

TE OGH 1980/7/9 1Ob803/79

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.07.1980

Norm

ABGB §1054 Abs1

ABGB §1054 Abs2

WEG 1975 §23

WEG 1975 §24

WEG 1975 §25

Kopf

SZ 53/104

Spruch

Ein Kaufpreis ist bestimmbar, wenn auf die Selbstkosten des Verkäufers abgestellt wird

Wurde beim Kauf eines erst fertigzustellenden Baus ein Zirkakaufpreis vereinbart, muß der Käufer der allgemeinen Entwicklung der Baukosten entsprechende - allenfalls auch nicht unbedeutende - Preissteigerungen hinnehmen

OGH 9. Juli 1980, 1 Ob 803/79 (OLG Wien 14 R 83/79; LGZ Wien 40 c Cg 139/77)

Text

Der Beklagte wurde durch eine Zeitungsanzeige auf das Bauvorhaben der klagenden Partei "Waldsiedlung B" in S aufmerksam. Er trat mit der klagenden Partei in Verbindung und wurde von der Angestellten Ingrid W über das Projekt näher unterrichtet. Ingrid W folgte dem Beklagten auch einen Prospekt aus, nach dessen Inhalt die Errichtung von 16 Einfamilienhäusern und 10 Eigentumswohnungen geplant war. Der Prospekt enthielt auch nähere Angaben über die von der beklagten Partei vorgesehene Ausstattung der Wohnungen und Häuser (Gasetagenheizung, Gasherd und Doppelabwäsche in der Küche, Bad und WC komplett eingerichtet, Bäder auch verfließt; Wohnräume mit Klebeparkett-Fußboden, in den Schlafräumen Teppichboden, in den Nebenräumen PVC-Belag). Die Kosten für das Reihenhaus Type C, für das sich der Beklagte interessierte, wurden im Prospekt mit 34 900 S Grundkosten und zirka 442 600 S Gesamtbaukosten, insgesamt daher mit 477 500 S angegeben. Bei Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens betrug das Barerfordernis 168 000 S, die monatliche Darlehensabstättung 2 480 S. Bei einer weiteren Aussprache erklärte Ingrid W auf die Frage der Gattin des Beklagten, wie die im Prospekt angeführten Zirkakosten zu verstehen seien, daß die Kosten erst nach Fertigstellung feststunden und der Beklagte die genauen Kosten auf Grund einer Abrechnung erfahren werde. Ingrid W erklärte, daß die Grundkosten von 34 900 S und 30% der Zirkakaufpreis von 442 600 S sofort zu bezahlen seien, die restlichen Baukosten seien erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens und der Abrechnung zu bezahlen.

Am 17. Feber 1970 unterzeichnete der Beklagte einen sogenannten Interimsvertrag. Er erklärte sich darin bereit, einen noch ziffernmäßig zu bezeichnenden Liegenschaftsanteil "für die Eigentumswohnung top Nr. Bl. C/H. 22" zu erwerben und einen Pauschalbetrag für Kaufpreis und Kosten (Gebühren) von 34 900 S binnen 14 Tagen zu bezahlen. Er

verpflichtete sich weiters (Punkt 1 Abs. 2), "die für das Bauvorhaben vorgesehenen Eigenmittel längstens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der Aufforderung ... bar zu erlegen". Der Beklagte erklärte, in die von der klagenden Partei abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Architekten-, Werk- und Bauverträge einzutreten und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen zur Selbstleistung zu übernehmen. Er nahm zur Kenntnis, daß geringfügige Planänderungen möglich seien, und stimmte diesen Änderungen schon im voraus zu (Punkt 7). Der Beklagte erklärte weiters (Punkt 9), das ihm gewährte Anbot auf Optionseinräumung anzunehmen, und erklärte sich mit den darin enthaltenen Bedingungen, die als wesentlicher Bestandteil des später abzuschließenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages aufzunehmen waren, vollinhaltlich einverstanden. Der Beklagte überwies an die klagende Partei einen Betrag von 34 900 S an Grundkosten und den von Ingrid W errechneten Baukostenanteil von 132 762 S.

