jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/9/20 5Ob64/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.09.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Klinger, Dr. Petrag und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Franz D***, Bundesbeamter, Wien 20., Klosterneuburgerstraße 127, vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Franz C***, Gebäudeverwalter, Wien 7., Neubaugasse 38, 2.) Udo P***, Angestellter, Wien 13., Lenzgasse 12, beide vertreten durch Dr. Horst Hoskovec, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 47.325,23 samt Anhang infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 9. Mai 1988, GZ 14 R 72/88-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 12. Jänner 1988, GZ 19 Cg 9/87-14, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 5. März 1973 (Beilage A) haben die beiden Beklagten als Eigentümer je einer Hälfte der Liegenschaft EZ 4812 KG Brigittenau mit dem Haus Wien 20., Klosterneuburgerstraße 127 dem Kläger 97/6000-Miteigentumsanteile an dieser Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an dem in gesonderter Vereinbarung näher bezeichneten Objekt verbunden werden sollte, um S 92.000,-- verkauft. Geplant war die Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel nach dem WFG 1968, wobei als Wohnungseigentumsorganisator der von den Beklagten bevollmächtigte Hausverwalter Georg N*** auftrat. Laut Punkt V dieses Kaufvertrages kamen die Vertragsteile überein, "daß für die rechtliche Beurteilung bezüglich aller Wohnungseigentumsfragen, für die dieser Vertrag keine ausdrückliche Regelung enthält, die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 6. Juli 1948 BGBl. 149/48" (gemeint ist das WEG 1948 vom 8. Juli 1948) "in der jeweils geltenden Fassung Anwendung zu finden haben". Weiter heißt es in Punkt V: "Es wird einvernehmlich festgestellt, daß sämtliche Miteigentümer die Verpflichtung zur Aufnahme der entsprechenden Baudarlehen unter Übernahme der Solidarhaftung haben. Die an die Darlehensgeber zu leistenden Rückzahlungsraten werden analog den Bestimmungen des § 15 WWG Abs. 11 bzw. den Bestimmungen der Wohnbauförderung 1968 errechnet. Die Käuferseite erteilt der Gebäudeverwaltung Georg N***, Wien 12., Schönbrunnerstraße 287 legalisierte Vollmacht zum Abschluß aller im Zusammenhang mit den Liegenschaftsanteilen stehenden Rechtshandlungen (Parifizierung, Berichtigung des

Grundbuchsstandes im Sinne der Parifizierung, Aufnahme von Wohnbaudarlehen, Abschluß und Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages und dgl.) sowie für die Dauer der Rückzahlung des Wohnbaudarlehens unwiderrufliche Hausverwaltungsvollmacht, die sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis als Generalvollmacht ausgeübt werden kann, soweit hiedurch die Nutzung des Kaufobjektes keine Beeinträchtigung erfährt." Im Keller und im Erdgeschoß dieser Wohnhausanlage wurden PKW-Abstellplätze errichtet, die sich die Beklagten vorbehielten. Mit Beschluß vom 18. Mai 1979, 45 Nc 1/78-23, hat das Bezirksgericht Innere Stadt Wien im Verfahren wegen Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 5 WEG den Gesamtnutzwert der Liegenschaft mit 4.381 festgesetzt, wovon 375/4381-Anteile auf die Garagen und die restlichen 4006/4381- Anteile auf die Wohnungen entfallen. Die Gesamtfläche aller Wohnungen mit Ausnahme der Hausbesorgerwohnung beträgt 4.300,78 m2, jene der Garagen 967,23 m2. Die Gesamtbaukosten dieses Bauvorhabens haben S 28,105.320,-- betragen. Die Finanzierung erfolgte über ein Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Wien in der Höhe von S 13,619.600,--, wovon S 891.000,-- auf Garagen entfallen, und ein Hypothekardarlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien per S 11,650.600,--, das ausschließlich zu Lasten der Wohnungseigentümer, nicht jedoch der "Garageneigentümer" aufgenommen und angerechnet wurde. Der Rest (S 2,835.120,--) sollte durch Eigenmittel aufgebracht werden.

