

TE OGH 1988/11/8 5Ob82/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.11.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Parteien 1) Dragan L***, 2) Oliver H***, 3) Ehegatten Lajos und Julianna M***, 4) Walter M***,

5) Rosa K***, 6) Herbert N***, 7) Evelyn P***, 8) Hermine F***, 9) Christian F***, 10) Anna M***, 11) Ehegatten Dragoslav und Marica N***, 12) Ernst S***, 13) Irene S***, 14) Heinz J***, 15) Monika B***, 16) Raimund E***, 17) Leopold B***, 18) Ing. Ali Asghar S*** N***, 19) Monika G***, 20) Karl B***, alle Gottschalkgasse 1/Simmeringer Hauptstraße 84, 1110 Wien, alle vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei "E***" Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Wien 15., Hackengasse 13, vertreten durch Dr. Robert Amhof, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 25 WEG (Streitwert 50.000 S je Wohnung, insgesamt 1 Million S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 8. März 1988, GZ 45 R 668/87-22, idF des Berichtigungs- und Ergänzungsbeschlusses vom 6. September 1988, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 21. August 1987, GZ 3

C 180/86-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 25.668,23 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 2.333,48 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Elfriede S*** war Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 456 KG Simmering mit dem Haus Simmeringer Hauptstraße 84/Gottschalkgasse 1, einem abbruchreifen bereits geräumten Altgebäude.

Mit schriftlichem Kaufvertrag vom 6./30. August 1973 (Beilage 5) verkaufte Elfriede S*** diese Liegenschaft an die beklagte Partei, wobei der vereinbarte Kaufpreis von S 940.000 nicht bar bezahlt, sondern anlässlich der Rückübertragung von Liegenschaftsanteilen an die Verkäuferin gegen den Rückkaufpreis verrechnet werden sollte (Punkt II 2 des Kaufvertrages).

Der Kaufvertrag enthielt unter anderem nachstehende Bestimmungen:

"III. Vertragszweck und Wiederkaufsrecht:

1. Die Käuferin erwirbt diese Liegenschaft, um nach Demolierung des derzeitigen Gebäudealtbestandes darauf ein Wohnhaus zu errichten und daran Wohnungseigentum zu begründen.

2. Der Bau dieses geplanten Wohnhauses soll - mit der im folgenden Punkt 3 genannten Ausnahme - unter Zuhilfenahme eines erststelligen Sparkassendarlehens und eines zweitstelligen Förderungsdarlehens des LANDES WIEN gemäß den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und der hiezu ergangenen landesgesetzlichen Ausführungsbestimmungen erfolgen.

3. Nicht aus Förderungsmitteln, sondern ausschließlich aus Eigenmitteln wird die Käuferin folgende Teile des geplanten Wohnhauses errichten:

- a) Ein Erdgeschoß-Geschäftslokal im Ausmaß von ca. 300 m², das das gesamte Erdgeschoß des künftigen Hauses mit Ausnahme der für allgemeine Hauszwecke erforderlichen Teile (wie Stiegenhaus, Colonialkübelraum etc.) umfaßt, und
- b) im darunterliegenden Keller Lager- und Abstellräume im Ausmaß von ca. 60 m².

Die Käuferin räumt hiemit der Verkäuferin an diesen vorgenannten Objekten a) und b) das Wiederkaufsrecht ein und verpflichtet sich, nach Fertigstellung des Neubaus und Vorliegen aller hiezu erforderlichen Urkunden sowie des behördlichen Parifizierungsbescheides an sämtlichen Objekten des Hauses Wohnungseigentum zu begründen und ohne schuldhaften Verzug der Verkäuferin das Wohnungseigentum an den vorgenannten Objekten a) und

b) grundbücherlich einzuräumen. Die Verkäuferin verpflichtet sich ihrerseits, die erforderlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere auch den übrigen Wohnungswerbern an allen anderen Objekten des Hauses ihrerseits Wohnungseigentum einzuräumen und die notwendigen Anträge zu stellen

IV. Rückkaufpreis:

1. Der Rückkaufpreis für den Rückerwerb der beiden im Vertragspunkt III 3 a) und b) genannten Objekte durch die Verkäuferin wird sich zusammensetzen aus:

a) Einem bereits heute hiefür festgelegten anteiligen Kaufpreis für den Grund und Boden von S 100.000 und b) den Baukosten dieser Objekte.