Mit Schreiben vom 7. Feber 1974 teilte die klagende Partei dem Beklagten mit, daß die gesamten Baukosten des Bauvorhabens 16 780 908 S betragen und auf ihn 740 970 S entfallen. Dem Beklagten wurde bekanntgegeben, daß ein Betrag von 297 976 S zur Eigenfinanzierung verbleibe. Die klagende Partei bat den Beklagten um Verständnis dafür, daß sie diesen Betrag in kürzester Zeit einfordern werde; der Beklagte wurde gebeten, der klagenden Partei bis spätestens 22. Feber 1974 einen für beide Teile annehmbaren Finanzierungsvorschlag zu unterbreiten. Mit Schreiben vom 22. Feber 1974 erwiderte der Beklagte, daß die ihm bekanntgegebenen anteiligen Kosten für sein Reihenhaus die im seinerzeitigen Offert genannten um rund 70% übersteigen, daß er dies nicht ohne weiteres annehmen könne und einer Aufklärung und Äußerung seitens der klagenden Partei entgegensehe. Gleichzeitig brachte der Beklagte seine Absicht zum Ausdruck, die Differenz zwischen der seinerzeit geleisteten Anzahlung und dem ursprünglich genannten Betrag für die Baukosten an die klagende Partei zu überweisen. Im Schreiben der klagenden Partei an den Beklagten vom 4. November 1976 wird ausgeführt, daß die Abrechnung für das Reihenhaus des Beklagten bisher keiner Klärung habe zugeführt werden können, weshalb der Beklagte gebeten werde, sich mit der zuständigen Sachbearbeiterin der klagenden Partei, Dipl.-Kfm. T in Verbindung zu setzen. Der Beklagte erwiderte am 24. November 1976, daß er immer noch auf die Vorlage der Endabrechnung warte. Die klagende Partei lud daraufhin mit Schreiben vom 17. Jänner 1977 den Beklagten ein, mit Ing. P einen Termin zwecks Einsicht in die Gesamtbaukostenaufstellung zu vereinbaren, und schlug dem Beklagten vor, bei dieser Überprüfung mit Dipl.-Kfm. T wegen Bezahlung des noch offenen Betrages zu sprechen. Im Antwortschreiben vom 11. Feber 1977 verwies der Beklagte darauf, daß seinem Verlangen nach Vorlage einer Abrechnung keineswegs entsprochen worden sei, daß er als Nichtfachmann auf dem Gebiet des Bauwesens nicht in der Lage sei, eine Gesamtbaukostenaufstellung durch bloße Einsichtnahme auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen und daraus die ihm angelasteten Kosten zu entnehmen, und daß eine ordnungsgemäße Abrechnung auch die Überschreitungen gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Baukosten begründen müßte. Abschließend wurde vom Beklagten festgestellt, daß er die klagende Partei wiederholt zur Legung einer Abrechnung, auf die er Anspruch habe, aufgefordert habe, daß dieser Aufforderung von der klagenden Partei aber nicht entsprochen worden sei, weshalb es auch nicht möglich sei, zu einer von beiden Seiten anerkannten Baukostensumme zu gelangen. Nach Überreichung der Klage übermittelte der Klagevertreter dem Beklagten mit Schreiben vom 20. Juli 1977 Fotokopien einer handschriftlichen und auf eine Gesamtsumme von 15 136 663.01 S lautenden Baukostenzusammenstellung sowie einer handschriftlichen und - berechnet bis zum 31. Dezember 1972 - auf eine Gesamtsumme von 1 190 830.30 S lautende Zinsenzusammenstellung für von der klagenden Partei vorgeschosene Baukosten mit dem Hinweis, daß die Richtigkeit der Baukostenzusammenstellung von Dipl.-Ing. Eberhart H. überprüft und am 22. Oktober 1972 bestätigt worden war.