Die Eigentumswohnung des Klägers top. Nr. 35 hat eine Nutzfläche von 95,22 m2.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger von den Beklagten je zur Hälfte Zahlung von S 47.325,23 s.A. Er bringt vor, daß der Beauftragte der Beklagten, Georg N***, die für die Liegenschaft getätigten Aufwendungen unrichtig aufgeteilt habe, wodurch sich die Beklagten zu Lasten der Wohnungen an Eigenmitteln den Betrag von S 2,137.158,-- erspart hätten. Davon entfalle auf ihn (Kläger) der Klagebetrag. Während nämlich vom Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Wien S 891.000,-- auf die Garagen zu entfallen gehabt hätten, vom Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien lediglich S 7,922.167,-- zur Finanzierung der Wohnungen notwendig gewesen seien und für die Garagen S 2,487.458,-- an Eigenmitteln aufzubringen gewesen wären, seien den Beklagten für ihre Garagen bzw. Stellplätze tatsächlich vom Förderungsdarlehen des Landes Wien S 1,066.954,-- und vom Hypothekardarlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien S 250.300,-- zugewiesen worden; aus Eigenmitteln hätten die Beklagten lediglich S 100.000,-- geleistet. Eine Vereinbarung des Inhalts, daß die Baukosten für die Eigentumswohnungen einerseits und die Kfz-Abstellplätze andererseits getrennt ermittelt und getragen würden, sei niemals getroffen worden. Vereinbarungsgemäß hätte die Abrechnung nach Nutzflächen erfolgen müssen. Da die Beklagten bzw. ihr Bevollmächtigter bei der Abrechnung arglistig vorgegangen seien, seien die Beklagten darüber hinaus zum Schadenersatz verpflichtet, weshalb 11 % Zinsen, die zur Abdeckung der Klagesumme hätten aufgewendet werden müssen, begehrt würden.

Die Beklagten beantragen die Abweisung der Klage und wenden ein, zwischen ihnen und den Wohnungseigentumsbewerbern sei vereinbart gewesen, daß die Baukosten für die Eigentumswohnungen einerseits und für die Kfz-Abstellplätze andererseits getrennt zu ermitteln und zu tragen seien. Demgemäß habe der von den Wohnungseigentumsbewerbern bevollmächtigte Georg N*** in seinem Kreditansuchen an die MA 50 der Stadt Wien die Gesamtnutzfläche und die voraussichtlichen Gesamtbaukosten der Wohnungen von der Gesamtfläche der vorgesehenen 48 PKW-Einstellplätze und deren anteiligen Gesamtbaukosten von voraussichtlich S 891.000,-- (zu deren Bestreitung die Stadt Wien Sonderförderungsmittel zur Verfügung gestellt habe) abgegrenzt. Die in der Klage angestellten Berechnungen ließen somit den vereinbarten Berechnungsmodus außer acht und beruhten auf unrichtigen Voraussetzungen.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen, außer Streit stehenden Sachverhalt hinaus folgende Feststellungen:

Die Beklagten erteilten Georg N*** den Auftrag, das Wohnungseigentumsvorhaben samt den PKW-Abstellplätzen im Keller und im Erdgeschoß mit der Wohnbauförderung 1968 durchzuführen. Mit der Anwerbung von Wohnungseigentumsbewerbern waren verschiedene Makler beschäftigt, unter anderen auch Georg N*** und der Erstbeklagte. Der Kläger wendete sich zuerst an das Büro N***, welches ihn aber an das Büro Dr. F*** verwies, wo er im Juli 1972 vorsprach. Dabei unterhielt der Kläger eine "Information" (Beilage D), in der es unter anderem heißt:

"Mir (= Kläger) ist bekannt, daß das gegenständliche Bauvorhaben nach den Richtlinien der Wohnbauförderung 1968 errichtet werden soll. Das Ansuchen um das Wohnbauförderungsdarlehen wurde in der Beiratssitzung vom 2. Dezember 1971 positiv begutachtet. Die Darlehenszusage ist noch nicht erteilt. Ich verpflichte mich, in alle die

kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile betreffenden bestehenden Vertragsverhältnisse (Auftrag an Planer, Baufirma, Überprüfer und dgl.) einzutreten und alle aus der Finanzierung des Bauvorhabens entstehenden, die obgenannte Wohnung betreffenden Verbindlichkeiten jeweils termingerecht zu erfüllen. Ich verpflichte mich, hinsichtlich der Wohnbaudarlehen (Förderungsdarlehen der MA 50 und zusätzliche Darlehen bei einem Kreditinstitut) gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern als Solidarschuldner in bestehende oder erst entstehende Schuldverhältnisse einzutreten .....