2. Die Baukosten werden wie folgt festgelegt:

a) Für die Kellerfläche bei Ausführung in konstruktivem Rohbau, tragende Konstruktion patschokkiert und geweißt, als Fußboden 8 cm starkes Betonpflaster: S 2.000 pro m²;

b) für das Erdgeschoßlokal bei Ausführung in konstruktivem Rohbau, Konstruktion patschokkiert und geweißt, als Fußbodenbelag Unterlagsbeton 6 cm stark, Nebenräume durch gemauerte und fein verputzte Leichtwände getrennt, inklusive Lieferung und Installation der Zentralheizungsanlage samt Radiatoren und von zwei Niederspül-WCs und zwei Waschtischen, und der Elektroinstallation bis zum Zählerkasten, jedoch exclusive der Portale und der Lieferung und Montage des geplanten Lastenaufzuges (wobei jedoch die baulichen Maßnahmen hiefür inbegriffen sind): S 3.500 pro m². Die Preise verstehen sich auf Preisbasis vom 31. Dezember 1972. Eine Erhöhung dieser Baukosten tritt im gleichen Verhältnis ein, in dem der Index der Baukostenveränderung sich gegenüber dieser Preisbasis erhöht. Die Erhöhung tritt jedoch nur insoweit ein, als diese Baukosten die Summe von S 840.000 übersteigen und sohin nach Maßgabe des nachstehenden Absatzes 3 von der jetzigen Verkäuferin zu tragen sind.

3. Zur Deckung dieses Rückkaufpreises ist zunächst der Kaufpreis von

S 940.000 heranzuziehen, der zu diesem Zweck zinsfrei gestundet wurde. Und zwar wird von diesen S 940.000 zunächst der Rückkaufpreis für den den rückzukaufenden Objekten entsprechenden Grund und Boden im Betrag von S 100.000 in Abzug gebracht und sodann die Baukosten gegen die verbleibenden S 840.000 nach Maßgabe der ausgeführten Arbeiten aufgrund zu legenden Teilrechnungen verrechnet. Die jetzige Verkäuferin verpflichtete sich, diejenigen Baukosten, die durch den jetzigen Kaufpreis nicht mehr gedeckt sind, nach Legung der entsprechenden Teilrechnungen fristgerecht der Käuferin zur Verfügung zu stellen, sodaß diese ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der bauausführenden Baufirma rechtzeitig nachkommen kann" Mit schriftlichem Nachtrag vom 27. Dezember 1978 zum oben zitierten Kaufvertrag vom 6./30. August 1973 trat Elfriede S*** mit Zustimmung der beklagten Partei ihre Rechte und Ansprüche aufgrund des Kaufvertrages gegenüber der beklagten Partei an ihren Sohn Fritz S*** ab.

In weiterer Folge errichtete die beklagte Partei auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit einem Geschäftslokal im Erdgeschoß und Lagerräumen im Kellergeschoß, wobei Geschäftslokal und Lagerräume lediglich als konstruktiver Rohbau fertiggestellt wurden.

Die beklagte Partei (kurz W*** genannt) schloß mit allen Klägern (kurz WEB genannt) - mit Ausnahme der die einzelnen Wohnungen betreffenden Angaben - inhaltlich identische Anwartschaftsverträge, deren Inhalt auszugsweise wie folgt lautet (Beilage 1):

"5. Der Kaufpreis für die vorgenannte Eigentumswohnungen setzt sich zusammen:

a) Aus dem unveränderlichen und nicht abrechenbaren Fixbetrag für die Grundanteile für:

Wohnnutzfläche per m² S 1.450

Terrasse per m² S 1.450

Balkone per m² S 1.450

b) aus dem veränderlichen Anteil an den Baukosteneigenmitteln für die Wohnnutzfläche, berechnet auf Lohn- und Preisbasis vom 12. 10.

1981

Wohnnutzfläche per m² S 1.930

c) aus dem unveränderlichen Fixbetrag an den Baukosteneigenmitteln

für Terrasse per m² S 482,50

Balkone per m² S 482,50

zusammen somit

IV. Wohnbauförderung:

1. Die W*** wird für die Finanzierung des Wohnhauses ein Darlehen des LANDES WIEN nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 BGBl. 1967/280 in der jeweils geltenden Fassung in Anspruch nehmen

.....

2. Der WEB unterwirft sich sämtlichen Bestimmungen des vorgenannten Gesetzes, welches eine wesentliche Vertragsbedingung sowohl dieses Vertrages als auch des künftigen Kaun- und Wohnungseigentumsvertrages bildet.

