligten Ende 1981, Anfang 1982 geschlossenen gleichlautenden Vereinbarungen führte es in rechtlicher Hinsicht - soweit im Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung - aus:

Der Antrag der Antragstellerin sei grundsätzlich zulässig. Der Verrechnungsmodus ergebe sich eindeutig aus den Ende 1981, Anfang 1982 geschlossenen Vereinbarungen. Davon abweichende, mit einzelnen Wohnungswerbern getroffene besondere Vereinbarungen könnten den übrigen Wohnungswerbern nicht zum Nachteil gereichen. Nach § 15 Abs 1 WGG (idF des 1. WÄG) und § 14 EntgRV seien der Berechnung des angemessenen Preises für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder die Einräumung des Wohnungseigentums unter Bedachtnahme auf § 13 WGG die Kosten der Herstellung (§§ 2 bis 5 EntgRV) und die Rücklage (§ 11 Abs 2 EntgRV) zugrunde zu legen. Werde ein Miteigentumsanteil übertragen, so gelte der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis. Seien öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet worden, so sei nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel aufzuteilen, sofern nichts anderes vereinbart worden sei oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliege. Hier sei (Ende 1981, Anfang 1982) die Aufteilung nach Nutzwerten - ausdrücklich ausgenommen das Förderungsdarlehen, das nach dem Nutzflächenverhältnis aufzuteilen sei - vereinbart worden. Diese Vereinbarung widerspreche in den darauf bezüglichen Punkten keinen zwingenden Bestimmungen des WGG oder WEG oder anderen anzuwendenden Gesetzen, der Aufteilungsschlüssel sei sohin gültig vereinbart. Die Aufteilung der verschiedenen Posten des Gesamtentgelts nach verschiedenen Kriterien ergebe sich aus Punkt XIV Abs 1 und 2, der Abrechnungsmodus aus Punkt XVI (insbesondere Abs 3) der Vereinbarungen. Danach seien von den Gesamtkosten laut Endabrechnung (57,672.924 S) die genehmigten Förderungsmittel und sonstigen Hypothekendarlehen (worunter auch die gestundeten Grundkosten fielen) abzuziehen, um die endgültigen Eigenleistungen für alle Objekte bzw. aller Wohnungswerber festzustellen. Die Umlage dieser Gesamtheit an Eigenleistungen auf die einzelnen Wohnungswerber bzw. Objekte habe dann nach den Grundsätzen dieser Vereinbarungen (d.h. nach Nutzwerten) zu erfolgen. Die von den Antragsgegnern gewünschte Berechnungsmethode, aus den Gesamtkosten nach dem Nutzwertschlüssel den auf die einzelnen Objekte entfallenden Kostenanteil zu berechnen und erst diesen Anteil nach den oben angeführten Grundsätzen neuerlich aufzuteilen, stehe mit den Vereinbarungen nicht im Einklang.

Der Rekurs der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner blieb erfolglos; das Rekursgericht trat der Rechtsansicht des Erstgerichtes bei, erklärte aber den weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Zweit- und Drittantragsgegner ist unzulässig, der Revisionsrekurs der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner ist berechtigt.

Die Entscheidung über die Anträge betreffend die Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 WGG begehrten Preises (§ 22 Abs 1 Z 3 WGG in der ursprünglichen Fassung) bzw. die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 22 Abs 1 Z 6 WGG idF des 1. WÄG) ist in das außerstreitige Verfahren nach § 22 WGG verwiesen; die dem § 37 Abs 1 MRG entsprechende Neufassung des Kataloges des § 22 Abs 1 WGG durch das am 25. 7. 1987 in Kraft getretene 1. WÄG sollte nicht eine Änderung der Rechtslage, sondern nur eine Klarstellung bringen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 3 zu § 22 WGG). Es ist den Vorinstanzen darin beizupflichten, daß derartige Anträge nicht nur von den Wohnungswerbern, sondern auch von der Bauvereinigung gestellt werden können (vgl. die zur Antragslegitimation des Vermieters im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG in Lehre und Rechtsprechung angestellten Erwägungen - Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 11 und 49 zu

§ 37 MRG; MietSlg. 36.495/19, 37.493/15 - sowie die Verweisung von Würth-Zingher aaO Rz 4 zu § 22 WGG auf die Ausführungen zu

§ 37 Abs 1 MRG).

