jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/12/4 5Ob93/87 (5Ob94/87)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.12.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei D*** Wohnungseigentumsgesellschaft mbH, Wien 7., Siebensterngasse 14, vertreten durch Dr. Hubert Dostal, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Herbert S***, Sparkassenangestellter,

2.) Wolfgang B***, Angestellter, beide Wien 12.,

Eichenstraße 2 c, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 61.245,86 und S 39.410,76 je samt Nebenforderungen infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 4. Juni 1987, GZ 13 R 13/87-35, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 24. Oktober 1984, GZ 27 Cg 239/82 (6 Cg 332/83)-24, 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:

Die klagende Partei war seit 17. Mai 1972 bücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2646 KG Meidling und errichtete auf dieser in den Jahren 1974 bis 1976 als Wohnungseigentumsorganisatorin die Wohnhausanlage Wien 12., Eichenstraße 2 c, Block II. Es wurden hiebei insgesamt 100 Wohnungen, drei Gassenlokale, ein Büro mit Werkstätte und Nebenraum, eine Garage mit 26 Stellplätzen, 11 KFZ-Stellplätze im Freien und 6 KFZ-Stellplätze unter Dach geschaffen. Der Erstbeklagte schloß als Wohnungswerber am 18. September 1974 mit der klagenden Partei einen Vorvertrag für den Abschluß eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages gemäß den §§ 1 bis 12 des Vorvertrages hinsichtlich der geplanten Wohnung Stiege II top Nr. 25 dieser Wohnhausanlage nach ihrer Fertigstellung (Beilage B im Akt 27 Cg 239/82). Die Wohnung sollte aus drei Zimmern, Vorzimmer, Bad, WC, Küche, Abstellraum sowie zwei Terrassen (Ausmaß 38,48 m2) bestehen und ein Ausmaß von etwa 91,40 m2 haben. Die Wohnung wurde nach Fertigstellung dem Erstbeklagten im April 1976 übergeben. Sein Eigentumsrecht an 114/8452 Anteilen dieser

Liegenschaft, verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung Stiege II top Nr. 25 und dem Stellplatz 17, wurde zu TZ 446/1983 in der Rangordnung TZ 1574/1982 aufgrund des Kauf- und Wohungseigentumsvertrages von 1982 einverleibt.

Der Zweitbeklagte schloß als Wohnungswerber mit der klagenden Partei einen undatierten, am 14. Juni 1976 zu BRP 95397 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien angezeigten Vorvertrag (Beilage A im verbundenen Akt 6 Cg 332/83), in welchem vereinbart wurde, daß über die Wohnung Stiege I top Nr. 20 dieser Wohnhausanlage nach ihrer Fertigstellung ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag entsprechend den Bestimmungen der §§ 1 bis 14 dieses Vorvertrages abgeschlossen werde. Die Wohnung sollte aus drei Zimmern, Vorzimmer, Bad, WC, Eßplatz, Loggia sowie Abstellraum bestehen und ein Ausmaß von etwa 97,98 m2 haben. Aufgrund des Urteiles vom 19. September 1983 wurde zu TZ 487/1984 im Range TZ 942/1978 das Miteigentumsrecht des Zweitbeklagten zu 94/8452 Anteilen dieser Liegenschaft, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Stiege I top Nr. 20, einverleibt, welche ihm nach Fertigstellung schon im Jahre 1976 übergeben worden war. Mit der am 25. Juni 1982 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die klagende Partei vom Erstbeklagten S 61.245,86 s.A. Vom Zweitbeklagten begehrte sie mit der am 27. September 1983 zu 6 Cg 332/83 des Erstgerichtes eingebrachten und schließlich zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Klage S 39.410,76 s.A. Die Beklagten hätten die ihnen bekanntgegebenen restlichen Baukosten-Eigenmittel, die sie aufgrund der angeführten Vorverträge und der Baukostenabrechnung zu zahlen verpflichtet seien, nicht bezahlt. Die Gesamtbaukosten der Errichtung der Wohnhausanlage Block II hätten S 79,718.803,34 ausgemacht, die gesamte Nutzfläche betrage bei Berechnung entsprechend den getroffenen Vereinbarungen 8.508,71 m2, so daß die Baukosten je m2 Nutzfläche S 9.369,08 betrügen. Die Abrechnung der Baukosten sei nicht nach den Miteigentumsanteilen vorzunehmen, sondern entsprechend den getroffenen Vereinbarungen im Verhältnis der danach errechneten Nutzflächen. Es seien bei Abschluß der Vorverträge zwei verschiedene Vertragsformulare verwendet worden, wobei für den Erstbeklagten und drei weitere Wohnungseigentumsbewerber das eine, für den Zweitbeklagten und alle anderen Wohnungseigentumsbewerber das andere Formular Verwendung gefunden habe. Da letzteres eine genaue Regelung vorsehe und der Erstbeklagte sowie die drei weiteren Wohnungseigentumsbewerber sonst benachteiligt wären, sei auch für sie die nähere Regelung in den anderen Verträgen herangezogen worden, wonach die Baukosten im Verhältnis der Nutzflächen des jeweiligen Objektes zur gesamten Nutzfläche aufzuteilen seien, wobei unter anderem Terrassen mit 35 % der Fläche zu berücksichtigen seien. Daher ergebe sich für die Wohnung des Erstbeklagten eine zugrundezulegende Nutzfläche von 110,75 m2 unter Mitberücksichtigung der Terrassen in diesem Umfang. Für den Zweitbeklagten ergebe sich eine Nutzfläche der Wohnung von 101,05 m2. Die bei der Nutzwertfeststellung für die Wohnung des Erstbeklagten (ohne Terrassen) etwas geringer ermittelte Fläche (95,70 m2 gegenüber 97,38 m2) sei nicht maßgeblich, weil nach dem Vorvertrag Beilage B § 5.2 das Planmaß ohne Berücksichtigung der Putzstärken, nicht aber das Naturmaß für die Aufteilung der Baukosten entscheidend sei. Bei Aufteilung entsprechend diesen Nutzflächen betrügen die Baukosten für die Wohnung des Erstbeklagten S 1,037.625,86 und jene für die Wohnung des Zweitbeklagten S 946.745,76. Daraus ergebe sich nach Abzug der in der Aufstellung der klagenden Partei Beilage G (= Beilage B im verbundenen Akt) angeführten und durch die aufgenommenen Darlehen gedeckten Teilbeträge ein Baukosteneigenmittelanteil von S 200.245,86 für die Wohnung des Erstbeklagten und von S 182.725,76 für jene des Zweitbeklagten. Da hierauf bisher der Erstbeklagte nur S 139.000,-- und der Zweitbeklagte nur S 143.315,-- bezahlt habe, seien die begehrten Restbeträge noch offen.

