

# TE OGH 1989/4/12 20b581/88 (20b582/88, 20b583/88)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.04.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen der klagenden Parteien 1) Dipl.Ing. Rudolf S\*\*\*, Beamter, und Herta S\*\*\*, Hausfrau, beide Fliedergang 5, 4040 Puchenu, 2) Dr. Klaus Z\*\*\*, Angestellter, und Gertrude Z\*\*\*, Hausfrau, beide Mittelpromenade 7, 4040 Puchenu, und 3) Bärbel D\*\*\*, Angestellte, Eibischweg 8, 4040 Puchenu, alle vertreten durch Dr. Eduard Saxinger und Dr. Peter Baumann, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei "N\*\*\* H\*\*\*" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Oberösterreich Gesellschaft mbH, Gärtnerstraße 9, 4021 Linz, vertreten durch Dr. Ulf Gastgeb, Rechtsanwalt in Linz, wegen Feststellung (Streitwert 3 x 70.000 S), Revisionsstreitwert 210.000 S, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 10. Mai 1988, GZ 4 R 283-285/87-28, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 6. Juli 1987, GZ 4 Cg 7-9/85-22, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß die Entscheidung zu lauten hat:

Das Klagebegehren, es werde festgestellt, daß die klagenden Parteien nicht verpflichtet sind, auf Grund der bestehenden Vereinbarungen, insbesondere der Kaufanwartschaftsverträge vom 7. Juni, 30. August und 5. Juli 1978, Zahlungen welcher Art immer für die Solarheizung zu leisten, wird abgewiesen.

Die klagenden Parteien Dipl.Ing.Rudolf und Herta S\*\*\* sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei an Kosten des Verfahrens in erster Instanz den Betrag von 20.510,92 S (darin Barauslagen von 2.410 S und Umsatzsteuer von 1.645,53 S), an Kosten des Berufungsverfahrens den Betrag von 6.906,87 S (darin Barauslagen von 1.400 S und Umsatzsteuer von 500,62 S) und an Kosten des Revisionsverfahrens den Betrag von 5.703,44 S (darin Barauslagen von 2.400 S und Umsatzsteuer von 300,31 S) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Die klagenden Parteien Dr. Klaus und Gertrude Z\*\*\* sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei an Kosten des Verfahrens in erster Instanz den Betrag von 18.235,63 S (darin Barauslagen von 2.300 S und Umsatzsteuer von 1.448,69 S), an Kosten des Berufungsverfahrens den Betrag von 6.906,87 S (darin Barauslagen von 1.400 S und Umsatzsteuer von 500,62 S) und an Kosten des Revisionsverfahrens den Betrag von 5.703,44 S (darin Barauslagen von 2.400 S und Umsatzsteuer von 300,31 S) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Die klagende Partei Bärbel D\*\*\* ist schuldig, der beklagten Partei an Kosten des Verfahrens in erster Instanz den

Betrag von 17.940,28 S (darin Barauslagen von 2.300 S und Umsatzsteuer von 1.421,84 S), an Kosten des Berufungsverfahrens den Betrag von 6.906,87 S (darin Barauslagen von 1.400 S und Umsatzsteuer von 500,62 S) und an Kosten des Revisionsverfahrens den Betrag von 5.703,44 S (darin Barauslagen von 2.400 S und Umsatzsteuer von 300,31 S) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

### Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger haben mit der Beklagten am 6. Oktober 1983 gleichlautende Kaufverträge über Eigenheime in der Wohnanlage "Puchenau Gartenstadt II" abgeschlossen; Abweichungen in diesen Verträgen ergeben sich lediglich auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsflächen. Diese Kaufverträge enthalten die Feststellung, daß in den Eigenheimen eine Solaranlage eingebaut ist, die mit einem Darlehen des Bundesministeriums für Bauten und Technik finanziert wurde und dementsprechend den vorläufigen Gesamtkaufpreis erhöht. Es besteht zwischen den Parteien Streit darüber, ob die Überwälzung dieser zusätzlichen Baukosten auf die Kläger vereinbart war. Die seinerzeitigen Kaufanwartschaftsvereinbarungen aus dem Jahr 1978 enthalten nämlich - demonstriert am Fall S\*\*\* - über den Kaufpreis folgende Regelung:

"§ 2. Der Kaufpreis setzt sich aus den anteiligen festen Grundstückskosten und den vorläufigen Aufschließungs- und Baukosten zusammen, die erst an Hand der Endabrechnung endgültig festgelegt werden können. Der Kaufpreis beläuft sich auf vorläufig 1.549.000 S (in Worten ...) vorbehaltlich der Endabrechnung. Er wird durch ein Förderungsdarlehen der o.ö. Landesregierung, ein Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel des KAW finanziert. Die vom KAW aufzubringenden Eigenmittel setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Grundstückskosten                    S 161.000,--
- b) Aufschließungskostenbeitrag    S 102.000,--
- c) Baukostenbeitrag                    S 110.000,--
- d) Kosten für den Keller (bei einigen Typen)    S 120.000,-
- Voll-UK Eigenmittel gesamt            S 493.000,--.

