

# TE OGH 1981/11/10 5Ob10/81

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.1981

## Norm

ABGB §869

ABGB §1054

WEG §24 Abs1

EGZPO ArtXLII

## Kopf

SZ 54/164

## Spruch

Der vertragliche Ausschluß der Rechnungslegungspflicht des Wohnungseigentumsorganisors, dem die einseitige Festsetzung der Eigenleistung eines Wohnungseigentumsbewerbers überlassen wurde, ist rechtsunwirksam

OGH 10. November 1981, 5 Ob 10/81 (OLG Wien 18 R 200/80; LGZ Wien 35 Cg 213/78)

## Text

Die beklagte gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft errichtete als Wohnungseigentumsorganisatorin unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung 1968 auf ihr gehörigen Liegenschaften Eigentumswohnungen. Mit dem Vorvertrag vom 20. Juli 1976 sicherte sie den Klägern die Wohnung Nr. 51 an der 1. Stiege zu.

Punkt III dieses Vorvertrages enthält u. a. folgende Bestimmungen:

"Der Kaufpreis für den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil samt Eigentumswohnung besteht aus der Eigenleistung (Barkaufpreis) und der Übernahme von Baudarlehen gemäß Punkt X. Dieser Kaufpreis wird im Sinne der Bestimmungen des § 7 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und des § 11 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen erstellt. Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß die Kaufpreisbildung für sämtliche selbständige Objekte der Liegenschaft auf der Grundlage der Nutzflächen-Quadratmeter ... erfolgt. Dies gilt sowohl für den Barkaufpreis als auch für die zu übernehmenden Baudarlehen.

Die Nutzwertfeststellung gemäß §§ 3 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sowie der vom Käufer zu erwerbende Mindest-Liegenschaftsanteil sind ohne Einfluß auf den Kaufpreis.

Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, dem Käufer über die Zusammensetzung des Kaufpreises Rechnung zu legen. Sie unterliegt jedoch unabhängig von dieser Vereinbarung gesetzlichen Pflichtprüfungen, die auch die Überwachung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Preisbindungen umfassen.

Die voraussichtlichen Eigenleistungen, die der Käufer zu leisten hat, beträgt 264 688 S. Diese vorläufig erforderliche Eigenleistung wird durch den Verkäufer laut gesonderter Zahlungsvereinbarung beglichen.

Die endgültige Festsetzung der Eigenleistung erfolgt durch die Verkäuferin auf Grund der Schlußabrechnung. Dieser Betrag stellt dann den im abzuschließenden Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum einzusetzenden Barkaufpreis dar.

Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr, daß mit der o. a. Eigenleistung und den Baudarlehen gemäß Punkt X die kaufgegenständliche Wohnung hergestellt werden kann.

Sollte das Kostenpräliminare für die Wohnung überschritten werden und sollten vertretbare Einsparungen nicht ausreichen, ist der Käufer verpflichtet, Nachschüsse zu leisten. Soweit diese Nachschüsse nötig werden, sind sie vom Käufer auch schon allenfalls vor der Endabrechnung, in jedem Fall aber binnen 14 Tagen nach schriftlicher Zahlungsaufforderung bar zu leisten oder nach Wahl der Verkäuferin durch anteilige Darlehensübernahme zu berichtigen. Sofern die erforderlichen weiteren Leistungen 20% der vorgenannten Eigenleistungen überschreiten, ist der Käufer berechtigt, binnen 14 Tagen seinen Rücktritt von diesem Vertrag schriftlich zu erklären. In diesem Fall ist die vom Käufer erbrachte Eigenleistung abzüglich einer Manipulationsgebühr in der jeweils vom Verkäufer festgesetzten allgemeinen Höhe (derzeit ist es ein Betrag von 1500 S) und abzüglich der Gründerwerbsteuer, falls der jeweiligen Gesetzeslage entsprechend eine solche anfallen wird, innerhalb von 4 Wochen unverzinst zurückzustellen. Die vom Käufer erbrachte Eigenleistung ist, ausgenommen im Falle des Rücktrittes, nicht zurückzahlbar; sie wird in keinem Falle verzinst."

Punkt VIII dieses Vertrages bestimmt u. a.:

"Die Verkäuferin kann bis zum Abschluß des Kaufvertrages und Übereinkommens über das Wohnungseigentum von diesem Vorvertrag zurücktreten, wenn der Käufer binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung seinen Verpflichtungen aus diesem Vorvertrag nicht nachkommt, die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften für den Abschluß des Kaufvertrages und Übereinkommens über das Wohnungseigentum nicht abgibt.