V. Bauführung und Baukosten:

.....

4. Der WEB verpflichtet sich bereits in diesem Vertrag, sämtliche von der W*** für die Liegenschaft und das Wohnhaus begründeten Rechtsverhältnisse anzuerkennen sowie im späteren Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag in alle deren Bestimmungen sowie Rechte und Pflichten einzutreten und die W*** hinsichtlich aller sich daraus ergebenden Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten

8. Für die Bauendabrechnung ist für beide Vertragsparteien die vom amtlich bestellten Bauaufsichtsorgan geprüfte Schlußrechnung die beiderseits verbindliche Grundlage der Einzelabrechnung für das Verkaufsobjekt.

9. Die Gesamtbaukosten werden um die Fixbaukosten laut Punkt 5 c) verringert. Die verbleibenden Baukosten, die auf die Wohnungen und die übrigen Räumlichkeiten entfallen, sind nach dem Nutzflächenverhältnis dieser Objekte aufgrund der amtlich genehmigten Bestandpläne aufzuteilen

10. Der WEB anerkennt die vorgenannten Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und vereinbart sowohl mit der W*** als auch mit sämtlichen WEB, daß die gesamten Baukosten, also sowohl die Baudarlehen als auch die Baukosteneigenmittel, im Verhältnis der vorgenannten Nutzflächen der Wohnungen aufgeteilt und bezahlt sowie im zu errichtenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag von ihm übernommen werden

XIV. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag:

Die WEB verpflichten sich, nach rechtskräftiger Feststellung der Nutzwerte sowie Fertigstellung der Baukostenschlußabrechnung sämtlicher Objekte der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage mit der W*** bzw. untereinander den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen. Dieser Vertrag wird neben den Bestimmungen dieses Anwartschaftsvertrages, soweit diese nicht gegenstandslos geworden sind, die folgenden wesentlichen Bestimmungen enthalten:

1. Der Kaufpreis besteht aus den gemäß diesem Vertrag von den WEB aufzubringenden Eigenmitteln sowie der Summe der aufgenommenen Baudarlehen und dem Kaufpreis für die Grundanteile. Die Aufteilung der Baukosteneigenmittel sowie des Baudarlehens erfolgt, wie bereits in Punkt V 9 festgestellt, nach dem erwähnten Nutzflächenverhältnis" Den Klägern wurden die in den jeweiligen Anwartschaftsverträgen bezeichneten Wohnungen von der beklagten Partei bereits übergeben, und zwar ab Sommer 1983.

Mit Bescheid der MA 50 Zentrale Schlichtungsstelle vom 28 November 1985 wurden die Nutzwerte der gegenständlichen Liegenschaft und der einzelnen Objekte festgesetzt. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Die Endabrechnung der beklagten Partei für das gegenständliche Bauvorhaben wurde von der vom Amt der WIENER L*** (MA 50) als Bauaufsichtsorgan bestellten G*** geprüft und für in Ordnung befunden. Dies wurde mit Bescheid des Amtes der WIENER L*** (MA 50) vom 26. März 1986 festgestellt, wobei der bescheidmäßige Finanzierungsplan lautet wie folgt:

Eigenmittel	S 2,639.217,42
Hypothekendarlehen der Wiener Landeshypothekenbank	
S 6,844.100,--	
Landesdarlehen	S 8,445.400,--
der Förderung zugrundeliegende Gesamtbaukosten	
S 17,928.717,42.	

In weiterer Folge errichtete der von der beklagten Partei beauftragte Notar Dr. Ernst W*** einen Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zwischen der beklagten Partei und den Wohnungseigentumsbewerbern betreffend die gegenständliche Liegenschaft. Dieser Entwurf hat auszugsweise folgenden Inhalt (Beilage 3):

"I. Kaufgegenstand:

..... Auf dem vorgenannten Grundstück Nr. 471 hat die Verkäuferin die Wohnhausanlage Wien 11., Gottschalkgasse 1, errichtet, für welche mit Bescheid des M*** DER STADT WIEN, MA 37, vom 18. 8. 1983, MA 37/11-Gottschalkgasse 1/3/85, die rechtskräftige Benützungsbewilligung erteilt wurde

Der M*** DER STADT WIEN, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle, hat mit Entscheidung vom 28. 11. 1985, MA 50-Schli 1/84 Wien 11., Gottschalkgasse 1, gemäß § 26 Abs. 3