Festgehalten wird, daß lediglich die unter "a)" angeführten Grundstückskosten fix und unveränderbar sind. Die unter "b)" - "d)" genannten Aufschließungs-, Bau- und Baunebenkosten und Kosten für den Keller sind nur vorläufige Werte, die erst auf Grund der Endabrechnung genau festgelegt werden können." In dieser Kaufanwartschaftsvereinbarung waren die wesentlichen Punkte des abzuschließenden Kaufvertrages vorweggenommen (§ 23 der Beilage D). Die Kläger vertreten den Standpunkt, die ihnen vorläufig mit 4,74 S monatlich pro Quadratmeter Nutzfläche vorgeschriebenen Bau- bzw. Finanzierungskosten der Solaranlage nicht zahlen zu müssen. Um dennoch ihre Eigenheime beziehen zu können, haben sie mit der Beklagten folgendes vereinbart:

"Bezüglich des Solaranteiles am vorläufigen Kaufpreis besteht eine Verpflichtung der Käufer zur Zahlung - unpräjudiziell für die beiderseitigen Rechtsstandpunkte - nur insoweit und nur solange, als nicht eine rechtskräftige Entscheidung vorliegt, ob und in welcher Höhe auf Grund einer allenfalls getroffenen Vereinbarung die Käufer zur Zahlung verpflichtet sind. Wenn eine derartige Entscheidung vorliegt, ermäßigt sich entsprechend der gerichtlichen Entscheidung der Gesamtkaufpreis um den aus der Entscheidung resultierenden Betrag und verpflichtet sich die Verkäuferin, die ihr aus diesem Titel zuviel bereits zugeflossenen Beträge an die Käufer zurückzuzahlen." Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt die Kläger in drei zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Verfahren die Feststellung, daß sie auf Grund der bestehenden Vereinbarungen, insbesondere der Kaufanwartschaftsverträge vom 7. Juni, 30. August und 5. Juli 1978, nicht verpflichtet sind, Zahlungen welcher Art immer für die Solarheizung zu leisten. Sie begründeten ihr Begehren im wesentlichen damit, daß sie sich zum Ankauf von Solarhäusern nur entschlossen hätten, weil sie gleich teuer wie die Häuser ohne Solarheizung angeboten worden seien. Gertraud H\*\*\*, eine Angestellte der Beklagten, habe ihnen lediglich eine mögliche Mehrbelastung von 100 S bis 150 S monatlich angedeutet. Im übrigen sei ihnen mitgeteilt worden, daß es sich um ein Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Bauten und Technik handle. Von Annuitätzahlungen für ein Forschungsdarlehen, die rund einem Drittel des Kaufpreises entsprechen würden, sei nie die Rede gewesen.

Die Beklagte wendete im wesentlichen ein, daß sich der Kaufpreis für ein von ihr errichtetes Eigenheim erst aus der

Endabrechnung der Baukosten ergebe und durch die Schätzung in den Verträgen über den Erwerb der Kaufanwartschaft keineswegs festgelegt sei. Im übrigen sei den "Solaristen" von Anfang an bekannt gewesen, daß sie Annuitäten für ein Forschungsdarlehen zur Errichtung von Sonnenkollektoren zu zahlen haben würden. In diesem Sinn seien sie auch von Gertraud H\*\*\* über eine voraussichtliche monatliche Mehrbelastung von 150 S bis 200 S aufgeklärt worden. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Es stellte über den bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgendes fest:

Im Frühjahr 1978 beabsichtigte die Beklagte, deren Geschäftsführer seit 1. Juli 1978 Walter R\*\*\* ist, auf der Liegenschaft EZ 893 KG Puchenau eine Wohnanlage unter der Bezeichnung "Puchenau Gartenstadt II" zu errichten. Neben anderen Personen interessierten sich auch die Kläger für dieses Projekt.