Ich verpflichte mich, Herrn Georg N***, Gebäudeverwalter, 1120 Wien, Schönbrunnerstraße 287, legalisierte Vollmacht zum Abschluß aller im Zusammenhang mit den Liegenschaftsanteilen stehenden Rechtshandlungen (Parifizierung, Berichtigung des Grundbuchsstandes im Sinne der Parifizierung, Aufnahme von Wohnbaudarlehen, Abschluß und Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages und dgl.) zu erteilen und beauftrage ihn gleichzeitig zu diesen Rechtshandlungen unter gleichartiger Ermächtigung, geeignete Erfüllungsgehilfen zu bestellen. Ich erteile ihm gleichfalls für die Dauer der Rückzahlung des Wohnbaudarlehens unwiderrufliche Hausverwaltungsvollmacht. Die Entschädigung für seine Tätigkeit hat nach den Richtlinien und zu den Sätzen zu erfolgen, die für gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaften gelten, bzw. nach den Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter.

Dieses Anbot gilt vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer."

Zusätzliche Vereinbarungen außer der Information Beilage D und dem Kaufvertrag Beilage A gab es nicht, insbesondere keine Vereinbarung im Sinne der von den Beklagten behaupteten Abrechnungsart. Von dem eingangs angeführten Hypothekardarlehen in der Höhe von S 11,650.600,-- wurden S 250.300,-- für die Garagen verwendet. Der durch dieses Darlehen und das Förderungsdarlehen des Landes Wien nicht gedeckte Rest der Gesamtbaukosten mußte durch Eigenmittel gedeckt werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Georg N*** habe zwar die Vollmacht der Beklagten, dieses Bauvorhaben durchzuführen, schon gehabt, bevor sich der Kläger um die Eigentumswohnung beworben habe; er sei also ursprünglich nur Bevollmächtigter der Beklagten gewesen. Dann aber habe der Kläger selbst im Kaufvertrag, der den Titel seines Miteigentums darstelle, Georg N*** die festgestellte Vollmacht erteilt, sodaß der Genanten ab diesem Zeitpunkt dem Kläger gegenüber nicht mehr als Bevollmächtigter der Beklagten, sondern als dessen eigener Bevollmächtigter gehandelt habe, und zwar insbesondere bei der beanstandeten Abrechnung. Der Kläger stütze die Klage auf zwei Umstände: 1.) Auf eine Bereicherung der Beklagten, die sich durch die angeblich falsche Berechnung Eigenmittel erspart hätten, und 2.) auf ein arglistiges Verhalten der Beklagten und ihres Bevollmächtigten N*** bei der Abrechnung. Eine Bereicherung komme hier nicht in Frage, weil der Kläger einen umittelbaren Anspruch gegen seinen Bevollmächtigten hätte. Ein arglistiges Verhalten der Beklagten habe der Kläger nicht beweisen können, weil die Beklagten selbst mit der Abrechnung nichts zu tun gehabt hätten. Wenn aber Georg N*** arglistig gehandelt hätte, dann hätte er dies dem Kläger gegenüber als dessen Bevollmächtigter getan. Die Klage sei daher gegen die Beklagten nicht gerechtfertigt. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge, hob das Ersturteil auf und verwies die Rechtssache unter Rechtskraftvorbehalt zur ergänzenden Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es führte aus:

Das WFG 1968 habe bloß zivilrechtliche Maßnahmen der Länder zum Gegenstand und normiere keine unmittelbaren Rechtswirkungen auf privatrechtliche Verträge. Das Gericht sei daher an die von den nach dem WFG 1968 vorgesehenen Organen genehmigte Baukostenabrechnung nicht gebunden (MietSlg. 35.675; Bydlinski in JBl. 1975, 252 f). Die vorliegende Baukostenabrechnung stehe daher einer gerichtlichen Überprüfung offen. Insoferne das Erstgericht bei seiner Entscheidung (implicite) von einer solchen Überprüfbarkeit ausgegangen sei (wobei es eine Überprüfung aus den von ihm dargestellten rechtlichen Erwägungen allerdings nicht für erforderlich gehalten habe), treffe seine Rechtsauffassung zu. Im übrigen könne jedoch der Rechtsansicht des Erstgerichtes nicht beigepflichtet werden.