Die Beklagten beantragten die Abweisung der Klagebegehren. Sie bestritten zwar nicht, zur Zahlung der angeführten Beträge aufgefordert worden zu sein, behaupteten aber, schon mehr an Baukosten-Eigenmitteln bezahlt zu haben, als bei richtiger Berechnung und Aufteilung gerechtfertigt wäre. Die Gesamtbaukosten von S 79,718.803,34 würden mit S 78,554.937,63 außer Streit gestellt, im übrigen aber bestritten. Es sei darin nämlich eine Darlehenszuzählungsprovision von 7 % in der Höhe von S 2,036.765,-- enthalten, die keinesfalls mit mehr als 3 % also S 872.899,29, gerechtfertigt sei. Wie sich aus der Promesse vom 25. November 1974 ergebe, seien die darin enthaltenen Konditionen vorläufig und sei die endgültige Festsetzung der Konditionen der Initialzuzählung vorbehalten gewesen. Im Zeitpunkt der Zuzählung seien aber bei den Kreditinstituten keine Provisionen mehr verlangt worden, so daß die klagende Partei bei Wahrung ihrer kaufmännischen Sorgfalt in der Lage gewesen wäre, zumindest die Reduzierung der Provision auf den üblichen Höchstsatz von 3 % zu erreichen. Eine wirksame Vereinbarung eines Aufteilungsschlüssels für die Baukosten sei nicht zustandegekommen, weil keine einheitliche vertragliche Regelung mit allen Wohnungseigentumsbewerbern getroffen worden sei, sondern zumindest zwei verschiedene Vertragsmuster verwendet worden seien. Im Vorvertrag mit dem

Erstbeklagten sei überhaupt ohne nähere Regelung nur eine verhältnismäßige Aufteilung festgelegt worden. Für die Aufteilung seien daher gemäß § 839 ABGB und § 19 Abs. 1 WEG 1975 die Miteigentumsanteile der Beklagten maßgeblich. Die gesamte Nutzfläche der Wohnhausanlage betrage 8.604,77 m2, jene der Wohnung des Erstbeklagten entsprechend der Nutzwertfeststellung 95,70 m2, wobei Terrassenflächen bei der Ermittlung der Nutzfläche außer Betracht bleiben müßten. Die von der klagenden Partei behaupteten Flächenausmaße der Wohnungen seien unrichtig, wie sich bei der Nutzwertfeststellung aufgrund eigener Nachmessungen der klagenden Partei herausgestellt habe. Es seien daher nur die im Nutzwertfeststellungsbescheid angeführten Nutzflächen maßgebend. Die klagende Partei habe den gesetzlichen bzw. auch den vertraglichen Aufteilungsschlüssel nicht eingehalten, sondern zugunsten der auch zum M***-K*** gehörenden Firma P***-M***, die Eigentümerin der schließlich nicht geförderten Geschäftslokale und von 6 KFZ-Stellplätzen sei, eine zu hohe Belastung der Wohnungen mit Baukosten vorgenommen. Das Wohnbauförderungsdarlehen habe schließlich S 28,443.900,-- betragen, das Darlehen der E*** Ö*** S***-C*** ebenfalls S 28,443.900,-- und die Eigenmittel S 22,831.003,34,--. Da die gesamte Förderung nur den Wohnungen und den dazu gehörenden Stellplätzen zukommen müsse, hätte die Firma P***-M*** nur das Kapitalmarktdarlehen in Anspruch nehmen dürfen. Da 6.896/8.452 Anteile und 271/8.452 Anteile auf die Wohnungen und geförderten Stellplätze entfallen, hätten die Baukosten hiefür S 67,598.753,38, jene für die Lokale und Stellplätze der Firma P***-M*** aber S 12,120.049,96 betragen. Die notwendigen Eigenmittel für die Wohnungen und die geförderten Stellplätze hätten daher nur S 10,710.953,38 betragen, weil die gesamte Förderung von S 28,443.900 und ein Darlehen der E*** Ö*** S***-C*** in gleicher Höhe nur auf diese Objekte zu verrechnen gewesen wären. Die anderslautende Aufteilung der Baukosten sei daher um S 2,871.250,42 zugunsten der Firma P***-M*** und zum Nachteil der Wohnungskäufer unrichtig. Bei richtiger Berechnung nach dem Miteigentumsanteil bzw. auch nach dem zutreffenden Nutzwert der Wohnungen der beiden Beklagten hätten diese, ausgehend von den angeführten Aufteilungsgrundsätzen, bereits mehr als erforderlich an Baukosten-Eigenmitteln gezahlt, selbst wenn man der von der klagenden Partei angeführten Gesamtbaukostensumme folge. Bei Verringerung der gesamten Baukosten um den bestrittenen Provisionsanteil sei die Überzahlung der Beklagten noch höher. Der Erstbeklagte habe weiters über die von der klagenden Partei angeführten Zahlungen hinaus noch eine weitere Zahlung von S 33.000,-- geleistet, die ihm unter einer unrichtigen Bezeichnung abgefordert worden sei.