Im Falle des Rücktrittes der Verkäuferin von diesem Vorvertrag ist die vom Käufer erlegte Eigenleistung ohne Zinsen innerhalb eines Monats von der Verkäuferin zur Rückzahlung zu bringen. Frühestens jedoch bis ein neuer geeigneter Käufer bezüglich des Kaufgegenstandes aufgetreten ist und die erforderlichen Beträge erlegt hat."

Unter Berufung auf die Anordnung des § 24 Abs. 1 WEG 1975 und auf jene des § 879 Abs. 2 Z. 4 ABGB begehrt die Kläger die Feststellung, daß die in Punkt III. des Vorvertrages vom 20. Juli 1976 getroffenen Vereinbarungen: a) "Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, dem Käufer über die Zusammensetzung des Kaufpreises Rechnung zu legen", und b) "Die endgültige Festsetzung der Eigenleistung erfolgt durch die Verkäuferin auf Grund der Schlußabrechnung", nichtig und rechtsunwirksam seien. Die Beklagte habe die differenzierte und individualisierte Rechnungslegung bereits unter Hinweis auf die angeführten Bestimmungen des Vorvertrages abgelehnt. Schon daraus ergebe sich das rechtliche Interesse an den beehrten Feststellungen. Das Feststellungsinteresse sei aber auch deshalb gegeben, weil die Beklagte nach dem Vorvertrag schon vor Vorliegen der Endabrechnung Nachschüsse fordern könne, die binnen 14 Tagen zu entrichten seien. Die bekämpften Vereinbarungen seien darüber hinaus nicht bloß sittenwidrig, weil die Beklagte den Kaufpreis jederzeit einseitig erhöhen könne, ohne den Klägern eine entsprechende Kontrollmöglichkeit zu gewähren, sondern auch weil sie die Unerfahrenheit der Kläger in solchen Geschäften ausgenutzt habe.

Die beklagte Genossenschaft beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie bestritt die von den Klägern behauptete Unerfahrenheit in solchen Geschäften wie dem gegenständlichen und äußerte die Ansicht, die in Frage gestellten Vertragsbestimmungen verstießen nicht gegen die Anordnung des § 24 Abs. 1 WEG 1975 und seien auch sonst nicht sittenwidrig.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf u. a. folgende Feststellungen: Ein Sachbearbeiter der Beklagten (Rudolf M) habe dem Erstkläger den voraussichtlichen Gesamtpreis der Wohnung mit dem geschätzten Betrag von 850 000 S beziffert und auf eine entsprechende Frage des Erstklägers geantwortet, daß mit Nachschüssen bei dem vorliegenden Wohnbauprojekt nicht gerechnet werden müsse, daß diese aber im allgemeinen 10% des voraussichtlichen Kaufpreises nicht überstiegen. Nachschüsse seien bisher von der Beklagten nicht eingefordert worden. In dem Ansuchen der Kläger auf Gewährung eines unverzinslichen Eigenmittelsatzdarlehens (§ 11 Abs. 5 WBF 1968) seien die Baukosten mit dem Zusatz "laut Zusicherung des Landes" mit 7415 S/m<sup>2</sup> genannt worden. Mit Brief vom 1. September 1978 habe der damalige Rechtsanwalt der Beklagten dem Rechtsvertreter der Kläger mitgeteilt, daß der endgültige Preis der Wohnung mangels Baukostenendabrechnung noch nicht feststehe, aber die Höhe von 10 000 S/m<sup>2</sup> übersteigen werde.

Die einseitige Preisbestimmung unterliege ohnedies der richterlichen Korrektur, wenn deren Ergebnis offenbar unbillig sei. Ob dies zutrefte, könne mangels Konkretisierung des Gestaltungsrechtes durch die Beklagte noch nicht gesagt werden. Der Ausschluß der Rechnungslegungsverpflichtung sei nicht rechtsunwirksam, zumal den Klägern ohnedies unter gewissen Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht eingeräumt worden sei. Eine Ausbeutung der Unerfahrenheit der Kläger komme nicht in Betracht, weil die bekämpften Vertragsbestimmungen durchaus "gemeinverständlich" seien; ihr Verständnis erfordere keine besonderen rechtlichen Kenntnisse. Sollten die Kläger bei Vertragsschluß die Rechtsunwirksamkeit gewisser Vertragsbestandteile zu Unrecht unterstellt haben, so werde die Gültigkeit des Vertrages durch solche geheime Vorbehalte nicht berührt.