Die dem Beklagten übersendete Baukostenzusammenstellung, datiert vom 4. Oktober 1972, enthält in einer Spalte die Firmen und Personen, die am Bau beschäftigt waren, in einer weiteren Spalte die Art der von ihnen verrichteten Arbeiten und in einer dritten Spalte den angesprochenen Werklohn. Weitere Spalten enthalten Prozentangaben über den Haftrücklaß, die Haftrücklaßsumme, Haftzeit usw. Die Zinsenzusammenstellung zeigt, beginnend mit Dezember 1968, bis Dezember 1972 die Zinsenbelastungen, die sich daraus ergaben, daß die klagende Partei Zahlungen vorgeschossen hatte.

Die klagende Partei begeht den Betrag von 608 214 S samt Anhang mit der Begründung, von der Gesamtbausumme von 16 780 908 S entfielen auf den Beklagten entsprechend dem im Parifizierungsverfahren des Bezirksgerichtes Gloggnitz zu Msch 11/72 festgesetzten Miteigentumsanteil (722/16 034) ein Betrag von 740 976 S worauf der Beklagte bisher lediglich 132 762 S geleistet habe.

Der Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Das restliche Entgelt sollte erst nach Erstellung einer Abrechnung über den Gesamtkostenaufwand fällig sein. Eine solche Abrechnung sei bisher nicht übermittelt worden. Die ihm zugegangene Kostenaufstellung enthalte weder eine Beschreibung der geleisteten Arbeiten noch eine Aufgliederung der Leistungen auf die einzelnen Wohnblocks oder eine Bezugnahme auf Kostenvoranschläge und lasse damit die Voraussetzungen einer formgerechten Abrechnung, auf die er Abspruch habe, vermissen. Im Hinblick darauf, daß Block C, in dem sich sein Haus befindet, im Spätsommer 1971, Block A und B im Sommer 1972 fertiggestellt worden seien, hätte die klagende Partei spätestens zu diesem Zeitpunkt auch das Bauvorhaben abrechnen können. Nach Vorliegen des Parifizierungsbeschlusses des Bezirksgerichtes Gloggnitz vom 6. Februar 1972 wäre die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentumsbewerber möglich gewesen. Der erhobene Anspruch, der als Auslagenersatzanspruch aus dem Bevollmächtigungsvertrag der dreijährigen Verjährungsfrist unterliege, sei daher verjährt.

Das Erstgericht erkannte das Klagebegehren samt 11% Zinsen seit 28. Juli 1977 als dem Grunde nach zu Recht bestehend. Das weitere Begehr auf Zuspruch von 11% Zinsen für die Zeit vom 12. Juli 1974 bis 27. Juli 1977 wies es (rechtskräftig) ab. Rechtlich urteilte das Erstgericht den Sachverhalt dahin, der Beklagte habe sich verpflichtet, die restlichen für das Bauvorhaben vorgesehenen Eigenmittel längstens innerhalb von acht Tagen nach Erhalt der Aufforderung bar zu erlegen. Diese Aufforderung sei erst mit der Behändigung der Klageschrift an den Beklagten am 28. Juli 1977 erfolgt. Die dem Beklagten mit Schreiben des Klagevertreters vom 20. Juli 1977 übermittelte Endabrechnung erfülle die Voraussetzungen einer vollständigen Rechnungslegung. Der Anspruch der klagenden Partei sei auch nicht verjährt, weil die Fälligkeit der Forderung von einer Zahlungsaufforderung abhängig gewesen sei, sodaß die Verjährungsfrist vor Behändigung der Klage und Übersendung der Abrechnung gar nicht habe zu laufen beginnen können. Überdies habe der Beklagte keine beweglichen Sachen im Sinne des § 1486 Z. 1 ABGB zu fordern, sondern die bücherliche Übereignung eines Liegenschaftsanteiles. Dem Anspruch des Beklagten auf Einräumung des Eigentumsrechtes stünde die Einrede der klagenden Partei, der Beklagte habe die Baukostenforderung noch nicht beglichen, entgegen, sodaß die Verjährungsfrist nicht zu laufen begonnen habe. Durch die Schreiben des Beklagten vom 22. Februar 1974, 24. November 1976 und vom 11. Februar 1977 sei die Verjährungsfrist auch unterbrochen, weil sich aus ihnen ergebe, daß sich der Beklagte seiner Zahlungsverpflichtung bewußt gewesen sei. Einen Anspruch auf Zinsen habe die klagende Partei erst ab Verzug des Beklagten, somit erst ab 28. Juli 1977.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil gerichteten Berufung des Beklagten Folge und wies das (weitere) Klagebegehren auf Zuspruch von 608 214 S samt 11% Zinsen seit 28. Juli 1977 ab.