Die klagende Partei bestritt diese behauptete weitere Zahlung des Erstbeklagten. Eine Begünstigung der Firma P***-M*** sei nicht gegeben, weil die Baukosten nach den vertraglichen Vereinbarungen richtig aufgeteilt worden seien und das Wohnbauförderungsdarlehen nur den geförderten Objekten zugute gekommen sei. Es sei der klagenden Partei im Jahre 1974 erst nach langen Bemühungen gelungen, eine Darlehenszusage der E*** Ö*** S***-C*** zu erreichen, allerdings unter der Voraussetzung der Zahlung einer 7 %igen Zuzählungsprovision, die bei Darlehenszuzählung dann auch habe gezahlt werden müssen; dieser Hypothekarkredit sei Anfang 1975 verbüchert worden. Wegen einer Besserung der Situation auf dem Geldmarkt sei es dann gelungen, für den weiteren Hypothekarkredit zur Nachtragsfinanzierung im Jahre 1976 nur eine Zuzählungsprovision von 3 % zahlen zu müssen. Das Erstgericht wies die Begehren der klagenden Partei gegenüber beiden Beklagten ab. Aus den erstgerichtlichen Feststellungen, soweit sie über den oben wiedergegebenen und nicht mehr strittigen

Sachverhalt hinausgehen, ist besonders hervorzuheben:

Der Vorvertrag mit dem Erstbeklagten hat insbesondere folgenden

Wortlaut:

"5. Aufgrund dieses Vorvertrages hat der Wohnungswerber zu erlegen:

a) einen hiemit vereinbarten Pauschalbetrag für anteilige Grund- und Verwaltungskosten von S 145.000,--;

b) an anteiligen Baukosten (entsprechend dem Ansuchen um Wohnbauförderungsmittel bzw. der Förderungszusage) auf Lohn- und Preisbasis 15. November 1973 S 106.000,--;

zusammen S 251.000,--

.....

§ 3 Wohnbauförderung 1968

1. Der Wohnungswerber unterwirft sich den jeweiligen

Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, den dazu ergangenen

Durchführungsbestimmungen des Landes Wien, sowie allen Bedingungen,

die das Land Wien und die mitfinanzierende Sparkasse für die

Wohnbauförderung setzen.

.....

§ 4 Eigenmittel

1. Der Wohnungswerber hat die auf Seite 1 unter Punkt 5 angegebenen Eigenmittel nach dem Zahlungsplan des Punktes 6 an D*** zu bezahlen. Die unter Punkt 5 a angegebene Pauschalsumme, die auch die anteiligen Grund- und Verwaltungskosten umfaßt, ist fix und nicht abrechenbar.

2. Die unter Punkt 5 b angegebenen anteiligen Baukosten sind auf der dort angeführten Lohn- und Preisbasis errechnet. Eine Erhöhung dieser Baukosten kann eintreten, sofern gegenüber diesem Stichtag

a) Mehrkosten durch unvorhergesehene technische Umstände (etwa zusätzlich nötige Fundamentierungsarbeiten, erhöhte Stromanschluß- oder andere Gebühren) entstehen oder

b) infolge Erhöhungen der Löhne und Materialpreise die Kosten der Bauführung oder der Ausstattung des Wohnhauses steigen oder

c) der Wohnungswerber infolge Änderung der Förderungsbedingungen oder seiner persönlichen Verhältnisse einen erhöhten Eigenmittelanteil zu erbringen hat.

Zu a) und b): Solche etwaigen Mehrkosten (§ 7 Punkt 8 Abs. 1) wird D*** auf sämtliche Objekte der Wohnhausanlage verhältnismäßig aufteilen. Der Wohnungswerber verpflichtet sich, den auf seine künftige Wohnung entfallenden Anteil dieser Erhöhung der Eigenmittel nach jeweiliger schriftlicher Verständigung, jedenfalls aber noch vor Bezug der Wohnung, an D*** zu bezahlen.

.....

§ 7 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

.....

8. Berechnung des Benützungsentgeltes

Darlehenstilgung

Die Darlehensannuitäten, die einerseits auf Wohnungen, andererseits auf Lokale und schließlich auf Garagen entfallen, sind gesondert festzustellen. Innerhalb der Wohnungen vereinbaren die Vertragsteile und die Wohnungseigentümer untereinander die Aufteilung der Darlehensannuitäten derart, daß auf jede Wohnung der Anteil der Darlehen entfällt, der dem Anteil ihrer Nutzfläche an der Gesamtnutzfläche aller Wohnungen entspricht. Ebenso werden die Darlehensrückzahlungen, die auf die Geschäftslokale entfallen, soferne mehrere Lokale vorhanden sind, im Verhältnis ihrer Nutzfläche unter ihnen aufgeteilt; das gleiche gilt für die Garagen untereinander.

....."

Der Vorvertrag mit dem Zweitbeklagten hat insbesondere folgenden

Wortlaut:

"5. Aufgrund dieses Vorvertrages hat der Wohnungswerber zu

erlegen:

a) einen hiemit vereinbarten Pauschalbetrag für anteilige

Grund- und Verwaltungskosten von S 108.000,--, worauf er ein Angeld

von S 7.000,-- bereits geleistet hat;

b) an anteiligen Baukosten (entsprechend dem Ansuchen um

Wohnbauförderungsmittel bzw. der Förderungszusage) auf der Lohn- und

Preisbasis 5. November 1973 S 113.000,--;

zusammen daher S 221.000,--.

.....

§ 4 Baukosten

1. Für die Bauendabrechnung ist für beide Vertragsteile die vom amtlich eingesetzten Prüfingenieur geprüfte Schlußrechnung die beiderseits verbindliche Grundlage der Einzelabrechnung für das Vertragsobjekt.

2. Die Baukosten, die einerseits auf Wohnungen, andererseits auf Lokale und schließlich Garagen entfallen, sind gesondert festzustellen. Sie ergeben sich aus den Gesamtbaukosten der Wohnhausanlage und deren Aufteilung im Verhältnis der Gesamtabrechnungsfläche des Bauvorhabens und der anteiligen Abrechnungsfläche des jeweiligen Objektes. Die Abrechnungsfläche, die der Aufteilung zugrundezulegen ist, ergibt sich, indem die Wohnungsfläche zu 100 %, Flächen von Loggien ebenfalls zu 100 %, die Fläche von Balkonen zu 50 %, Terrassenflächen zu 35 %, die Fläche von Geschäftslokalen zu 100 %, die Fläche von Lagerräumen und Einzelgaragenboxen zu 40 %, die Sammelgaragenflächen oder überdachte Stellflächen (einschließlich Rangierflächen) zu 25 %, PKW-Abstellflächen (markierte Flächen) ohne Überdachung zu 10 % ihres in den Bestandplänen angegebenen Ausmaßes berechnet werden. Die Baukosten der Hauswartwohnung und sonstiger allfälliger gemeinschaftlicher Teile des Hauses werden nach diesem Schlüssel aufgeteilt.