Die Sonderbestimmungen des § 22 Abs 2 und 3 WGG sind, wie bereits das Erstgericht zutreffend erkannt hat, auf das gegenständliche Verfahren nicht anzuwenden. Die Überprüfung der Zulässigkeit des Preises wird nämlich nicht mit der Behauptung begehrt, die Berechnung verstoße gegen § 13 WGG, weil die Baukostenverrechnung nicht vollständig oder nicht richtig sei oder Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Die Höhe der Gesamtkosten ist vielmehr nicht strittig. Die Überprüfung der Zulässigkeit/Angemessenheit (vgl. dazu Würth-Zingher,

Miet- und Wohnrecht, Rz 19 zu § 37 MRG) des vereinbarten oder begehrten Preises gemäß § 15 WGG, § 14 EntgRV betrifft - zumindest dann, wenn wie hier § 22 Abs 2 und 3 WGG nicht anzuwenden ist - jeweils nur die Bauvereinigung und den einzelnen Wohnungswerber, die rechtlichen Interessen der übrigen Wohnungswerber werden durch die Entscheidung über den Antrag nicht unmittelbar berührt (vgl. dazu Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 52 zu § 37 MRG iVm Rz 7 zu § 22 WGG). Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit dem Erwerber einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils) sind nämlich nur insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 14 bis 20 und 22 WGG abweichen

(§ 21 Abs 1 Z 1 WGG); eine Abweichung zum Vorteil des Vertragspartners ist also - mag sie auch dem Kostendeckungsprinzip widersprechen - gültig. Verfahrensrechtlich folgt daraus, daß der erstgerichtliche Sachbeschluß hinsichtlich aller Wohnungswerber, die ihn unangefochten ließen, in Rechtskraft erwachsen ist, weshalb der von den Zweit- und Drittantragsgegnern erhobene Revisionsrekurs gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes, der infolge Rekurses der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner erging, als unzulässig zurückzuweisen ist.

Zu den Ausführungen der Revisionsrekurse der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Soweit die Revisionsrekurswerber die Befugnis der Antragstellerin in Zweifel ziehen, die Zulässigkeit/Angemessenheit des mit ihnen vereinbarten oder von ihnen begehrten Preises in einem Verfahren nach § 22 WGG überprüfen/feststellen zu lassen, sind sie auf das eingangs Dargelegte zu verweisen.

Bei Beantwortung der Frage, welche Methode der Aufteilung der Gesamtkosten dem WGG entspricht, ist in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen von § 15 WGG idF des 1. WÄG (zur Beachtlichkeit von Rechtsänderungen zwingenden Rechts vgl. Fasching, Zivilprozeßrecht², Rz 1927) und § 14 EntgRV auszugehen, wonach zwar bei Übertragung eines Miteigentumsanteils der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis gilt, aber in Fällen, in denen öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet wurden, nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel aufzuteilen ist, sofern nicht anderes vereinbart wurde (oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt). Es kommt also bei Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel primär auf die zwischen der Bauvereinigung und dem Wohnungswerber geschlossene Aufteilungsvereinbarung an.

Daß die Auslegung, welche die Vorinstanzen den Ende 1981, Anfang 1982 geschlossenen Vereinbarungen angedeihen ließen, gegen die Denkgesetze oder gegen die gesetzlichen Auslegungsregeln verstießen, vermögen die Revisionsrekurswerber nicht darzutun. Die Revisionsrekurswerber haben aber schon in erster Instanz eingewendet, daß die Antragstellerin ihrer Schlußabrechnung vom 30. 9. 1985 die von ihnen für richtig erachtete Auslegung der erwähnten Vereinbarungen zugrundegelegt habe und die Revisionsrekurswerber diese Aufteilungsmethode anerkannt hätten. Dieser Einwand kann nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes nicht als bedeutungslos angesehen werden. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren herausstellen, daß es durch ausdrückliche rechtsgeschäftliche Erklärungen oder durch schlüssiges Verhalten der Antragstellerin und der Revisionsrekurswerber zu einem die jeweiligen Vertragspartner bindenden Einverständnis über die Aufteilungsmethode in dem von den Revisionsrekurswerbern behaupteten Sinn gekommen ist, so wird im Verhältnis der jeweiligen Vertragspartner dieses Einverständnis als abweichende Vereinbarung im Sinne der §§ 15 Abs 1 letzter Satz WGG und 14 Abs 2 EntgRV der neuerlich zu treffenden Entscheidung zugrundegelegt sein. Es war daher dem Revisionsrekurs der Erst-, Acht- und Elftantragsgegner Folge zu geben und spruchgemäß zu beschließen.

Anmerkung

E20952

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00042.9.0626.000

Dokumentnummer

JJT_19900626_OGH0002_0050OB00042_9000000_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