Das Berufungsgericht übernahm die Tatsachenfeststellungen des erstgerichtlichen Urteils, verneinte die geltend gemachte Mängelhaftigkeit des Verfahrens und führte in rechtlicher Hinsicht aus, es sei davon auszugehen, daß der Interimsvertrag einerseits Bestimmungen über den Erwerb eines Liegenschaftsanteiles durch den Beklagten enthalte, andererseits handle es sich aber um einen Bevollmächtigungsvertrag im Sinne der §§ 1002 ff. ABGB, durch den es die klagende Partei übernommen habe, alle notwendigen Handlungen zu setzen, damit für den Beklagten das Gebäude errichtet werde. Die im Vertrag zwar nicht wörtlich zum Ausdruck gebrachte Verpflichtung der klagenden Partei habe also darin bestanden, auf der Liegenschaft Wohnhäuser zu errichten und dem Beklagten die Liegenschaft samt dem für ihn vorgesehenen Objekt zu übergeben und ihm das bücherliche Eigentum zu verschaffen. Es handle sich um einen einheitlichen Vertrag; die verschiedenen Pflichten der klagenden Partei könnten nicht getrennt betrachtet und rechtlich verschieden beurteilt werden. Die klagende Partei habe das Gebäude tatsächlich errichtet und dem Beklagten übergeben, sie habe ihm aber das bücherliche Eigentumsrecht und das bücherliche Eigentum noch nicht eingeräumt und daher ihre Leistung noch nicht zur Gänze erbracht. Dies sei zwar für die Frage, ob die Leistung des Beklagten, die insbesondere in der Bezahlung der vorgesehenen Eigenmittel bestanden habe, bereits fällig sei, ohne Bedeutung, da der Zeitpunkt der Zahlung ohne Rücksicht auf die bücherliche Übertragung des Eigentumsrechtes festgelegt worden sei. Die Verjährung der vom Beklagten zu erbringenden Leistung beginne jedoch erst mit der Erfüllung der von der klagenden Partei zu erbringenden Leistung. Die Forderung der klagenden Partei sei daher auf keinen Fall verjährt. Aus diesem Grund brauche nicht erörtert zu werden, ob die Verjährungszeit 30 oder drei Jahre betrage. Ebensowenig müsse geprüft werden, ob den Schreiben des Beklagten ein Anerkenntnis der Zahlungsverpflichtungen entnommen werden könne. Hingegen könne dem Einwand des Beklagten, die Forderung der klagenden Partei sei mangels Rechnungslegung noch nicht fällig, Berechtigung nicht abgesprochen werden. Der Teilbetrag von 298 376 S, der die Differenz zwischen dem Klagsbetrag und jenem Betrag darstelle, der dem Beklagten ursprünglich bekanntgegeben