Bei der Beklagten war Gertraud H\*\*\* für Auskünfte über diese Wohnanlage zuständig; sie hatte Interessenten beim Ankauf zu beraten. Sie gab den Klägern zwei Listen mit aufgeschlüsselten Hinweisen auf die Gesamtkosten, die erforderlichen Eigenmittel und die anfallenden monatlichen Kosten je Reihentyp mit. In diesen Aufstellungen sind allfällige Kosten einer Solaranlage nicht verzeichnet. Gertraud H\*\*\* erklärte allen Klägern, daß für Häuser mit Sonnenkollektoren mit einer weiteren monatlichen Belastung von ca. 100 S bis 150 S zu rechnen sei; es war aber nicht davon die Rede, daß sich die Gesamtkosten der Häuser, wie sie sich aus der Kostenaufstellung ergaben, durch die Sonnenkollektoren konkret erhöhten.

Der Kläger Dipl.Ing.S\*\*\* war der Meinung, daß selbst die monatliche Belastung von 100 S bis 150 S noch fraglich sei. Der Kläger Dr. Z\*\*\* schloß aus der Äußerung H\*\*\* über ein Forschungsprojekt im Zusammenhang mit den Sonnenkollektoren, daß die monatliche Mehrbelastung durch die wissenschaftliche Betreuung der Solaranlage entstehen werde. Der Klägerin D\*\*\* gegenüber erwähnte Gertraud H\*\*\*, daß die Solaranlage keine finanziellen Nachteile mit sich bringe. Es wäre allenfalls mit monatlichen Kosten von 100 S bis 150 S zu rechnen. Eine genaue Auskunft, wofür die monatlichen Mehrleistungen konkret zu entrichten seien und wovon ihre Höhe abhängen, konnte sie den Kaufwerbern nicht geben. Sie stützte sich bei ihren Auskünften auf Anweisungen ihrer Vorgesetzten.

In weiterer Folge wurde den Klägern die bereits erwähnte Kaufanwartschaftsvereinbarung zugesandt. Es handelt sich dabei um eine dem jeweiligen Haustyp angepaßte Vertragsschablone. Die Kläger sandten sie unterschrieben an die Beklagte zurück, die ihrerseits durch den Geschäftsführer gegenzeichnete. Bevor die Kläger die Kaufanwartschaftsvereinbarungen unterschrieben, verglichen sie die im § 2 dieser Vereinbarungen aufgestellte Kostengliederung mit jener, die sich für den jeweiligen Reihentyp aus den Beilagen B und C ergab. Dieser Vergleich ergab eine Identität der Beträge in den Beilagen B und C einerseits und der Kaufanwartschaftsvereinbarung andererseits, sodaß sie die Unterschrift unter die Kaufanwartschaftsvereinbarungen leisteten. Diese fixierten nach Meinung der Kläger alle wesentlichen Punkte vorbehaltlich der Endabrechnung, also auch den Kaufpreis. Vom damaligen Bundesministerium für Bauten und Technik wurde für das gesamte Wohnprojekt ein Darlehen in der Höhe von 20 Millionen Schilling zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag wurde auf die von den Wohnungswerbern zu leistenden Eigenmittel angerechnet. Jedem Wohnungswerber kamen demnach etwa 80.000 S zugute, wobei jedoch noch danach zu differenzieren ist, ob ein Reihnhaus mit Solaranlage ausgestattet ist oder nicht.

Bei Übergabe der einzelnen Häuser kam es dann insofern zu einem Konflikt, als die Beklagte die Übergabe der Reihenhäuser mit Solaranlage von der Bezahlung eines Betrages in der Höhe von 4,74 S je Quadratmeter monatlich abhängig machen wollte. Er wurde dadurch bereinigt, daß sich die Kläger unter dem eingangs wiedergegebenen Vorbehalt bereit erklärten, die Mehrkosten vorläufig zu zahlen. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß es sich bei den Kaufanwartschaftsvereinbarungen um Vorverträge im Sinne des § 936 ABGB handle, in denen der Kaufpreis für die Reihenhäuser mit den Gesamtbaukosten ohne eigenen Ansatz für die Solaranlage festgelegt worden sei. Die Auslegung der Vereinbarung gemäß § 914 ABGB führe dazu, daß die Endabrechnung zur Erhöhung des Kaufpreises nach Maßgabe gestiegener Baukosten, nicht aber dazu führen könne, auf die Kläger einen zusätzlichen vom Kaufanwartschaftsvertrag nicht erfaßten Baukostenanteil zu überwälzen. Die von Gertraud H\*\*\* erwähnten Mehrkosten von 100 S bis 150 S monatlich für die Solaranlage seien im Rahmen einer unverbindlichen Information genannt worden und nicht Vertragsbestandteil geworden. Der gegen diese Entscheidung des Erstgerichtes gerichteten Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil keine Folge. Es bestätigte das Urteil des Erstgerichtes mit der Maßgabe, "daß die klagenden Parteien vereinbarungsgemäß