Unrichtig sei es, daß der Kläger den geltend gemachten Anspruch nur auf zwei Umstände, nämlich auf einen aus der falschen Berechnung der Eigenmittel und der sich daraus zugunsten der Beklagten ergebenden Ersparnis resultierenden Bereicherungsanspruch sowie auf ein arglistiges Verhalten der Beklagten bzw. ihres Bevollmächtigten N*** bei Erstellung der Abrechnung gestützt hätte. Auf einen bestimmten Rechtsgrund, eine bestimmte rechtliche Qualifikation des Sachvorbringens unter Ausschluß anderer in Betracht kommender Rechtsgründe habe der Kläger seinen Anspruch nicht gestützt - das Vorbringen bezüglich der Arglist sei im übrigen offensichtlich nur im Hinblick auf den begehrten, den gesetzlichen Zinsfuß übersteigenden Zinssatz erstattet worden -; der Klagegrund, d.h. die

Gesamtheit der geltend gemachten rechtserzeugenden Tatsachen, lasse jedoch auch eine andere rechtliche Qualifikation zu, nämlich die Geltendmachung eines Ausgleichsanspruches, der dem Mit- und Wohnungseigentümer gegen Miteigentümer zukomme, für die er Aufwendungen gemacht habe, die diese nach den Vorschriften über die Gemeinschaft des Eigentums (§§ 837, 839 ABGB) selbst zu tätigen gehabt hätten; hiebei seien die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag anzuwenden (MietSlg. 15.034, 33.088 und die dort zitierte Lehre und Rechtsprechung). Insoweit der Kläger seinen Anspruch in der Berufung im Rahmen der Rechtsrüge nunmehr ausdrücklich auf eine solchen Ausgleichsanspruch stütze, verstoße sein Vorbringen somit entgegen der Auffassung der Beklagten nicht gegen das Neuerungsverbot; neu und deshalb im Rechtsmittelverfahren unzulässig sei nur sein Vorbringen hinsichtlich des Abrechnungsmodus, aufgrund dessen sich ein höherer Anspruch errechne als der mit der vorliegenden Klage geltend gemachte. Einer rechtlichen Beurteilung des geltend gemachten Anspruches unter dem Gesichtspunkt eines Ausgleichsanspruches stehe daher nichts im Wege.

§ 839 ABGB, wonach die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten "nach dem Verhältnis der Anteile" ausgemessen werden, sei dispositives Recht. Zur Zeit des Kaufvertragsabschlusses sei das WEG 1948 in Kraft gestanden, auf dessen Anwendbarkeit die Streitteile in Punkt V Abs. 1 des Kaufvertrages auch ausdrücklich Bezug genommen hätten. Nach § 8 Abs. 1 dieses Gesetzes seien die Aufwendungen für die Liegenschaft von sämtlichen Miteigentümern "nach Verhältnis ihrer Anteile zu tragen" - eine Regelung, die also mit jener des § 839 ABGB konform gehe -, doch lasse Abs. 4 dieser Gesetzesstelle wie § 839 ABGB eine von der Vorschrift der Abs. 1 bis 3 abweichende Regelung zu. Eine solche Regelung hätten die Streitteile getroffen:

Wie es nämlich in Punkt V des Kaufvertrages weiter heiße, werden "die an die Darlehensgeber zu leistenden Rückzahlungsraten analog den Bestimmungen des § 15 WWG Abs. 11 bzw. den Bestimmungen der Wohnbauförderung 1968 errechnet". Sowohl § 15 Abs. 11 lit. b WWG 1948 als auch § 2 Abs. 1 Z 10 WFG 1968 stellten aber bei der Aufteilung der dort angeführten Kosten auf das Verhältnis der Nutzfläche des betreffenden Objektes zur Gesamtnutzfläche sämtlicher Objekte und nicht auf die Nutzwerte ab. Auch aus der dem Kaufvertrag vorangegangenen Information vom 10. Juli 1972 Beilage D ergebe sich nichts Gegenteiliges. Überdies habe das Erstgericht festgestellt, daß es zur Information Beilage D und dem Kaufvertrag Beilage A keine zusätzlichen Vereinbarungen gebe, insbesondere keine solchen "über die von den beklagten Parteien vertretene Abrechnungsart". Diese Feststellung ist entgegen der Auffassung der Beklagten durchaus unbedenklich. Diese Feststellung werde daher - sollte sich im fortgesetzten Verfahren nichts Gegenteiliges von Relevanz ergeben - im fortgesetzten Verfahren verwertbar bleiben.

Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des WFG 1968 sei somit auch die Bestimmung des § 2 Abs. 1 Z 11 dieses Gesetzes beachtlich, derzufolge zu den Gesamtbaukosten auch die Kosten der Errichtung der für Kraftfahrzeuge bestimmten Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze gehören, sofern deren Herstellung aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu erfolgen hat. Die Behauptung der Beklagten, daß diese Verpflichtung erst seit der Bauordnungsnovelle 1975 gelte und die Kosten der im gegenständlichen Fall bereits vor dieser Novelle errichteten Garagen daher nicht zu den Gesamtbaukosten zu zählen seien, sei unrichtig. Bereits die ursprüngliche Fassung des Wiener Garagengesetzes vom 27. September 1957, LGBl. für Wien Nr. 22, habe im § 36 Abs. 1

anläßlich des Neubaues von Wohngebäuden, Industriebauten und Büro- oder Geschäftshäusern die Errichtung von Einstellplätzen mit einer von bestimmten Faktoren abhängigen Zahl von Stellplätzen verpflichtend vorgesehen. Abs. 2 dieser Bestimmung habe diese Verpflichtung auf Umbauten, Zubauten, bauliche Abänderungen oder Widmungsänderungen ausgedehnt. Die Neufassung dieser Bestimmung laut LGBl. für Wien Nr. 7/1975 habe in dieser Hinsicht keine Änderung gebracht, sondern nur die Berechnungsmodalitäten vereinheitlicht und bestimmt, daß kultischen Zwecken dienende Baulichkeiten und Bestattungsanlagen nicht mehr von der Stellplatzpflicht umfaßt werden sollen (EB zur Novelle 1975 in Geuder, Das Wiener Baurecht V/6 zu § 36). Daraus folge, daß im vorliegenden Fall nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Garagen in die Gesamtbaukosten einzubeziehen seien und die Aufteilung dieser Kosten nach Nutzflächen zu erfolgen habe. Der Oberste Gerichtshof habe in seiner Entscheidung 5 Ob 174/86 MietSlg. 38.614/54 bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen diese Aufteilungsart grundsätzlich bejaht, dies allerdings mit dem Beisatz, daß auch sonstige Räume in die Aufteilung einzubeziehen seien, denen bestimmte Miteigentumsanteile zugeordnet seien, wie dies (in dem dort behandelten Fall) hinsichtlich der im grundbücherlichen Eigentum des (dortigen) Klägers verbliebenen Garagen der Fall sei. Diese Ausführungen seien jedoch, wie der dieser Entscheidung zugrunde liegende Sachverhalt zeige, nicht etwa dahin zu verstehen, daß eine

Zuordnung der Liegenschaftsanteile zu bestimmten Objekten im Sinne der Begründung von Wohnungseigentum vorliegen müßte, sondern vielmehr so, daß dem betreffenden (schlichten) Miteigentümer als Ausfluß seines Miteigentumsrechtes aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung mit den anderen Miteigentümern (Benützungsvereinbarung) bestimmte Räume zur ausschließlichen Benützung zugewiesen sein müßten. Dies sei hier offensichtlich hinsichtlich der in Rede stehenden Garagen der Fall, hinsichtlich deren sich die Beklagten offenbar das Nutzungsrecht vorbehalten hätten. Es werde jedoch zweckmäßig sein, zu diesem Punkt ausdrückliche Feststellungen zu treffen.