Das Gericht zweiter Instanz änderte in teilweiser Stattgebung der Berufung der Kläger die Entscheidung dahin ab, daß es dem Klagebegehren bezüglich der Vertragsbestimmung: "Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, dem Käufer über die Zusammensetzung des Kaufpreises Rechnung zu legen", Folge gab. Es bestätigte die Abweisung des Klagemehrbegehrens, hob die Prozeßkosten gegeneinander auf und sprach aus, daß der Wert des (von der Abänderung betroffenen) Streitgegenstandes 2000 S übersteige. Es billigte mit ausführlicher Begründung die Ansicht des Erstgerichtes, daß die Vereinbarung des einseitigen Preisgestaltungsrechtes der Beklagten weder einem rechtlichen Verbot noch den guten Sitten widerspreche, und führte zusätzlich an, daß es auch an dem Effekt einer Knebelung des Vertragspartners mangle, den zu verhindern sich die Bestimmung des § 24 WEG 1975 zum Ziel gesetzt habe, weil der Kontrahent im Falle der vereinbarungswidrigen oder (offenbar) unbilligen Preisbestimmung jederzeit die Korrektur des Preises durch den Richter erwirken könne, vorausgesetzt, daß der Gestaltungsberechtigte bereits von seinem Recht Gebrauch gemacht habe. Es könne auch nicht von einer Ausbeutung ihrer Unwissenheit gesprochen werden (§ 879 Abs. 2 Z. 4 ABGB).

Zur Berechtigung des Begehrens auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Ausschlusses der Rechnungslegungsverpflichtung führte das Berufungsgericht an: Die Bestimmungen des § 7 WGG 1940 und des § 11 WGGDV seien Inhalt des Vorvertrages der Parteien. Gemäß § 7 Abs. 2 WGG 1940 dürfe das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu "angemessenen" Preisen überlassen. § 11 Abs. 3 WGGDV ordne an, der Preis für die Veräußerung von Wohnungen sei nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung so zu berechnen, daß die Selbstkosten des Wohnungsunternehmens einschließlich von Bauzinsen und erforderlichen Rücklagen und Rückstellungen gedeckt werden. Der Preis dürfe dabei nicht höher und nicht niedriger angesetzt werden, als es dieser Abrechnung entspreche. Er sei demnach das Ergebnis einer konkreten Baukostenabrechnung, der lediglich die Kosten dieses Bauvorhabens unter Bedachtnahme auf alle Preisvorteile, aber auch alle besonderen Belastungen zugrunde zu legen seien; dies erscheine schon darin begründet, daß im Zweifel die Selbstkosten maßgebend seien, die sich bei sorgfältigem, wirtschaftlich vernünftigen Vorgehen des Verkäufers, der auch die Interessen des Käufers gebührend wahrnimmt, ergeben (vgl. Bydlinski, JBl. 1975, 284). Sei nun die Rechnungslegungsverpflichtung rechtsunwirksam ausgeschlossen, könne ein Sachverständiger, der dem auf die Korrektur des einseitig bestimmten Preises abzielenden Verfahren beigezogen werde, den im Sinne der angeführten Bestimmung "angemessenen" Preis nur durch Vergleich mit den Baukosten anderer vergleichbarer Objekte überprüfen, sodaß spezielle Preisvorteile, die das Bauvorhaben aus welchem Gründe immer besonders kostengünstig gestalteten, der gerichtlichen Überprüfung verborgen bleiben müßten, wenn die Beklagte nicht zur Rechnungslegung verpflichtet sei. Es müsse den Klägern beigespflichtet werden, daß eine wirksame Überprüfung des von der Beklagten erstellten Kaufpreises nur im Wege einer ordnungsmäßigen Rechnungslegung überhaupt möglich sei. Deshalb könne den Klägern ein rechtliches Interesse an der Rechnungslegung auch bei Aufrechterhaltung der Vereinbarung über das einseitige Preisgestaltungsrecht der Beklagten nicht abgesprochen werden, zumal sie nach der Aktenlage die Rechnungslegung unter Berufung auf die Vereinbarung in Punkt III des Vorvertrages bereits verwehrt habe. Der Ausschluß der Rechnungslegungsverpflichtung der Beklagten sei im Sinne der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG tatsächlich rechtsunwirksam. Es sei verfehlt, dem Käufer generell den Anspruch auf Rechnungslegung in Bezug auf die Zusammensetzung des Kaufpreises zu versagen. Ganz allgemein könne sich ein Rechnungslegungsanspruch aus der Natur der privatrechtlichen Beziehungen der Parteien als Hilfsanspruch ergeben. Das müsse in besonderer Weise auch für den Kaufvertrag dann gelten, wenn dem Verkäufer das Recht vorbehalten ist, den Kaufpreis einseitig festzusetzen und sich bei der Ausübung seines Gestaltungsrechtes nicht bloß innerhalb der durch die Billigkeit gezogenen Grenzen zu bewegen habe, sondern darüber hinaus an Abrechnungsrichtlinien gebunden sei, deren Einhaltung wiederum nur bei ordnungsgemäß zusammengestellter und formell vollständiger Abrechnung mit Aussicht auf Erfolg auf ihre Richtigkeit und