WEG 1975 die in der Tabelle A Punkt XIII Spalte 4 ersichtlichen Nutzwerte für sämtliche Eigentumsobjekte der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage festgesetzt. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, mit dieser Entscheidung einverstanden zu sein, welche mangels Anrufung des Gerichtes rechtskräftig geworden ist. Der Bescheid über diese Nutzwertfeststellung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

II. Parteien und Kaufvereinbarung:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt nun von dem in Punkt I genau beschriebenen Kaufgegenstand an die Käufer die in Spalte 1 der Tabelle A bezeichneten, den Nutzwerten der in Spalte 4 genannten Wohnungen entsprechenden ideellen Miteigentumsanteile und die Käufer kaufen und übernehmen diese Anteile zwecks Begründung von Wohnungseigentum mit allen Rechten und Pflichten, allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere mit der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage, wie diese derzeit liegt und steht, zu dem in der Spalte 9 der Tabelle A zu jedem Miteigentumsanteil genannten Kaufpreis, welcher sich aus den Anteilen am Grundkaufpreis, an den Baueigenmitteln und den Baudarlehen zusammensetzt.

III. Kaufpreis und Schuldübernahme:

Hinsichtlich der Berichtigung der Kaufpreisbeträge für die Grundanteile und die Baukosteneigenmittel gelten die mit den einzelnen Wohnungswerbern in den jeweiligen Anwartschaftsverträgen und allfälligen Zusätzen hiezu getroffenen Vereinbarungen

Sämtliche Käufer und Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft vereinbaren gemäß § 19 Abs. 1 Z 2 WEG 1975, daß die Aufteilung der in Punkt I genannten Baudarlehen sowie die Rückzahlung der Annuitäten nach dem Verhältnis der tatsächlichen

Wohnnutzflächen (Spalte 3 der Tabelle A), berechnet nach den

Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z 9 und 10 Wohnbauförderungsgesetz 1968, erfolgt

VI. Wohnbauförderung 1968:

In Punkt III haben die Käufer die Darlehensbedingungen und insbesondere die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 samt Durchführungsverordnung zur Kenntnis genommen

VIII. Wohnungseigentum:

Die in der Tabelle A genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht) über die in der Spalte 1 der Tabelle A und der gleichfalls dem Vertrag angeschlossenen Aufstellung B genau beschriebenen Wohnungen sowie den dazugehörenden sonstigen Räumlichkeiten gemäß den Bestimmungen des WEG 1975 ein."

Zugleich mit den Vertragsentwürfen übermittelte Dr. W*** den Wohnungseigentumsbewerbern Tabellen betreffend die einzelnen Objekte der Wohnhausanlage, in denen allerdings nur die Spalten 1 bis 4 (Geschoß/top.Nr., Name und persönliche Daten, Wohnnutzfläche, Nutzwertanteile) ausgefüllt waren, nicht aber die Spalten 5 bis 9 (Grundkaufpreis, Baukosteneigenmittel, Darlehen des LANDES WIEN, Darlehen der WIENER L*** und Gesamtkaufpreis).

Der als Hausvertrauensmann fungierende 17.-Kläger Leopold B*** wandte sich an die beklagte Partei und verlangte die Vorlage einer Bauendabrechnung, einer vollständig ausgefüllten Tabelle zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag und einer kompleteten Geldflußrechnung. Mit Schreiben vom 21. Mai 1986 (Beilage A) übermittelte die beklagte Partei dem 17.-Kläger die Bauendabrechnung in Kopie sowie eine vollständig ausgefüllte Tabelle zum Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages und teilte mit, dem Ersuchen um Übermittlung der kompleteten Geldflußrechnungen nicht entsprechen zu können, weil derartige Aufstellungen bei der beklagten Partei

nicht geführt werden. Gleichzeitig bot die beklagte Partei den Einblick in das Bausonderkonto der gegenständlichen Wohnhausanlage an. Bereits mit Schreiben vom 14. Mai 1986 an Notar Dr. Ernst W*** hatte der 17.-Kläger Leopold B*** den Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages unter anderem wie folgt bemängelt:

"Die WEB stellen ausdrücklich fest, daß durch die Unterfertigung dieses Vertrages kein Anerkenntnis der Höhe der Grund- und Baukosten erfolgt und sie sich die Überprüfung derselben bzw. allfällige Rückforderungsansprüche vorbehalten." Dr. W*** nahm daraufhin einige Änderungen am Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vor:

Aus Punkt III entfernte er die Worte "und allfälligen Zusätzen hiezu". Weiters fügte er dem Punkt III einen vierten Absatz an, der wie folgt lautet:

"Die Käufer stellen fest, daß durch die Unterfertigung dieses Vertrages kein Anerkenntnis der Höhe der Baukosten erfolgt und sie sich die Überprüfung derselben sowie allfällige Rückforderungsansprüche vorbehalten." Weiters wurde dem Vertragsentwurf ein Punkt XIII über die Sonderregelung für die Gassenläden und Lagerräume angefügt, und zwar betreffend die Finanzierung derselben, die Tragung der Betriebs-, Warmwasser-, Aufzugs- und Waschküchenkosten sowie die Aufteilung der Heizungskosten (Schreiben des Notars Dr. W*** an den 17.-Kläger Leopold B*** vom 2. Juni 1986, Beilage B).

Dr. W*** gab dem 17.-Kläger Leopold B*** ferner bekannt, daß bezüglich der Grundkosten ein Vorbehalt nicht aufgenommen werden könne, weil diese bereits fix vereinbart seien.

Mit den am 17. und 27. Juni 1986 zu 3 C 180/86 und 3 C 193/86 des Erstgerichtes eingelangten, zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Klagen begehren die Kläger, gestützt auf § 25 Abs. 1 WEG, die beklagte Partei zur Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Kläger an den näher bezeichneten Anteilen an der Liegenschaft EZ 456 KG Simmerin und des Wohnungseigentums der Kläger an den näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten (hinsichtlich der angeführten Eheleute unter Verbindung ihrer Mindestanteile zur Begründung gemeinsamen Ehegattenwohnungseigentums gemäß §§ 9 ff WEG) zu verurteilen. Die beklagte Partei beantragt die Abweisung der Klage.

Strittig ist, ob die beklagte Partei deshalb im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG säumig ist, weil der in ihrem Auftrag von Dr. W*** erstellte Kauf- und Wohnungseigentumsvertragsentwurf zwingenden Rechtsvorschriften oder - in deren Rahmen - den Vereinbarungen widerspricht (vgl. dazu Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 25 WEG mwN; 5 Ob 55/88). Während die Kläger insbesondere behaupten, daß der Vertragsentwurf hinsichtlich der Höhe der ihnen angelasteten Grund- und Baukosten sowie hinsichtlich deren Aufteilung auf sie weder dem Gesetz noch den Vereinbarungen entspreche und daß ihnen die Abrechnung der gesamten Liegenschaftsaufwendungen (Grund- und Baukosten), auf die sie einen unverzichtbaren Anspruch hätten, verweigert werde, vertritt die beklagte Partei den Standpunkt, daß der Vertragsentwurf dem Gesetz, dem Nutzwertfestsetzungsbescheid und den Anwartschaftsverträgen entspreche, wobei als Kosten für die Anschaffung des Baugrundes keineswegs bloß die im Kaufvertrag vom 6./30. August 1973 nominell angeführten S 940.000, sondern die von der beklagten Partei für den Liegenschaftserwerb tatsächlich aufgewendeten Kosten von S 2,263.680 zugrunde zu legen seien, wie sie sich bereits aus den verbindlich geschlossenen Anwartschaftsverträgen ergeben (in denen die Grundkaufpreise ausdrücklich als unveränderliche, nicht abrechenbare Fixbeträge vereinbart worden seien) und auch im Kauf- und Wohnungseigentumsvertragsentwurf ausgewiesen würden. Das Erstgericht wies die Klage ab. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Außer Streit stehe, daß die Kläger die Zahlungen im Sinne des § 23 Abs. 2 Z 2 WEG geleistet hätten. Daß die Bauführung an der gegenständlichen Baulichkeit vollendet sei, stehe fest, desgleichen, daß das Parifizierungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen sei. Die beklagte Partei habe durch den von ihr beauftragten Notar Dr. Ernst W*** einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag errichten und den Klägern vorlegen lassen. Zu prüfen sei, ob dieser Vertragsentwurf Beilage 3 in seiner geänderten Fassung (Beilage B) gesetzlichen Bestimmungen oder Vereinbarungen zwischen den Parteien zuwiderlaufe, denn durch das Anbot eines den gesetzlichen Bestimmungen oder den Vereinbarungen widersprechenden Vertragsentwurfes gerate der Wohnungseigentumsorganisator auch ohne Mahnung in Verzug (MietSlg. 30.588, 31.552 ua).