3. Die unter Punkt 5 b auf Seite 1 genannten Baukosteneigenmittel sind auf der dort angeführten Lohn- und Preisbasis errechnet. Eine Erhöhung dieser Baukosten kann eintreten, sofern gegenüber diesem Stichtag

a) Mehrkosten durch unvorhergesehene technische Umstände (etwa zusätzlich nötige Fundamentierungsarbeiten, erhöhte Stromanschluß- oder andere Gebühren) entstehen oder

b) infolge Erhöhung der Löhne und Materialpreise die Kosten der Bauführung oder der Ausstattung des Wohnhauses steigen oder

c) der Wohnungswerber infolge Änderung der Förderungsbedingungen oder seiner persönlichen Verhältnisse einen erhöhten Eigenmittelanteil zu erbringen hat.

4. Die Grund- und Verwaltungskosten sind fix und nicht abrechenbar.

5. Etwaige Mehrkosten gemäß Punkt 3 a) und b) wird D*** auf sämtliche Objekte der Wohnhausanlage verhältnismäßig (§ 4.2) aufteilen. Der Wohnungswerber verpflichtet sich, den auf ihn entfallenden Teil dieser Erhöhung der Eigenmittel nach jeweiliger schriftlicher Verständigung auch schon vor Übergabe der Wohnung in der voraussichtlichen Höhe an D*** zu bezahlen. D*** ist berechtigt, derartige Mehrkosten durch zusätzliche Darlehen seitens des Landes Wien und der mitfinanzierenden Sparkasse zu bedecken und pfandrechtlich sicherzustellen....."

Mit rechtskräftiger Entscheidung vom 7. Juli 1982 setzte die Zentrale Schlichtungsstelle die Nutzwerte für die gegenständliche Wohnhausanlage fest. Hiebei wurde der Nutzwert der Wohnung des Erstbeklagten unter Mitberücksichtigung der Terrassen und des Stellplatzes mit 114/8452 und der Nutzwert der Wohnung des Zweitbeklagten einschließlich einer Loggia mit 94/8452 Anteilen festgesetzt. Die Nutzfläche der Wohnung des Erstbeklagten beträgt demnach 95,70 m2 zuzüglich zweier Terrassen im Ausmaß von 14,53 und 18,10 m2 sowie eines Autoabstellplatzes im Ausmaß von 11,04 m2. Die Nutzfläche der Wohnung des Zweitbeklagten beträgt 90,79 m2 zuzüglich einer Loggia im Ausmaß von 10,26 m2, zusammen daher 101,05 m2. Mit Zusicherungsbescheid vom 11. Februar 1975 wurden der klagenden Partei aufgrund ihres Ansuchens vom 7. September 1972 Wohnbauförderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 unter anderem in Form eines Darlehens des Landes Wien in Höhe von S 29,096.500,-- zugesichert, so daß sich unter Zugrundelegung eines Hypothekardarlehens der E*** Ö*** S***-C*** in

gleicher Höhe Eigenmittel von S 6,466.000,-- ergaben. Mit Nachtragszusicherungsbescheid vom 2. Februar 1977 wurde der klagenden Partei ein weiteres Wohnbauförderungsdarlehen für diesen Bau von S 3,608.100,-- zugesichert, so daß sich unter Zugrundelegung eines gleich hohen Hypothekardarlehens der E*** Ö*** S***-C*** weitere Eigenmittel von S 801.800,-- als notwendig ergaben.

Im Schlußprüfungsbericht des gemäß § 33 Abs. 4 WFG 1968 amtlich bestellten Prüfungsorganes G*** wurde unter anderem festgehalten:

"Gegenüber den der Zusicherung zugrundegelegten Bauplänen und der Baubeschreibung ergeben sich folgende Änderungen: Die Raumeinteilung in allen Geschoßen wurde abgeändert; anstelle 99 nunmehr 100 Wohneinheiten. Abänderung der Lokale. Die Verwendung sämtlicher Lokale entspricht nicht den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes und werden aus diesem Grunde frei finanziert. Geschaffen wurden 100 Wohneinheiten mit 7.268,25 m2 (88,2926 %) und vier Lokale mit 963,10 m2 (11,7004 %). Die frei finanzierten Flächen sind nicht Gegenstand des Prüfungsberichtes. Die Gesamtbaukosten für die förderbaren Bauteile betragen S 70,391.384,47, die der Darlehenszusicherung zugrundegelegte Gesamtbaukostensumme betrug S 72,677.000,--, daraus errechnen sich Minderkosten von S 2,285.615,53."

Da der Darlehenszusicherung eine förderbare Nutzfläche von 8.335,24 m2 zugrundelag, tatsächlich dann nur eine förderbare Nutzfläche von 7.268,25 m2 ausgeführt wurde, kam es zu einer Kürzung der zugesagten Gesamtförderung, die schließlich mit S 28,443.900,-- festgesetzt wurde.

Im August, September und Oktober 1982 wurde zwischen der klagenden Partei und dem Großteil der Wohnungseigentumsbewerber ein schriftlicher Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen, der in der Folge verbüchert wurde. In Punkt IV des Vertrages ist ausdrücklich festgehalten, daß sich die Parteien ihre Rechtsstandpunkte in bezug auf Rechnungslegung und Überprüfung insbesondere hinsichtlich der von ihnen geforderten Kaufpreise bzw. Eigenmittel bzw. der Berechnung und Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen und Rückforderung zuviel bezahlter Beträge sowie auch hinsichtlich der Übernahme zu hoher bücherlicher Lasten vorbehalten.