Vollständigkeit überprüft werden könne. Es müsse also davon ausgegangen werden, daß die Beklagte unter Bedachtnahme auf den sonstigen Inhalt des Punktes III des Vorvertrages den Klägern zur Rechnungslegung verpflichtet wäre, wenn diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden wäre. Nach der Anordnung der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG 1975 seien Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrecht aufzuheben oder zu beschränken. Da der Rechnungslegungsausschluß keinen der in den Z. 1 bis 5 des Abs. 1 dieser Gesetzesstelle umschriebenen verdächtigen Vertragstypen unterstellt werden könne, treffe die Beweislast der Beschränkungseignung den daraus Verpflichteten, also diesfalls die Kläger. Dieser Beweis sei gelungen. Für das schuldrechtliche Vorstadium des Wohnungseigentums, über die die rechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien nicht hinausreichten, lasse sich aus der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG nach Vergleich mit den Spezialtatbeständen der Z. 1 bis 5 des Abs. 1 die weitgehende Unabdingbarkeit des vertraglichen Dispositivrechtes ableiten, jedenfalls insoweit, als hiedurch versucht werde, die rechtliche Position des Wohnungseigentumsbewerbers zu beschränken oder gar aufzuheben. Diese Bestimmung diene einem wirkungsvollen Schutz der rechtlichen Gesamtposition des Wohnungseigentumsbewerbers (oder Wohnungseigentümers), etwa gegen eine Schwächung seiner schuldrechtlichen Lage im Titelgeschäft. Auch bei den Beispielen der Z. 3 bis 5 des Abs. 1 des § 24 WEG 1975 sei der Zusammenhang mit der Beeinträchtigung von Nutzungs- oder Verfügungsrechten nur mehr in dem aufgezeigten Sinn gegeben, so etwa bei der Abdingung der Verkürzung über die Hälfte, die unmittelbar auch nichts mehr mit solchen Rechten zu tun habe (Faistenberger - Barta - Call, Kommentar zum WEG 1975, 706 f.). Eine ähnliche Schwächung der schuldrechtlichen Position der Kläger sei zweifellos auch durch den Ausschluß der Rechnungsverpflichtung bewirkt, weil hiedurch eine wirksame Kontrolle des Preisgestaltungsrechtes und damit die Korrektur des Preises auf den "angemessenen" Preis im Sinne der Vorschrift des § 7 Abs. 2 WGG 1940 nur schwer durchsetzbar wäre. Es werde deshalb der von Faistenberger - Barta - Call (a.a.O., 711 f.) vertretenen Ansicht beigetreten, daß so wie der Vorausverzicht gegen Einwendungen aus der Endabrechnung (vgl. Bydlinki, JBl. 1975, 245 ff.) auch der Verzicht auf Rechnungslegung durch den Wohnungseigentumsorganisator dann, wenn kein Fixpreis vereinbart wurde, als eine im Sinne der Anordnung der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG 1975 unzulässige, rechtsunwirksame und deshalb mit Nichtigkeit von Anbeginn behaftete Klausel anzusehen sei, deren Ausschaltung aus dem Vertrag die Gültigkeit der übrigen Vertragsteile in keiner Weise berühre. Zutreffend verweise die Berufung der Kläger im übrigen darauf, daß die "vereinbarte Rücktrittsmöglichkeit" der Käufer keineswegs, wie das Erstgericht meinte, angesichts der Besonderheiten der Wohnungswirtschaft und deren Preisentwicklung ein auch nur einigermaßen entsprechendes Äquivalent für den Ausschluß der Rechnungslegung biete.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Läßt man zunächst einmal den von den Klägern bekämpften vertraglichen Ausschluß ihres Begehrens auf Rechnungslegung über die Zusammensetzung des Kaufpreises außer Betracht, so kann nach der besonderen Gestaltung des Rechtsverhältnisses der Parteien kein Zweifel daran bestehen, daß die Beklagte ohne die fragliche Ausschlußklausel den Klägern zur Rechnungslegung verpflichtet wäre, weil diese andernfalls nicht in der Lage wären, zu prüfen, ob die Beklagte bei der ihr überlassenen einseitigen Preisbestimmung die dabei zu berücksichtigenden Kriterien - insbesondere nach den Bestimmungen des § 7 WGG 1940 und des § 11 Abs. 3 WGGDV - eingehalten und damit ihre besonderen vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat, denn es sind nur unter der Voraussetzung, daß die Preisbestimmung durch die Beklagte pflichtgemäß erfolgte, die für diesen Fall vorgesehenen Rechtsfolgen auslösbar: Leistung bzw. Übernahme der erforderlichen Zahlungen oder, wenn die erforderlichen weiteren Leistungen 20% der Eigenleistungen überschreiten, Rücktritt vom Vertrag mit der weiteren vertraglichen Folge, daß die Manipulationsgebühr (1500 S derzeit), eine allenfalls angefallene Gründerwerbsteuer und Zinsen vom rückzahlbaren Eigenkapital verloren sind.