Der von Dr. W*** verfaßte Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages (Beilage 3) mit den daran vorgenommenen Änderungen (Beilage B) widerspreche nicht den zwischen der beklagten Partei und den Klägern

geschlossenen Anwartschaftsverträgen (Beilage 1). Er widerspreche auch nicht zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 24 Abs. 1 WEG. Was das Vorbringen der Kläger betreffend die ihnen angerechneten überhöhten Grund- und Baukosten und deren Aufteilung sowie die Verweigerung der Legung einer Geldflußrechnung durch die beklagte Partei anbelange, sei auf den über Urgenz des 17.-Klägers eingefügten Absatz 4 des Punktes III des Vertragsentwurfes zu verweisen, wonach die Käufer ausdrücklich feststellen, daß durch die Unterfertigung dieses Vertrages kein Anerkenntnis der Höhe der Baukosten erfolge und sie sich die Überprüfung derselben sowie allfällige Rückforderungsansprüche vorbehalten. Da die Kläger aufgrund dieses Vorbehaltes hinsichtlich der zwischen den Parteien strittigen Punkte durch Unterfertigung des Vertrages nicht präjudiziert würden, könne nicht gesagt werden, daß der Vertragsentwurf gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoße. Aus dem Ausgeführten ergebe sich, daß die beklagte Partei nicht als säumig im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG anzusehen sei. Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne der Klage ab, sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, hinsichtlich jeder einzelnen klagenden Partei bzw. jedes einzelnen klagenden Ehepaares S 15.000, nicht aber S 300.000 übersteigt, und erklärte die Revision für zulässig. Es führte aus:

Mit den Ausführungen zum Berufungsgrund der mangelhaften und unrichtigen Tatsachenfeststellung werde ausschließlich das Fehlen von Feststellungen gerügt. Da die getroffenen Feststellungen aber zur rechtlichen Beurteilung der Streitsache hinreichend seien, erübrige sich ein Eingehen auf die von den Klägern vermißten Feststellungen.

Aufgrund der Feststellung, daß die Übergabe der Wohnungen an die Kläger ab dem Sommer 1983 erfolgte, und der unbestrittenen Tatsache, daß mit den Bauarbeiten im März 1981 begonnen wurde (siehe Schlußprüfungsbericht im Förderungsakt der MA 50), hätten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes BGBl. 1979/139 in der geltenden Fassung volle Anwendung zu finden. Gemäß § 13 Abs. 1 WGG hätten gemeinnützige Bauvereinigungen unter anderem für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an einer Baulichkeit oder für die Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG (Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern oder für die Einräumung des Wohnungseigentums sei gemäß § 15 Abs. 1 WGG dann angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 WGG gebildet wird. Gemäß § 13 Abs. 2 WGG seien der Berechnung des Entgeltes (Preises) nach § 13 Abs. 1 WGG die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten und sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten, zugrunde zu legen; hiebei sind die Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 Satz 2 WGG) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder der Einräumung des Wohnungseigentums. Nach § 13 Abs. 3 WGG könne der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14 und 15 WGG nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgeltes (Preises) zu enthalten haben. Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 WGG seien Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit dem Erwerber einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteiles) insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 14 bis 20 und 22 WGG abweichen. Nach der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG seien Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, rechtsunwirksam.

Im vorliegenden Fall bestehe nach den Anwartschaftsverträgen der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen unter anderem aus einem unveränderlichen und nicht abrechenbaren Fixbetrag für die Grundanteile in Höhe von S 1.450 pro m² Wohnnutzfläche, Terrasse bzw. Balkon. Das Erstgericht habe festgestellt, daß im Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages die Bestimmung enthalten sei, wonach hinsichtlich der Berichtigung der Kaufpreisbeträge für die Grundanteile und die Baukosteneigenmittel die mit den einzelnen Wohnungswerbern in den