für die Errichtung der Solaranlage in der Gartenstadt II nichts zu zahlen haben". Das Berufungsgericht sprach aus, daß der von seiner Entscheidung betroffene Wert des Streitgegenstandes in jedem der verbundenen Verfahren 60.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und daß die Revision in jedem der verbundenen Verfahren zulässig sei.

Das Berufungsgericht führte, ausgehend von den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes, rechtlich im wesentlichen aus, daß sich aus den Kaufanwartschaftsvereinbarungen kein Hinweis auf ein von den "Solaristen" rückzahlbares Forschungsdarlehen des Bundesministeriums für Bauten und Technik entnehmen lasse. Soweit es - ohne ausdrückliche Erwähnung - in die Gesamtkosten einkalkuliert worden sei, käme es allen Wohnungseigentumswerbenden zugute, könne also nicht allein auf die Kläger überwältigt werden. Die ihnen bekanntgegebenen Baukosten hätten eine zusätzliche finanzielle Belastung durch die Solaranlage nicht ausgewiesen.

Daraus, daß gemeinnützige Wohnungsunternehmungen dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet seien, sei für den Prozeßstandpunkt der Beklagten nichts gewonnen. Die Verpflichtung, kostendeckend zu arbeiten, sei allein der Beklagten auferlegt, falls sich das Kostendeckungsprinzip nicht überhaupt darin erschöpfe, die Preise für Eigenheime mit den effektiven Errichtungskosten zu limitieren. Die Kläger seien jedenfalls nicht Normadressaten des von der Beklagten unterstellten Gesetzesbefehls, alle angefallenen Baukosten weiterzuerrechnen; sie könnten weder durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz noch durch die dazu erlassenen Durchführungsverordnungen dazu verhalten werden, zur Entlastung der Beklagten Baukosten zu übernehmen, auf die bei der Projektierung und Vergabe der Eigenheime vergessen worden sei. Argumente aus der Gesetzeslage erhalte die Beklagte nur insofern, als angenommen werden könne, daß sie selbstverständlich alle Baukosten den Wohnungseigentumswerbenden anlasten wolle. Allein die abgeschlossenen Vereinbarungen könnten jedoch Aufschluß darüber geben, ob sie das rechtsgültig getan habe.

Daß die den Klägern bekanntgegebenen (voraussichtlichen) Gesamtkosten in Wahrheit nicht mehr waren (und auch nicht mehr sein konnten) als die aus den öffentlichen Förderungsrichtlinien hochgerechneten maximalen Baupreise, möge zutreffen, belaste jedoch die Beklagte. Ihre pauschale Preisvorgabe habe nämlich nicht erkennen lassen, daß auf die Kläger zusätzliche Aufwendungen für die Solaranlage zukamen; die hierfür notwendigen Baukosten hätten vielmehr schon einkalkuliert sein müssen, sollte der Ausdruck "Gesamtkosten" überhaupt einen Sinn haben. Gerade die Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmitel erfordere von Anfang an eine umfassende, also ehrliche Kalkulation.

Mit der Bekanntgabe allfälliger Mehrkosten von 100 S bis 150 S monatlich für die Häuser mit Solaranlagen sei der Eindruck einer vollständigen Berücksichtigung aller vorhersehbaren Baukosten jedenfalls nicht beseitigt worden. Auch die Kosten einer zusätzlichen Wärmeisolierung der betroffenen Häuser wären vorhersehbar und damit in die Gesamtbaukosten einzukalkulieren gewesen, sodaß jetzt nicht damit argumentiert werden könne, die Kläger hätten zusätzliche Leistungen erhalten und diese auch zu bezahlen. Es gehe nicht um die Angemessenheit des von ihnen zu leistenden Kaufpreises; die Kläger hätten vielmehr all das - aber auch nicht mehr - zu zahlen, wozu sie sich vertraglich verpflichtet hätten.