Der vertragliche Ausschluß der Rechnungslegungspflicht der beklagten Wohnungseigentumsorganisatorin wurde vom Berufungsgericht mit zutreffender Begründung, der nichts hinzugefügt werden muß, als rechtsunwirksam nach der Anordnung der Generalklausel des § 24 Abs. 1 WEG beurteilt, ohne die Restgültigkeit der übrigen Vertragsbestandteile zu berühren. Tatsächlich dient die angeführte Gesetzesbestimmung einem wirkungsvollen Schutz der rechtlichen Gesamtposition des Wohnungseigentumsbewerbers oder Wohnungseigentümers und richtet sich daher auch gegen

eine Schwächung seiner schuldrechtlichen Lage im Titelgeschäft. Das der Klägerin eingeräumte Rücktrittsrecht kann schon deshalb kein Äquivalent für den Ausschluß der Rechnungslegungspflicht darstellen, weil sie ohne Rechnungslegung nicht überprüfen können, ob sie sich überhaupt zu diesem, in der Regel für sie mit nicht unerheblichen wirtschaftlichen und - wie schon aufgezeigt - rechtlichen Nachteilen verbundenen Schritt entschließen müssen; es setzt also das Rücktrittsrecht der Kläger geradezu die Rechnungslegung durch die Beklagte voraus, damit das Vorliegen seiner Voraussetzungen geprüft werden kann.

Die materiellrechtlichen Voraussetzungen für den Erfolg des Klagebegehrens wurden vom Berufungsgericht also mit zutreffender Begründung bejaht.

Zu Unrecht wendet sich die Beklagte zuletzt gegen das Vorhandensein eines derzeitigen rechtlichen Interesses der Kläger an der Feststellung der Unwirksamkeit der Ausschlußklausel. Dadurch, daß sie unverändert an der Wirksamkeit dieser Klausel festhält und bestreitet, den Klägern zur Rechnungslegung verpflichtet zu sein, begründet sie selbst die Voraussetzung für das Feststellungsinteresse der Kläger.

#### **Anmerkung**

Z54164

#### **Schlagworte**

Rechnungslegungspflicht, Ausschluß bei einseitiger Bestimmung der, Eigenleistung des Wohnungseigentümbewerbers, Wohnungseigentümbewerber, s. a. Wohnungseigentumsorganisator, Wohnungseigentumsorganisator, Ausschluß der Rechnungslegungspflicht bei, Festsetzung der Eigenleistung des Wohnungseigentümbewerbers

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1981:0050OB00010.81.1110.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19811110\_OGH0002\_0050OB00010\_8100000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)