Der Versuch der Beklagten, eine getrennte Verrechnung der Baukosten für die Wohnungen einerseits und die Garagen andererseits auf das Argument zu stützen, daß zwei "Lager", nämlich schlichte Miteigentümer (eben sie, die Beklagten) und Wohnungseigentümer, bestünden und daß nur die Rechtsbeziehungen der Letzteren durch das Wohnungseigentum geregelt seien, müsse fehlschlagen, weil Punkt V des Kaufvertrages zwischen Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern nicht differenziere. So heiße es dort, "daß sämtliche Miteigentümer die Verpflichtung zur Aufnahme der entsprechenden Baudarlehen unter Übernahme der Solidarhaftung" hätten. Was die anschließend stipulierte Verpflichtung zur Leistung der Darlehensrückzahlungsraten "analog den Bestimmungen des § 15 WWG Abs. 11 bzw. den Bestimmungen der Wohnbauförderung 1968" betreffe, so werde dort in keiner Weise zwischen den beiden genannten Gruppen unterschieden. Da jedenfalls das Förderungsdarlehen des Landes Wien auch zugunsten der Beklagten aufgenommen worden sei, habe für die Wohnungseigentumsbewerber, somit auch für den Kläger, der Eindruck entstehen müssen, daß sämtliche auf die Gesamtbaukosten zu erbringenden Leistungen nach dem Nutzflächenschlüssel aufzuteilen seien. Lediglich Abs. 1 des Punktes V des Kaufvertrages verweise bezüglich "aller Wohnungseigentumsfragen" auf das WEG. Die von den Beklagten gebrauchte Formulierung sei daher zumindest undeutlich im Sinne des § 915 zweiter Halbsatz ABGB und habe somit von den Wohnungseigentumsbewerbern im aufgezeigten Sinn verstanden werden dürfen. Das gelte sowohl hinsichtlich des Förderungsdarlehens wie auch hinsichtlich des Darlehens der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, weil dort unterschiedslos von Darlehen im Plural die Rede sei, und müsse auch für die Eigenfinanzierung gelten. Daraus sei also für die Beklagten nichts zu gewinnen.

Gemäß § 29 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 sei die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs. 4 WEG 1948 geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.

§ 19 Abs. 1 WEG 1975, der prinzipiell die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaften nach dem Verhältnis der Anteile der Miteigentümer vorsehe und einen abweichenden Verteilungsschlüssel nur unter den Voraussetzungen der Z 1 und 2 dieser Gesetzesstelle zulasse, komme daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Er käme nur hinsichtlich solcher Baukosten in Betracht, die entstanden sind, nachdem hinsichtlich wenigstens eines ideellen Anteiles der Liegenschaft Wohnungseigentum (durch grundbücherliche Eintragung) begründet worden wäre (MietSlg. 35.645 mwN; 5 Ob 174/86). Auch hinsichtlich solcher Kosten wäre jedoch zu beachten, daß § 19 WEG 1975 den zwingenden Vorschriften des WFG 1968 nicht derogiert habe. Nur soweit die Spezialbestimmungen dieses Gesetzes nicht Platz greifen, wie das bei Eigenmitteln oder Finanzierung mit sonstigen Fremdmitteln wie Bausparkassendarlehen der Fall sei, habe die Aufteilung nach § 19 Abs. 1 WEG 1975 zu erfolgen. In einem derartigen Fall hätte also die Kostenberechnung für die WBF-Tilgungsrate bzw. für die Annuität nach der Nutzfläche, im übrigen aber nach dem Nutzwert zu erfolgen (Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 27 zu § 19;

siehe auch 5 Ob 174/86). Es werde somit im fortgesetzten Verfahren festzustellen sein, ob und in welcher Höhe im vorliegenden Fall Baukosten erst nach Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich eines ideellen Anteils entstanden seien, bejahendenfalls, um welche Kosten es sich dabei handle.

Die Sache sei aber auch insofern noch nicht spruchreif, als die Höhe der vom Kläger zugunsten der Beklagten getätigten Aufwendungen noch nicht feststehe. Das Erstgericht werde somit im fortgesetzten Verfahren die Höhe dieser Aufwendungen im Sinne der aufgezeigten Grundsätze festzustellen, die den Kläger nach seinem Nutzflächenanteil treffende Belastung zu ermitteln und ihm jene Leistungen, die seine vertraglich übernommene Verpflichtung übersteigen, zuzuerkennen haben.