Damit sei die Frage angesprochen, ob die Kläger bei redlicher Gesinnung überhaupt erwarten hätten dürfen, mit den jedermann einsichtigen Mehrkosten für die Errichtung einer Solaranlage nicht belastet zu werden. Die Beklagte versuche dies mit dem Hinweis in Abrede zu stellen, daß für die Solaranlage tatsächlich ein Forschungsdarlehen von 20 Millionen Schilling gewährt worden sei, das besondere Investitionen in den betroffenen Häusern ermöglicht habe (etwa die verbesserte Wärmeisolierung) und wohl von irgendjemandem zurückgezahlt werden müsse. Ihrer Meinung nach könne diese Verpflichtung nur die Kläger treffen, denen ohnehin eine zusätzliche finanzielle Belastung von 100 S bis 150 S monatlich für die Solaranlage in Aussicht gestellt worden sei.

Dem sei entgegenzuhalten, daß die Gewährung eines Forschungsdarlehens - sollten die Kläger im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses überhaupt davon gewußt haben - den Schluß auf eine weitestgehende Förderung des Projekts aus wissenschaftlichen Gründen nahegelegt habe. Die Ansicht der Kläger, sie würden nicht durch zusätzliche Baukosten, sondern - wenn überhaupt - durch geringfügige Mehrauslagen beim Betrieb der Solaranlage belastet, sei daher durchaus vertretbar. Aus der Sicht der Beklagten, die von Anfang an mit der Rückzahlung des Forschungsdarlehens gerechnet habe, möge es selbstverständlich gewesen sein, daß mit der finanziellen Mehrbelastung der "Solaristen" nur die Abstattung der zusätzlichen Investitionen für die Solaranlage gemeint sein konnte. Für den nicht Informierten sei jedoch eine Kostenbelastung von 100 S bis 150 S monatlich durch die notwendige Kontrolle, Wartung oder laufende Modernisierung der Anlage gleichermaßen wahrscheinlich. Die

Bagatellisierung des Mehraufwands durch die Beklagte und seine gänzliche Vernachlässigung in der Baukostenkalkulation habe daher für die Kläger nur den einen Schluß zugelassen, daß die Errichtung der Solaranlage nicht zu ihren Lasten gehe. Bei der Frage nach den Gesamtkosten der angebotenen Eigenheime hätte die Beklagte eben klar deklarieren müssen, daß die Häuser mit Solaranlage um rund 600.000 S teurer seien als die ohne ein solche Anlage.

Die aus dem Kostendeckungsprinzip abgeleitete Unverbindlichkeit der bekanntgegebenen Gesamtbaukosten (und damit des Kaufpreises) ermögliche nur die Anpassung jener Kostenfaktoren, über die sich die Streitteile einig gewesen seien. Das Ansinnen der Beklagten, über das Kostendeckungsprinzip schlechthin alle ihre Aufwendungen, auch jene, von denen nie die Rede gewesen sei, auf die Kläger zu überwälzen, liefe darauf hinaus, daß Verträge nicht mehr einzuhalten seien. Wäre den Streitteilen in Ansehung des Kaufpreises tatsächlich kein Spielraum für privatautonome Rechtssetzung geblieben, dann hätte es auch des Versuches nicht bedurft, die Kläger zur privatrechtlichen Anerkennung der nunmehr errechneten "erhöhten Gesamtkosten" zu bewegen. Tatsächlich stütze sich jedoch der Entgeltanspruch der Beklagten auf einen Vertrag, der auch sie binde. Sie habe für die Zusage einzustehen, daß die Gesamtbaukosten der Solarhäuser nicht höher sein würden als die mit herkömmlichen Heizanlagen.

Soweit die Beklagte geltend mache, die Kläger hätten wenigstens die ihnen bekanntgegebenen Mehrkosten der Solarhäuser von 100 S bis 150 S monatlich zu tragen, sei ihr zu entgegnen, daß die widerspruchslose Entgegennahme einer Information keine rechtsgeschäftliche Bindung erzeuge. Der Hinweis auf mögliche Mehrkosten fehle in den Kaufanwartschaftsvereinbarungen. Eine Kontrahierungsvollmacht der Gertraud H\*\*\* sei nie behauptet worden, sodaß erhebliche Zweifel offenblieben, ob die Streitteile gerade in diesem Punkt ihren übereinstimmenden Willen zum Vertragsabschluß bekundet hätten. Die Beklagte beanspruche den Ersatz der Mehrkosten für die Errichtung der Solaranlage; den Ersatz dieser Kosten hätten jedoch die Kläger nie zugesagt.