In seiner rechtlichen Beurteilung ging das Erstgericht davon aus, daß für die Aufteilung der vor Verbücherung der Miteigentumsanteile entstandenen Baukosten nicht die Miteigentumsanteile, sondern die vertraglichen Vereinbarungen maßgeblich seien und subsidiär die gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung kämen. Hinsichtlich des Erstbeklagten liege ein vertraglich vereinbarter Aufteilungsschlüssel nicht vor, weil nur eine verhältnismäßige Aufteilung vereinbart worden sei. Der Erstbeklagte habe daher gemäß § 839 ABGB die Aufwendungen entsprechend seinem Miteigentumsanteil zu tragen. Der Zweitbeklagte habe hingegen die Baukosten im Verhältnis seiner Wohnungsnutzfläche zur Gesamtnutzfläche entsprechend den Vereinbarungen in seinem Vorvertrag zu tragen. Eine Erhöhung der in den Vorverträgen angeführten Baukosten-Eigenmittel sei aber nicht gerechtfertigt, weil die klagende Partei konkrete Erhöhungsumstände im Sinne der diesbezüglich getroffenen Vereinbarungen gar nicht behauptet habe. Die Lohn- und Materialpreiserhöhungen hätten bereits in der Nachtragszusicherung sowie in der Endabrechnung ihre Berücksichtigung gefunden. Die Erhöhung der Eigenmittel habe sich nicht daraus, sondern nur dadurch ergeben, daß die klagende Partei eine geringere förderbare Nutzfläche geschaffen habe, weil die Lokale nicht entsprechend den Förderungsbestimmungen errichtet worden seien. Es sei daher auch keine objektive Änderung der Förderungsbedingungen eingetreten, sondern die klagende Partei habe sich diese Änderung der Förderung selbst zuzuschreiben, was nicht zu Lasten der Beklagten gehen könne. Daher sei das Begehren der klagenden Partei nach weiteren Baukosteneigenmitteln nicht gerechtfertigt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei Folge, hob das Ersturteil auf und verwies die verbundenen Rechtssachen unter Rechtskraftvorbehalt zur Ergänzung der Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es führte aus:

Die klagende Partei begehre von den Beklagten weitere Baukosteneigenmittel für von ihr als Wohnungseigentumsorganisatorin errichtete und den Beklagten verkaufte Eigentumswohnungen. Wie sich aus dem Vorbringen der klagenden Partei und den widersprechenden Behauptungen beider Parteien über die Notwendigkeit der Zahlung der im behaupteten Gesamtbaukostenbetrag enthaltenen 7 %igen Zuzählungsprovision ergebe, seien Gegenstand des Begehrens nicht restliche Baukosteneigenmittel im engeren Sinn, sondern in einer auch Geldbeschaffungskosten für die Baukosten umfassenden Bedeutung. Zum Ersatz der Geldbeschaffungskosten nach dem Nutzflächenschlüssel hätten sich aber die beiden Beklagten in den von ihnen mit der klagenden Partei abgeschlossenen Vorverträgen ausdrücklich verpflichtet (vgl. § 8.2 des Vertrages mit dem Erstbeklagten und § 8.2 des Vertrages mit dem Zweitbeklagten). Die klagende Partei habe sich für ihren Anspruch auf den Förderungsakt der MA 50 berufen, der vom Erstgericht auch herangezogen worden sei und aus dem sich ergebe, daß eine beträchtliche Steigerung der Baukosten, insbesondere durch Steigerung der Löhne und Materialkosten, gegenüber der den

Verträgen zugrundegelegten Basis eingetreten sei. Der Meinung des Erstgerichtes, die klagende Partei habe gar keine Umstände geltend gemacht, die Mehrkosten und somit ihr Begehren rechtfertigen könnten, könne aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. Zu Unrecht sei das Erstgericht aber auch ohne ein

diesbezügliches Vorbringen oder nähere Feststellungen hiezu davon ausgegangen, daß die klagende Partei die Reduzierung der Förderung und somit eine Erhöhung der erforderlichen Eigenmittel durch Schaffung nicht förderbarer Lokale veranlaßt habe und diesen Mehraufwand daher selbst tragen müsse. Zum Herausfallen der Geschäftslokale aus der Förderung sei es gemäß § 1 Abs. 2 WFG 1968 vielmehr deshalb gekommen, weil die Geschäftslokale nicht die in dieser Bestimmung vorgesehene Verwendung gefunden hätten, wie sich aus dem Förderungsakt ergebe, was vor allem dazu geführt habe, daß die auf die Lokale entfallenden Baukosten überhaupt nicht gefördert worden seien.

Die Meinung des Erstgerichtes, daß das Begehren gegenüber den Beklagten schon deshalb abzuweisen sei, weil vermehrte Baukosteneigenmittel gar nicht durch Vorbringen bestimmter Umstände geltend gemacht worden seien, sei daher unzutreffend. Es müsse vielmehr geprüft werden, ob die von der klagenden Partei einschließlich der Geldbeschaffungskosten geltend gemachte Summe der gesamten Baukosten auch insoweit richtig sei, als sie von den Beklagten bestritten werde, und ob die von der klagenden Partei vorgenommene Aufteilung dieser Kosten und der sich daraus ergebende erforderliche Eigenmittelbetrag für die beiden Beklagten zutreffe. Erst dann könne beurteilt werden, ob und inwieweit das Zahlungsbegehren gegenüber den beiden Beklagten berechtigt sei. Da die Baukosten im weiteren Sinn mit S 78,554.937,63 außer Streit gestellt worden seien, sei noch zu klären, ob die bestrittene Differenz zwischen 3 % und 7 % Zuzählungsprovision von der klagenden Partei habe gezahlt werden müssen und daher zutreffend auch den Wohnungseigentumsbewerbern in Rechnung gestellt worden sei, oder ob die klagende Partei durch die Vereinbarung und Leistung einer solchen Zuzählungsprovision bei Aufnahme des einen Sparkassendarlehens die Wohnungseigentumsbewerber geschädigt habe. Hiezu würden nach entsprechender Erörterung die von den Parteien zu diesem Thema beantragten Beweise aufzunehmen sein.