Der Rechtskraftvorbehalt beruhe auf § 519 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2, § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO: Die der Entscheidung zugrunde liegenden Rechtsfragen, insbesondere jene der Einbeziehung von Garagen in die Gesamtbaukosten, seien nur vereinzelt Gegenstand höchstgerichtlicher Entscheidungen gewesen; dazu komme, daß die Frage der Auslegung

derartiger Verträge im Hinblick auf die Häufigkeit solcher Regelungen von allgemeinem Interesse sei.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes richtet sich der Rekurs der Beklagten mit dem Antrag, in Stattgebung des Rekurses das Ersturteil zu bestätigen. Hilfsweise wird beantragt, dem Berufungsgericht eine neue Entscheidung unter Abstandnahme von dem gebrauchten Aufhebungsgrund aufzutragen.

Der Kläger beantragt in seiner Rekursbeantwortung, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt. Zunächst meinen die Beklagten, die Klage sei schon deshalb abzuweisen, weil der Kläger selbst dann, wenn ihm N*** infolge Zugrundelegung eines unrichtigen Aufteilungsschlüssels einen überhöhten Anteil an den Baukosten zur Zahlung vorgeschrieben haben sollte, nur N*** wegen Schadenersatz und nicht sie wegen Bereicherung in Anspruch nehmen könnte; die aus dem Gesetz ableitbaren Kondiktions- und Versionsansprüche seien gegenüber den anderen Rechtsgründen subsidiär. Dem kann nicht gefolgt werden:

Bereicherungsansprüche stehen gegenüber Schadenersatzansprüchen nicht im Verhältnis der Subsidiarität; die beiden Arten von Ansprüchen haben verschiedene Ausgangspunkte (vgl. Koziol-Welser8 I 382). Zwischen Verwendungsansprüchen und Schadenersatzansprüchen besteht Konkurrenz (vgl. Koziol-Welser8 I 385); der Anspruch nach § 1042 ABGB scheidet nur dann aus, wenn der Aufwand durch ein Vertragsverhältnis zwischen dem Aufwendenden und dem Empfänger oder einem Dritten gerechtfertigt ist (vgl. Koziol-Welser8 I 388). Sollte der Kläger, durch eine nicht dem zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft maßgebenden Verteilungsschlüssel entsprechende Zahlungsvorschreibung des Georg N*** veranlaßt, Zahlungen geleistet haben, die den im Verhältnis zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft auf ihn entfallenden Anteil an Eigenmitteln und Darlehensrückzahlungen übersteigen, so kann er die in diesen Zahlungen enthaltenen Beträge, die nach dem genannten Verhältnis von den Beklagten zu leisten gewesen wären, unmittelbar von den Beklagten - sei es nach § 1035, sei es nach § 1042 ABGB - ersetzt verlangen (vgl. Rummel in Rummel, ABGB, Rz 3 und 5 zu § 1035 sowie Rz 1 und 7 zu § 1042), ohne ausschließlich auf etwa gegenüber N*** bestehende Schadenersatzansprüche verwiesen zu sein (vgl. SZ 42/16, SZ 57/108, JBl. 1987, 388 mwN; 8 Ob 593/87, 5 Ob 533/88 ua).

Sodann machen die Beklagten geltend, daß dem Kläger ohnehin nur jener Anteil an den Eigenmitteln und Darlehensrückzahlungen vorgeschrieben worden sei, der nach dem zwischen den Streitteilen vereinbarten Aufteilungsschlüssel auf ihn entfalle. Aus der Information Beilage D und dem Kaufvertrag Beilage A, insbesondere aus Punkt V Abs. 2 des letzteren, wonach die an die Darlehensgeber zu leistenden Rückzahlungsraten analog den Bestimmungen des § 15 Abs. 11 WWG bzw. den Bestimmungen der Wohnbauförderung 1968 errechnet werden, ergebe sich eindeutig - § 15 Abs. 11 lit. a WWG stelle auf die effektiven Baukosten der einzelnen Objekte ab -, daß zunächst der Bauaufwand für die Wohnflächen (der von den Wohnungseigentümern zu tragen sei) vom Bauaufwand für die Stellplätze (der von den Beklagten als schlichten Miteigentümern zu tragen sei) abzugrenzen sei und sodann die nach den Bestimmungen der Wohnbauförderung 1968 gewährten Darlehen und Zuschüsse nach Maßgabe ihrer ausdrücklichen Widmung den Wohnflächen einerseits und den Stellflächen andererseits zuzuordnen und danach die Rückzahlungsraten zu berechnen seien. Bei alleiniger Berücksichtigung des WFG 1968 müßten die Gesamtbaukosten - zu denen die Herstellungskosten von Autoein- und abstellplätzen, die nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften geschaffen worden seien, nicht zählten - nur auf die Wohnungen und Geschäftsräume (wobei im gegenständlichen Haus Geschäftsräume nicht geschaffen worden seien) aufgeteilt werden. Auch diesen Ausführungen ist nicht beizupflichten:

Richtig ist, daß nach § 2 Abs. 1 Z 11 WFG 1968 zu den Gesamtbaukosten auch die Kosten der Errichtung der für Kraftfahrzeuge bestimmten Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze gehören, sofern deren Herstellung aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu erfolgen hat (Brauner-Kazda, WFG 1968, 27 Anm. 22 zu § 2; vgl. nunmehr § 6 Abs. 1 Z 3 WFG 1984). Da die Streitteile aber in erster Instanz die Höhe der (auch die Herstellungskosten sämtlicher geschaffener Ein- und Abstellplätze umfassenden geförderten) Gesamtbaukosten mit S 28,105.320,-- außer Streit stellten und keinerlei Vorbringen in der Richtung erstatteten, daß mehr als die Pflichtein- und -abstellplätze errichtet worden seien, ist das Berufungsgericht mit Recht davon ausgegangen, daß die Herstellungskosten sämtlicher geschaffener Ein- und Abstellplätze in die Gesamtbaukosten einzubeziehen sind.

Es trifft zu, daß sich der jährliche Hauptmietzins des einzelnen Mietobjektes (Wohnung, Geschäftsraum) nach § 15 Abs. 11 WWG aus nachstehenden Bestandteilen zusammensetzt: lit. a) einem Prozentsatz der Kosten, die für die Wiederherstellung dieses Mietobjektes aufgewendet werden.....; lit. b) einem Prozentsatz der auf dieses Mietobjekt entfallenden Kosten, die für die Wiederherstellung von der gemeinsamen Benützung der Mieter (Wohnungsinhaber) dienenden Gebäudeteilen aufgewendet werden; welcher Teil dieser Kosten auf das Mietobjekt entfällt, ist nach dem Verhältnis der Bodenfläche dieses Mietobjektes zur Bodenfläche aller Mietobjekte, deren Mietern (Inhabern) die Wiederherstellung zugutekommt, zu berechnen. Da das gegenständliche Bauvorhaben aber nicht nach dem WWG, sondern nach dem WFG 1968 gefördert werden sollte - auf diese Förderung wird sowohl in der Information als auch im Kaufvertrag Bezug genommen -, ist der in Punkt V Abs. 2 des Kaufvertrages enthaltene Hinweis auf die analoge Anwendung des für Mietobjekte geltenden § 15 Abs. 11 WWG zumindest nicht deutlich genug, um angesichts des § 915 zweiter Halbsatz ABGB zu der von den Beklagten gewünschten Vertragsauslegung gelangen zu können.

Hat die Aufteilung der außer Streit gestellten Gesamtbaukosten nach der vom Berufungsgericht in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Auslegungsvorschriften gefundenen Auslegung der hier getroffenen Vereinbarung nach den Bestimmungen des WFG 1968 zu erfolgen, dann ist ihr - wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt entschieden hat (MietSlg. 32.502, 38.614/54; 5 Ob 169/86, 5 Ob 93, 94/87 ua) - der Nutzflächenschlüssel zugrundezulegen. In die Aufteilung sind - wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf MietSlg. 38.614/54 zutreffend ausgeführt hat - nicht nur Wohnungen oder Geschäftsräume, sondern auch sonstige - etwa zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmte - Räumlichkeiten einzubeziehen, denen - wie hier - bestimmte Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zugeordnet sind, ohne daß die Begründung von Wohnungseigentum an diesen Räumlichkeiten beabsichtigt oder durchgeführt worden sein müßte. Es wäre Sache der Beklagten gewesen, wenn sie dieses Ergebnis wegen des unterschiedlichen tatsächlichen Baukostenaufwandes für unangemessen halten, eine klare vertragliche Regelung in ihrem Sinne zu treffen. Es war daher dem Rekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf§ 52 ZPO.

Anmerkung

E15762

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00064.88.0920.000

Dokumentnummer

JJT_19880920_OGH0002_0050OB00064_8800000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at