Aus dem Vorbringen der Kläger ergebe sich mit voller Deutlichkeit, daß sie nur die Zahlung jener Mehrkosten ablehnten, die auf die Errichtung und Finanzierung der solartechnischen Bestandteile ihrer Heizanlagen (einschließlich Warmwasserbereitung) entfielen. Dem sei durch entsprechende Formulierung des Urteilspruchs im Rahmen einer Maßgabebestätigung Rechnung zu tragen.

Die rechtliche Problematik reduziere sich auf die Auslegung der Kaufanwartschaftsvereinbarungen aus dem Jahr 1978. Ob es sich dabei um Vorverträge im Sinne des § 936 ABGB handle, könne dahingestellt bleiben, weil sich die Streitteile ohnehin einig seien, daß schon beim Erwerb der Kaufanwartschaften die beiderseitigen Verpflichtungen festgelegt worden seien.

Gemäß § 914 ABGB sei bei der Auslegung von Verträgen zunächst vom Wortlaut der Vereinbarung auszugehen, weil er in aller Regel die deutlichsten Hinweise auf die Absicht der Parteien gebe und auch die Grenzen der Interpretation abstecke; eine Korrektur rechtsgeschäftlicher Erklärungen gegen den klaren Wortsinn sei grundsätzlich ausgeschlossen. Zweifel an Inhalt und Tragweite einer Erklärung seien sodann durch die Erforschung der Parteienabsicht auszuräumen, Lücken durch Vertragsergänzung nach dem hypothetischen Parteiwillen zu schließen. Für Verkehrsgeschäfte gelte nicht die Willens-, sondern die Vertrauens- und die Theorie. Die aus einer Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen seien daher nicht danach zu beurteilen, was der Erklärende sagen habe wollen und wie es der Erklärungsempfänger verstanden habe, sondern danach, wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage zu verstehen sei. Maßgeblich sei dabei die Warte des Empfängers. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Bedeutung eines Ausdrucks sei dieser also so zu verstehen, wie ihn der Empfänger der Erklärung verstehen habe müssen. Die Begleitumstände eines Rechtsgeschäfts könnten dabei von Bedeutung sein; sie seien insoweit zu berücksichtigen, als sie Schlüsse auf den Sinngehalt des Erklärten zuließen. Führe auch das nicht zum Ziel, dann werde bei zweiseitig verbindlichen Verträgen eine undeutliche Äußerung zum Nachteil desjenigen erklärt, der sich ihrer bedient habe.

Im vorliegenden Fall spreche der Vertragswortlaut gegen den Prozeßstandpunkt der Beklagten. Sie habe nämlich den vorläufigen Kaufpreis im § 2 der Kaufanwartschaftsvereinbarungen als Summe aus Eigenmitteln, Kapitalmarktdarlehen und Förderungsdarlehen der o.ö. Landesregierung definiert, ohne darauf hinzuweisen, daß auch ein Forschungsdarlehen des Bundesministeriums für Bauten und Technik zurückzuzahlen sein werde. Dennoch blieben Zweifel, ob dies aus der Sicht der Kaufanwärter die endgültige Festlegung auf bestimmte Finanzierungskosten bedeute; der ausdrückliche Vorbehalt einer Endabrechnung könne sich auch auf die Überwälzung nicht erwähnter Darlehen bezogen haben. Eine Vertragsergänzung nach dem hypothetischen Parteiwillen scheidet von