jeweiligen Anwartschaftsverträgen getroffenen Vereinbarungen gelten. Damit sei auch die Bestimmung, daß der Betrag für die Grundanteile nicht abzurechnen sei, übernommen worden. Dies bedeute einen teilweisen Ausschluß der Rechnungslegungsverpflichtung der beklagten Partei, der im Sinne der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG als rechtsunwirksam anzusehen sei. Ganz allgemein könne sich der Rechnungslegungsanspruch aus der Natur der privatrechtlichen Beziehungen der Parteien als Hilfsanspruch ergeben. Dies müsse in besonderer Weise auch für den Kaufvertrag gelten, wenn der Verkäufer bei Festsetzung des Kaufpreises an Richtlinien für die Berechnung des Kaufpreises gebunden sei, deren Einhaltung nur bei formell vollständiger Abrechnung mit Aussicht auf Erfolg überprüft werden könne. Die Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG diene einem wirkungsvollen Schutz der rechtlichen Gesamtposition des Wohnungseigentumsbewerbers oder Wohnungseigentümers und richte sich daher auch gegen eine Schwächung seiner schuldrechtlichen Lage im Titelgeschäft. Eine solche Schwächung der schuldrechtlichen Position der Kläger sei zweifellos auch durch den teilweisen Ausschluß der Rechnungslegungsverpflichtung bewirkt, weil dadurch eine wirksame Kontrolle des Preisgestaltungsrechtes und damit die Korrektur des Preises auf den "angemessenen" Preis im Sinne der Vorschrift des § 15 Abs. 1 WGG nur schwer durchsetzbar wäre. Der teilweise Ausschluß der Rechnungslegungsverpflichtung sei daher als eine im Sinne der Anordnung der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG unzulässige, rechtsunwirksame und deshalb mit Nichtigkeit von Anbeginn behaftete Vertragsbestimmung anzusehen. Die Wohnungseigentumsbewerber hätten Anspruch darauf, daß ein Vertragsentwurf keine Bestimmung enthalte, die gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoße. Da der teilweise Ausschluß der Rechnungslegungsverpflichtung einen solchen Verstoß darstelle, hätten die Kläger daher schon deshalb mit Recht die Unterfertigung des Vertragsentwurfes abgelehnt. Durch das Anbot eines gesetzlichen Bestimmungen widersprechenden Vertragsentwurfes gerate der Wohnungseigentumsorganisator jedenfalls in Verzug. Wenn er aber mit der Errichtung der Urkunden, die zur Einverleibung des Eigentumsrechtes am Mindestanteil und des Wohnungseigentums geboten sind, säumig sei, so könne der Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 25 WEG den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung klagen. Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 in Verbindung mit Abs. 2 ZPO gestützte Revision der beklagten Partei mit dem Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteils. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß auf den gegenständlichen Fall die Bestimmungen des WGG 1979 volle Anwendung zu finden haben, wird von der beklagten Partei zu Recht nicht in Zweifel gezogen (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 11 zu § 16 MRG Anh; Popper-Baumann, Ergänzungsband zum WGG 131; MietSlg. 33.541 ua). Wie eine gemeinnützige Bauvereinigung den angemessenen Preis für eine Eigentumswohnung zu berechnen hat, ist in § 15 Abs. 1 WGG durch den Hinweis auf § 13 WGG festgelegt. § 15 Abs. 1 WGG wird durch § 21 Abs. 1 Z 1 WGG zugunsten des Vertragspartners der gemeinnützigen Bauvereinigung für relativ zwingend erklärt. Die gemeinnützige Bauvereinigung darf also bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit des den angemessenen Preis übersteigenden Teils der Preisvereinbarung bei der Preisberechnung die Grundkosten nur mit den Kosten des Grunderwerbes unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 Satz 2 WGG) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert berücksichtigen, wobei die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder der Einräumung des Wohnungseigentums maßgebend sind. Aus der zum Nachteil des Vertragspartners der gemeinnützigen Bauvereinigung vertraglich nicht abdingbaren Pflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung, bei der Berechnung des Preises der Eigentumswohnung nach bestimmten Richtlinien vorzugehen, folgt die gleichfalls vertraglich weder zur Gänze noch zum Teil auch nicht durch Vereinbarung eines nicht abrechenbaren Fixbetrages oder durch die Vereinbarung, daß die vom amtlich bestellten Bauaufsichtsorgan geprüfte Schlußrechnung die beiderseits verbindliche Grundlage der Einzelabrechnung sein soll, abdingbare Pflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung zur Rechnungslegung über die Grund- und Baukosten, weil ihr Vertragspartner sonst nicht in der Lage wäre zu prüfen, ob die gemeinnützige Bauvereinigung diese Richtlinien eingehalten hat (vgl. MietSlg. 38.717/41 = JBl. 1987, 174 mit Anmerkung von Call). Daß der Gesetzgeber des WGG 1979 von dieser Rechnungslegungspflicht ausgeht, zeigen die Verfahrensbestimmungen des § 22 WGG (zuletzt geändert durch § 14 des 1. WÄG BGBl. 1987/340), die unter anderem