Von entscheidender Bedeutung sei dann die Aufteilung der gesamten Baukosten (einschließlich der hiezu erforderlichen Geldbeschaffungskosten) und die sich daraus ergebenden, auf die Wohnungen der beiden Beklagten entfallenden Eigenmittel. Wie das Erstgericht richtig ausgeführt habe, seien diese vor Begründung von Wohnungseigentum aufgewendeten Kosten keineswegs zwingend im Sinne des § 19 Abs. 1 WEG 1975 entsprechend den erst weit später verbücherten, mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen aufzuteilen, weil diese Bestimmung nur für ab Verbücherung des Wohnungseigentums entstandene Aufwendungen gelte und auch die im § 839 ABGB vorgesehene Aufteilung nach Anteilen nur eine dispositive Regelung sei, so daß abweichende Vereinbarungen möglich seien, die auch nicht mit allen Wohnungseigentumsbewerbern gleich getroffen werden müßten (vgl. MietSlg. 32.502, 34.550, 35.645; 5 Ob 174/86; Meinhart, WEG 1975, 174; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 839 und Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 19 WEG). Die Berechtigung der Zahlungsbegehren der klagenden Partei gegenüber den beiden Beklagten hänge daher von den zwischen ihr und den Beklagten getroffenen Vereinbarungen über die Tragung und Aufteilung der Baukosteneigenmittel und der Geldbeschaffungskosten ab. Nicht gefolgt werden könne auch der Ansicht des Erstgerichtes, daß dem Vertrag zwischen der klagenden Partei und dem Erstbeklagten vom 18. September 1974 (Beilage B) ein vertraglich vereinbarter Aufteilungsschlüssel nicht zu entnehmen sei. Im § 4 dieses Vertrages werde hinsichtlich der verhältnismäßigen Aufteilung etwaiger Mehrkosten an Eigenmitteln auf § 7 Punkt 8 Abs. 1 des Vertrages Bezug genommen, wo die Aufteilung der Darlehensannuitäten nach dem Anteil der Nutzfläche vereinbart worden sei. Dies stehe auch im Einklang mit § 8.2 des Vertrages, wonach der Wohnungswerber der klagenden Partei die bis zur Wohnungsübergabe aufgelaufenen Bauzinsen und sonstigen Spesen, Provisionen, Geldbeschaffungskosten usw. mit jenem Anteil zu ersetzen habe, der nach dem Nutzflächenschlüssel auf seine Wohnung entfalle. Aus dem Vertrag mit dem Erstbeklagten ergebe sich daher die Vereinbarung einer Aufteilung der Baukosteneigenmittel und der Geldbeschaffungskosten auf die Wohnungen, Geschäftslokale und Garagen im Verhältnis ihrer Nutzflächen.

In dem am 14. Juni 1976 dem Finanzamt angezeigten Vertrag mit dem Zweitbeklagten (Beilage A im verbundenen Akt) sei im § 4.2 die Aufteilung der Baukosten nach den Nutzflächen vereinbart und außerdem geregelt worden, daß hiebei die Flächen von Balkonen zu 50 %, Terrassenflächen zu 35 %, die Flächen von Lagerräumen und Einzelgaragenboxen zu 40 %, die Sammelgaragenflächen oder überdachten Stellflächen zu 25 % und PKW-Abstellflächen ohne Überdachung zu 10 % ihres in den Bestandplänen angegebenen Ausmaßes zu berechnen seien. In diesem Verhältnis seien nach § 4.5 des Vertrages auch allfällige Mehrkosten und der sich daraus ergebende Anteil an Eigenmitteln und

nach § 8.2 die Zinsen, Zuzählprovisionen, Spesen und Geldbeschaffungskosten aufzuteilen. Nach diesen Aufteilungsgrundsätzen seien daher die auf die Wohnung des Zweitbeklagten entfallenden Baukosten-Eigenmittel und Geldbeschaffungskosten zu berechnen, welche Berechnung vom Berufungsgericht noch nicht vorgenommen werden könne, weil die Gesamtkosten wegen der strittigen Differenz der Zuzählungsprovision noch nicht feststünden sowie die sich nach der vereinbarten Berechnungsmethode ergebende gesamte Nutzfläche nicht festgestellt worden sei und aus den Urkunden auch nicht verläßlich entnommen werden könne.