vornherein aus. Abgesehen davon, daß der Beklagten bei den vielen Anfragen nach den Mehrkosten der Solarhäuser gar nicht unterstellt werden könne, auf die Belastung durch das Forschungsdarlehen des Bundesministeriums für Bauten und Technik vergessen und deshalb keine Vorsorge für die Überwälzung auf die Kaufanwärter getroffen zu haben, sodaß keine echte Vertragslücke vorliege, sei für die Vertragsergänzung dann kein Raum, wenn der Vertrag zu den geänderten Bedingungen gar nicht abgeschlossen worden wäre. Genau dieser Fall liege hier vor. Es sei auszuschließen, daß sich die Kläger für ein Haus mit Solaranlage entschieden hätten, wenn ihnen ein vergleichbares Haus ohne Solaranlage um fast ein Drittel billiger angeboten worden wäre. Auch die verbliebenen Möglichkeiten der Vertragsauslegung sprächen zu Gunsten der Kläger. Erforsche man die Parteienabsicht der Streitteile, dann spreche für das Vertragsverständnis der Beklagten lediglich der Umstand, daß die Kläger auf geringfügige Mehrkosten durch die Solaranlage hingewiesen worden seien und daß ihnen bewußt sein habe müssen, daß eine solche Investition erhöhte Baukosten bedinge. Nicht einmal die für die Information der Kaufanwärter zuständige Gertraud H\*\*\* habe aber zu sagen gewußt, wie und wofür die geschätzten Mehrkosten von 100 S bis 150 S monatlich kalkuliert worden seien. Dem gegenüber seien die Kläger mit massiven Hinweisen auf annähernd gleiche Kosten von Solar- und Normalhäusern konfrontiert gewesen. Sie hätten eine Aufstellung der Gesamtkosten für Solarhäuser erhalten, aus denen keine Abweichung von den Kosten vergleichbarer Normalhäuser zu erkennen gewesen sei, seien trotz ausdrücklicher Fragen nicht über Art und Ausmaß zusätzlicher Investitionskosten informiert worden, hätten ein öffentlich gefördertes Forschungsprojekt vor Augen gehabt und schließlich unterschriftsreife Verträge vorgelegt bekommen, in denen - nach allen vorangegangenen Diskussionen - von zusätzlichen Investitionskosten für die Solaranlage keine Rede gewesen sei. Der ihnen bekanntgegebene vorläufige Kaufpreis habe sogar völlig mit den zuvor deklarierten Gesamtkosten übereingestimmt, sodaß sie annehmen hätten müssen, daß weitere Kostenfaktoren nicht auf sie zukämen. Der Vorbehalt einer Endabrechnung habe sich demnach auf Baukostensteigerungen oder auf Abweichungen des effektiven Leistungsvolumens vom kalkulierten Bauaufwand bezogen. Die Errichtung der Solaranlage habe kein zusätzlicher Kostenfaktor mehr sein können, seien doch von Anfang an Häuser mit und ohne Solaranlage zu gleichen Gesamtkosten angeboten worden. Die Erforschung des Vertragsinhalts führe also dazu, daß den Klägern zugesagt worden sei, für die Errichtung der Solaranlage keine zusätzlichen Kosten auf sich nehmen zu müssen. Bei immer noch andauernden Zweifeln wäre der Beklagten anzulasten, sich undeutlich erklärt zu haben (§ 915 ABGB). Sowohl die Aufstellung der Gesamtkosten für Solar- und Normalhäuser (Beilage B) als auch die Vertragsschablone der Kaufanwartschaftsvereinbarungen stammten nämlich von ihr.

Das Feststellungsbegehren der Kläger sei daher berechtigt. Seinen Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht im wesentlichen damit, daß der hier strittigen Kaufanwartschaftsvereinbarung über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme; offensichtlich seien nicht nur die Kläger von dem hier zu lösenden Auslegungsproblem betroffen.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten. Sie bekämpft sie aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Die Kläger haben eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision der Beklagten keine Folge zu geben. Die Revision ist zulässig und auch sachlich berechtigt. Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs. 3 ZPO).

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rechtsrüge der Beklagten kommt Berechtigung zu. Die Kläger streben im vorliegenden Rechtsstreit inhaltlich die Feststellung an, daß sie auf Grund des zwischen ihnen und der Beklagten bestehenden Rechtsverhältnisses nicht verpflichtet sind, ihr für die Errichtung der Solaranlagen in den von ihnen gekauften Eigenheimen Zahlungen zu leisten. Gegenstand dieses Rechtsstreites ist nicht die Zulässigkeit eines von der Beklagten begehrten Entgelts (§ 22 WGG) bzw. die Frage, in welcher Höhe die Beklagte von den Klägern ein derartiges Entgelt verlangen darf; hier ist nur zu beurteilen, ob die Beklagte auf Grund ihrer mit den Klägern getroffenen vertraglichen Vereinbarungen gehalten ist, für die Errichtung der Solaranlagen in den von den Klägern gekauften Eigenheimen kein Entgelt zu verlangen.

Dies würde das Vorliegen einer diesbezüglichen ausdrücklichen oder schlüssig zustande gekommenen Vereinbarung der Streitteile in diesem Sinne voraussetzen.