im Zuge der Überprüfung der Angemessenheit (früher: Zulässigkeit) des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 15 WGG) einen Auftrag an die belangte Bauvereinigung zur Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten vorsehen, welche Vorschrift sich auch auf die Grundkosten bezieht (Würth in Rummel, ABGB, Rz 15 zu § 16 MRG Anh; Derbolav, WWG 58; MietSlg. 34.619). Daß die Kläger die Frist des § 22 Abs. 3 WGG versäumt haben, schadet ihnen nicht, weil dadurch nicht in ihre materiellrechtlichen Ansprüche auf Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises und damit auf Rechnungslegung eingegriffen wird (MietSlg. 37.695/39; ebenso Derbolav, WWG 59, wonach nach Ablauf der dreijährigen Frist des § 22 Abs. 3 WGG nur die Prüfung im Außerstreitverfahren nach § 22 Abs. 2 WGG, nicht jedoch im Prozeßweg ausgeschlossen ist). Wollte man die Rechtsunwirksamkeit eines vertraglichen Ausschlusses der Rechnungslegungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung nicht schon aus § 21 Abs. 1 Z 1 WGG ableiten, dann wäre eine solche nach der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG anzunehmen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 24 WEG; MietSlg. 33.493/23; die Rechtsunwirksamkeit s Verzichts auf Rechnungslegung ist im Anwendungsbereich des § 21 Abs. 1 Z 1 WGG nicht auf den Fall, daß kein Fixpreis vereinbart wurde !siehe zur Rechtslage vor Inkrafttreten des § 21 Abs. 1 Z 1 WGG das Berufungsgericht in MietSlg. 33.493/23 unter Berufung auf Faistenberger-Barta-Call, WEG 1975, 712 oder eine vom Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zu beweisende auffallende Überhöhung der Pauschalpreisvereinbarung vorliegt !vgl.

- offenbar zur Rechtslage außerhalb des Anwendungsbereiches des § 21 Abs. 1 Z 1 WGG - Call in der Anmerkung zur Entscheidung WoBl. 1988/47 sowie in WoBl. 1988/81 f, eingeschränkt; zur Rechtslage vor Inkrafttreten des § 21 Abs. 1 Z 1 WGG siehe auch MietSlg. XXXI/31), der auch Anwendung findet, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung Wohnungseigentumsorganisatorin ist (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 11 zu § 24 WEG: arg. "überdies";

Korinek-Funk ua, Kommentar zum WGG, Anm. 2 a und 4 zu § 21, wonach § 21 Abs. 1 Z 2 bis 4 WGG für den Verkauf von Siedlungshäusern gilt, während auf den Verkauf von Eigentumswohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen § 24 WEG anzuwenden ist).

Im gegenständlichen Fall ist die beklagte Partei nur zur Erstellung eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertragsentwurfes bereit, der als Kaufpreisteil für den Grundanteil einen von ihr als unveränderlich und nicht abrechenbar angesehenen Fixbetrag ausweist. Der darin enthaltene vertragliche Ausschluß der die Grundkosten betreffenden Rechnungslegungspflicht der beklagten Partei widerspricht dem Gesetz und macht die beklagte Partei im Sinne der herrschenden Lehre und Rechtsprechung säumig im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG. Daß der vertragliche Ausschluß der Rechnungslegungspflicht rechtsunwirksam ist, ist dabei ohne Bedeutung, weil niemand in die Lage gebracht werden soll, sich auf die Rechtsunwirksamkeit einer von ihm selbst unterschriebenen Vertragsklausel berufen zu müssen (8 Ob 537/78, 5 Ob 55/88; vgl. auch MietSlg. 30.588/11). Die Frage, ob der vereinbarte bzw. von der beklagten Partei begehrte Preis für den Baugrund entsprechend § 15 Abs. 1 WGG in Verbindung mit § 13 WGG berechnet wurde, ist im vorliegenden Prozeß nicht zu untersuchen.

Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E15769

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00082.88.1108.000

Dokumentnummer

JJT_19881108_OGH0002_0050OB00082_8800000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>