Allein daraus, daß die überwiegende Mehrzahl der mit den Wohnungseigentumsbewerbern geschlossenen Verträge jenem entspreche, der mit dem Zweitbeklagten abgeschlossen worden sei, hingegen nur mit einigen wenigen Wohnungseigentumsbewerbern solche Verträge geschlossen worden seien, wie jener mit dem Erstbeklagten, könne noch nicht abgeleitet werden, daß auch hinsichtlich des Erstbeklagten nach der im Vertrag mit dem Zweitbeklagten vorgesehenen Berechnung der Nutzflächen vorzugehen wäre. Es sei nicht ausgeschlossen, daß der Wohnungseigentumsorganisator für Kosten der Bauphase unterschiedliche Regelungen mit Wohnungseigentumsbewerbern treffe, nach denen dann jeweils zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und seinen Vertragspartnern vorzugehen sei. Nach der vertraglichen Regelung mit dem Erstbeklagten hätten aber bei Berechnung der Nutzfläche der Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten insbesondere offene Balkone und Terrassen außer Betracht zu bleiben, wie es im § 2 Abs. 1 Z 9 WFG 1968 geregelt (gewesen) sei, weil eine anderslautende Vereinbarung in diesem Vertrag nicht getroffen worden sei. Es werde freilich auch beim Erstbeklagten auf die Fläche der Wohnung nach dem letzten Bestandplan ankommen und nicht auf ein Naturmaß, weil das Wohnbauförderungsgesetz 1968 grundsätzlich von den Planmaßen ausgehe und für die Fälligkeit der Baukosteneigenmittel und Geldbeschaffungskosten eine Nutzwertfestsetzung nicht Voraussetzung gewesen sei, so daß ein erst in deren Zusammenhang ermitteltes Naturmaß für die vereinbarte Aufteilung nicht entscheidend habe sein können. Nach § 3.1 des Vertrages Beilage B habe sich der Erstbeklagte den jeweiligen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, den dazu ergangenen Durchführungsbestimmungen des Landes Wien sowie allen Bedingungen, die das Land Wien und die mitfinanzierende Sparkasse für die Wohnbauförderung setzten, unterworfen. Habe das Land Wien bei Gewährung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 den Abschluß von Verträgen wie jenen mit dem Zweitbeklagten und die Mitberücksichtigung der dort mit unterschiedlichen Prozentsätzen angeführten Flächen bei der Aufteilung der Kosten verlangt, dann werde im Hinblick auf die Unterwerfung unter die Bedingungen der Förderung durch das Land Wien auch der vom Erstbeklagten abgeschlossene Vertrag hinsichtlich der Aufteilung nach Nutzflächen mäß § 914 ABGB dahin auszulegen sein, daß auch bei ihm die Terrassenflächen mit 35 % und die anderen dort genannten Flächen mit dem jeweiligen Prozentsatz zu berücksichtigen seien. Dafür ergäben sich zwar gewisse Hinweise, doch bedürfe es noch einer näheren Erörterung und Feststellung. Sollte sich ergeben, daß bei Gewährung der Förderung vom Land Wien eine Aufteilung der Kosten auch unter Berücksichtigung der Terrassenflächen usw. mit bestimmten Prozentsätzen, wie im Vertrag mit dem Zweitbeklagten und vielen anderen Wohnungseigentumsbewerbern vereinbart, nicht verlangt worden sei, dann werde die Aufteilung der Kosten gegenüber dem Erstbeklagten nur nach der Nutzfläche der Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten und Garagen und somit anders als jene gegenüber dem Zweitbeklagten zu berechnen sein, wodurch die Interessen der verschiedenen Wohnungseigentumsbewerber (jetzt Wohnungseigentümer) je nach dem von ihnen abgeschlossenen Vertragstyp unterschiedlich und widersprüchlich sein könnten. Letztlich werde hinsichtlich des Erstbeklagten nach Aufnahme der von ihm hiefür angebotenen Beweise festgestellt werden müssen, ob er eine weitere Zahlung von S 33.000,-- für Baukosteneigenmittel schon geleistet habe, wie er dies behaupte.

Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht im Sinne der obigen Erwägungen nach entsprechenden Erörterungen und Beweisaufnahmen festzustellen und zu beurteilen haben, ob die Beklagten durch Verrechnung einer Zuzählungsprovision von 7 % geschädigt worden seien oder die Gesamtkosten einschließlich dieser Zuzählungsprovision berechtigt seien, ob eine Aufteilung der Baukosten im Sinne der detaillierten Regelung im Vertragstyp mit dem Zweitbeklagten vom Land Wien bei der Förderung verlangt worden sei und welche Planmaße die Wohnung des Erstbeklagten aufweise. Weiters werde die Gesamtnutzfläche der Wohnhausanlage im Sinne der detaillierten Vereinbarung im Vertrag mit dem Zweitbeklagten zu klären und dementsprechend die Aufteilung der gesamten Baukosten sowie der sich daraus ergebenden Baukosteneigenmittel auf die Wohnungen beider Beklagten zu errechnen sein, wenn dieser Schlüssel als bei der Förderung verlangt auch für den Erstbeklagten zugrundezulegen sei.

Treffe dies nicht zu, so würden die auf die Wohung des Erstbeklagten entfallenden Anteile nach der Nutzfläche seiner Wohnung im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche im Sinne seines Vertrages zu berechnen sein. Bei ihm sei schließlich noch die behauptete Zahlung weiterer S 33.000,-- zu klären.

Der Rechtskraftvorbehalt gründe sich auf § 479 Abs. 1 sowie § 519 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 ZPO. Welche Konsequenzen sich aus unterschiedlichen Vereinbarungen mit Wohnungseigentumsbewerbern einer Wohnhausanlage hinsichtlich der Art und Weise der Aufteilung der Baukosten nach Nutzflächen ergeben, ob ein Verlangen des fördernden Landes bezüglich der Aufteilung der Baukosten auch für jene Wohnungseigentumsbewerber maßgeblich sei, mit denen diesbezügliche detaillierte Vereinbarungen nicht getroffen worden seien, und ob es bei der Aufteilung nach Nutzflächen jedenfalls auf die letztgültigen Planmaße ankomme, seien Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO, zu denen eine Rechtsprechung fehle.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes richtet sich der (Revisions-)Rekurs der Beklagten mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteils abzuändern. Hilfsweise wird der Antrag gestellt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und dem Berufungsgericht eine - allenfalls nach Ergänzung der Feststellungen zu treffende - neue Entscheidung im klageabweisenden Sinne aufzutragen.

Die klagende Partei beantragt in ihrer Rekursbeantwortung, dem Rekurs der Beklagten nicht Folge zu geben.

Der Rekurs der Beklagten ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zunächst ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß die Berechtigung der beiden Klageforderungen aufgrund der mit den Beklagten geschlossenen Vereinbarungen zu beurteilen ist, wobei es nichts verschlägt, daß diese Vereinbarungen nicht mit § 839 ABGB, § 19 Abs. 1 WEG 1975 übereinstimmen und die mit dem Erstbeklagten geschlossenen Vereinbarungen teilweise von den mit dem Zweitbeklagten geschlossenen Vereinbarungen abweichen. § 839 ABGB ist eine dispositive Regelung; § 19 Abs. 1 WEG 1975 kann schon deshalb nicht herangezogen werden, weil die Baukosten (einschließlich der Geldbeschaffungskosten) entstanden sind, als noch nicht einmal hinsichtlich eines ideellen Anteiles an der Liegenschaft Wohnungseigentum (durch grundbücherliche Eintragung) begründet war (vgl. MietSlg. 32.502, 35.645, 38.614/54, 38.664/18 je mit weiteren Nachweisen; 5 Ob 65-94/86, 5 Ob 169/86; die Entscheidungen MietSlg. 30.137/21, 32.144, 36.637 und 37.640, die mangels abweichender Vereinbarung von einer Aufteilung im Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgehen, stehen damit nicht im Widerspruch); darauf, daß das Miteigentumsrecht des Zweitbeklagten zu 94/8452 Anteilen im Range TZ 942/1978 einverleibt worden ist, kommt es nicht an, weil dies nicht ein rückwirkendes Entstehen des in der Rangordnung einverleibten Rechtes bewirkt (vgl. Würth in Rummel, Rz 9 zu § 25 WEG iVm den in MGA GBG3 unter den Nummern 12 und 13 zu § 53 abgedruckten Entscheidungen). Es erübrigt sich daher, auf die Rekursausführungen der Beklagten näher einzugehen, soweit sie eine Aufteilung der Baukosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zugrundelegen.

Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß sich aus dem zwischen der klagenden Partei und dem Erstbeklagten geschlossenen Vertrag Beilage B die Vereinbarung einer Aufteilung der Baukosten (einschließlich der Geldbeschaffungskosten) nach dem Nutzflächenschlüssel ergibt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese Kosten in Form der Beistellung von Eigenmitteln oder der Übernahme der von der klagenden Partei aufgenommenen Förderungsdarlehen und Kapitalmarktdarlehen aufgebracht werden sollen. Auch wenn der in § 4 des Vertrages in Klammern enthaltene Hinweis auf dessen § 7 Punkt 8 Abs. 1 nach den Worten "solche etwaigen Mehrkosten" und nicht nach den Worten "verhältnismäßig aufteilen" angebracht wurde, bedeutet er doch klar nicht eine Begriffsbestimmung dieser Mehrkosten, sondern eine nähere Bestimmung über deren Aufteilung. § 7 Punkt 8 Abs. 1 des Vertrages ist daher nicht nur auf die Aufteilung der Darlehensannuitäten, sondern auch auf die Aufteilung der Eigenmittel anzuwenden. (Nach § 7 Punkt 8 Abs. 2 des Vertrages werden im Unterschied dazu unter anderem die Betriebskosten nach dem Ergebnis der amtlichen Parifizierung aufgeteilt.)

Der Oberste Gerichtshof tritt dem Berufungsgericht ferner in der Auffassung bei, daß die Nutzfläche der Wohnungen gegenüber dem Erstbeklagten unter Außerachtlassung der Terrassen aufgrund des letzten Bestandplanes zu berechnen ist. Da die Nutzfläche der Wohnungen im Vertrag mit dem Erstbeklagten nicht definiert wird, dem Vertrag zwischen den Streitteilen aber die Förderung der gegenständlichen Wohnhausanlage nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zugrundeliegt, ist

§ 2 Abs. 1 Z 9 WFG 1968 heranzuziehen (so schon 5 Ob 169/86, wonach unter anderem Terrassen bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind. Schon deshalb, weil im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages Beilage B die Nutzwertfestsetzung noch nicht vorlag und § 5 dieses Vertrages, der von der Bauführung und Wohnungsgestaltung handelt, auf die Baupläne abstellt, kann auch in der Ansicht des Berufungsgerichtes, es komme bei der hier vorzunehmenden Nutzflächenberechnung auf die Planmaße und nicht auf die der nachfolgenden Nutzwertfestsetzung zugrundegelegten Naturmaße an, keine Fehlbeurteilung erblickt werden (zur Orientierung der Förderungspraxis an den Planmaßen

vgl. Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht 89).

Der Auftrag des Berufungsgerichtes an das Erstgericht, im fortgesetzten Verfahren im Hinblick auf § 3.1 des Vertrages Beilage B näher zu erörtern und festzustellen, ob das Land Wien bei der Gewährung der Wohnbauförderung 1968 den Abschluß von Verträgen wie jenen mit dem Zweitbeklagten (Mitberücksichtigung der dort mit unterschiedlichen Prozentsätzen angeführten Flächen bei der Aufteilung der Kosten) verlangt hat, ist nicht berechtigt, weil ein diesbezügliches Tatsachenvorbringen in erster Instanz nicht erstattet wurde. Damit braucht auf die Frage, ob ein solches Verlangen des Landes Wien zufolge § 3.1 des Vertrages iVm § 914 ABGB zu einer einheitlichen Auslegung der von der klagenden Partei mit den Wohnungsinteressenten abgeschlossenen beiden Vertragstypen führen würde, nicht eingegangen zu werden.

Eine abschließende Sachentscheidung ist dem Obersten Gerichtshof dennoch weder über das gegen den Erstbeklagten noch über das gegen den Zweitbeklagten gerichtete Begehren der klagenden Partei möglich. Zu den in dieser Beziehung angestellten Erwägungen des Berufungsgerichtes kommt in Ansehung des Erstbeklagten hinzu, daß die Terrassen nicht nur bei der Berechnung der Nutzfläche der Wohnung des Erstbeklagten, sondern auch bei der Berechnung der Nutzfläche aller übrigen Wohnungen mit Terrassen außer Ansatz zu bleiben haben. In Ansehung beider Beklagten wird im fortgesetzten Verfahren auch noch zu erörtern und erforderlichenfalls festzustellen sein, ob und inwiefern sich die nachträgliche Kürzung der Wohnbauförderung auf die mit den Beklagten abgeschlossenen Verträge und die von ihnen noch zu leistenden Eigenmittel ausgewirkt hat, wobei davon auszugehen ist, daß jeder Beklagte die auf seine Wohnung nach dem mit ihm geschlossenen Vertrag entfallenden Baukosten entweder durch Übernahme eines entsprechenden Anteils an den gewährten Förderungsdarlehen und an den aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen oder durch Beistellung von Eigenmitteln zu decken hat.

Es war daher dem Rekurs ein Erfolg zu versagen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E12567

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00093.87.1204.000

Dokumentnummer

JJT_19871204_OGH0002_0050OB00093_8700000_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