Gegenstand der zwischen den Klägern und der Beklagten getroffenen vertraglichen Vereinbarungen waren Grundstück samt Haus einschließlich Solaranlage. Bezüglich des - nicht nach einzelnen Faktoren getrennten - Kaufpreises wurde nach den getroffenen Feststellungen sowohl in den Kaufanwartschaftsvereinbarungen als auch in den Kaufverträgen vereinbart, daß er nur bezüglich der Grundstückskosten mit einem bestimmten Betrag fixiert, im übrigen aber (bezüglich der Aufschließungskosten und der nicht weiter differenzierten Baukosten) nur vorläufig festgelegt und erst auf Grund der Endabrechnung endgültig festgelegt werde. Die Preisfestsetzung wurde damit zulässigerweise (siehe dazu JBl. 1980, 151 mwN) der Beklagten überlassen.

Das Berufungsgericht hat die in den §§ 914, 915 ABGB normierten Auslegungsgrundsätze ausführlich und zutreffend dargestellt; darauf kann zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden. Der erkennende Senat vermag der Auslegung der zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarungen durch die Vorinstanzen jedoch nicht zu folgen.

Aus der Tatsache, daß in den den Klägern übergebenen Kostenaufstellungen Beilagen B und C gesonderte Kosten der Solaranlagen nicht aufschienen, ist für den Standpunkt der Kläger nichts abzuleiten. Zunächst verlangt das Prinzip der Kostendeckung, dem die Beklagte als gemeinnützige Bauvereinigung auf Grund gesetzlicher Bestimmungen unterworfen ist (nunmehr § 13 WGG 1979), von ihr die Vereinbarung kostendeckender Preise, sodaß die Kläger schon aus diesem Grund nicht von der Annahme ausgehen durften, die Beklagte werde für sie unentgeltliche Leistungen erbringen. Im übrigen wurde den Klägern von Gertraud H\*\*\*, die von der Beklagten mit der Information und Beratung von Kaufinteressenten beauftragt war, ausdrücklich mitgeteilt, daß für Häuser mit Sonnenkollektoren mit einer weiteren monatlichen Belastung von ca. 100 S bis 150 S zu rechnen sei. Wenn diese Auskunft auch nicht besonders präzise war (der damalige Wissensstand der Beklagten läßt sich den Feststellungen der Vorinstanzen nicht entnehmen), geht aus ihr doch immerhin mit voller Deutlichkeit hervor, daß die Beklagte den Klägern gegenüber keinesfalls ihre Bereitschaft zum Ausdruck brachte, ihnen die Solaranlagen in ihren Häusern unentgeltlich zu errichten. Unter diesen Umständen ist aber zu Gunsten der Kläger auch nichts daraus abzuleiten, daß der in den Kaufanwartschaftsvereinbarungen genannte (vorläufige) Kaufpreis jenem entsprach, der sich für den jeweiligen Reihenhaustyp aus den Beilagen B und C ergab. Denn daß dieser (vorläufige) Kaufpreis die Kosten der Errichtung der Solaranlage nicht beinhalten sollte, konnten die Kläger im Hinblick auf die ihnen durch Gertraud H\*\*\* (namens der Beklagten) erteilte Auskunft keinesfalls nach Treu und Glauben annehmen.

Wenn sich die Beklagte unter diesen Umständen nach den mit den Klägern getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Festsetzung des (endgültigen) Kaufpreises nach Endabrechnung vorbehielt, so läßt sich demnach keinesfalls sagen, daß diese endgültige Kaufpreisfestsetzung die Kosten der in den Häusern der Kläger errichteten Solaranlage nicht umfassen dürfte. Denn eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen den Streitparteien besteht, wie dargestellt, nicht. Gewiß wird diese Preisfestsetzung durch die Beklagte der gerichtlichen Kontrolle unterworfen sein. Es ist hier nicht zu untersuchen, ob die Kläger ihre Verträge mit der Beklagten anfechten können und in welcher Höhe die Beklagte von ihnen ein Entgelt für die Errichtung der Solaranlagen verlangen kann. Für die Beurteilung des vorliegenden Rechtsstreites ist entscheidend, daß auf Grund des zwischen den Streitparteien bestehenden Rechtsverhältnisses die Beklagte nicht verpflichtet ist, die in den Häusern der Kläger befindlichen Solaranlagen den Klägern unentgeltlich zu überlassen bzw. die Kosten der Errichtung dieser Anlagen bei der Kaufpreisfestsetzung zu vernachlässigen. Damit erweist sich das vorliegende Feststellungsbegehren der Kläger als unberechtigt.

Es waren daher in Stattgebung der Revision der Beklagten die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens in erster Instanz beruht auf den §§ 41, 46 ZPO, die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens auf den §§ 41, 46, 50 ZPO.

**Anmerkung**

E17235

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00581.88.0412.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19890412\_OGH0002\_0020OB00581\_8800000\_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)