worden sei, könne ohne Rechnungslegung auf keinen Fall fällig sein. Die klagende Partei habe gemäß § 1014 ABGB Anspruch auf Ersatz des notwendigen oder nützlich gemachten Aufwandes. Welcher Aufwand notwendig und nützlich sei, könne aber erst beurteilt werden, wenn die klagende Partei den Aufwand detailliert bekanntgegeben habe. Im übrigen habe die Zeugin Ingrid W ausgesagt, sie sei berechtigt gewesen, den Parteien zu erklären, daß sie die über die vorläufig bekanntgegebenen Baukosten hinaus zu bezahlenden restlichen Baukosten erst nach Fertigstellung und Legung einer Abrechnung zu bezahlen hätten. Beim Betrag von 309 838 S (noch nicht bezahlter Teil der dem Beklagten bei Vertragsabschluß bekanntgegebenen Kosten) müsse allerdings geprüft werden, ob er nicht auch ohne Rechnung fällig sei, weil nach dem Inhalt des Interimsvertrages die vorgesehenen Eigenmittel innerhalb von acht Tagen nach Erhalt der Aufforderung bar zu erlegen gewesen wären. Zu berücksichtigen sei jedoch, daß Ingrid W anlässlich der Verhandlungen erklärt habe, die Grundkosten sowie 30% der Gesamtbaukosten von 442 600 S seien sofort zu bezahlen, die restlichen Baukosten erst nach Fertigstellung des Baues und Erstellung einer Abrechnung. Ob Ingrid W ermächtigt gewesen sei, eine derartige Erklärung abzugeben, müsse nicht geprüft werden, weil die klagende Partei die von Ingrid W abgegebene Erklärung auf alle Fälle gegen sich gelten lassen müsse. Der Beklagte sei bei der klagenden Partei an Ingrid W verwiesen worden, diese habe mit ihm das Projekt besprochen und alle Verhandlungen geführt. Diese von der klagenden Partei veranlaßten Umstände seien geeignet gewesen, beim Beklagten die Überzeugung vom Vorhandensein einer Vertretungsmacht hervorzurufen. Ingrid W habe demnach aber auf Grund einer Anscheinsvollmacht für die klagende Partei bindende Erklärungen abgegeben. Es sei auch darauf Bedacht zu nehmen, daß die klagende Partei die vom Beklagten auf die Eigenmittel geleistete Teilzahlung, zu der er nur auf Grund der mit Ingrid W getroffenen Vereinbarung verpflichtet gewesen sei, angenommen habe, ohne den Restbetrag zu fordern. Dies habe den Beklagten in der Annahme bestärken müssen, es sei wirksam vereinbart worden, daß zunächst nur ein Drittel der vorgesehenen Baukosten zu bezahlen sei, der Rest aber erst nach Fertigstellung und Rechnungslegung. Es sei daher zu prüfen, ob die klagende Partei dem Beklagten eine Abrechnung habe zukommen lassen. Mangels näherer Vereinbarung über den Inhalt der Abrechnung könne es nicht zweifelhaft sein, daß es sich um eine ordnungsgemäße und vollständige Abrechnung handeln müsse, sodaß an sie die gleichen Anforderungen zu stellen seien wie an eine Abrechnung im Sinne des § 1012 ABGB. Eine derartige Rechnung müsse ordnungsgemäß und vollständig sein. Die Frage, welche Angaben die Rechnung zu enthalten habe, sei unter Bedachtnahme auf den Zweck der Rechnungslegung zu beantworten. Die Rechnungslegung müsse dem Auftraggeber ausreichende Grundlagen dafür liefern, daß er seine Ansprüche gegen den Beauftragten und allenfalls auch gegen Dritte feststellen und geltend machen könne. Die Rechnung müsse daher die Einnahmen und Ausgaben im einzelnen enthalten und ausweisen, wofür Zahlung geleistet worden sei. Gehe man von diesen Grundsätzen aus, so habe die klagende Partei ihrer Rechnungslegungspflicht nicht entsprochen. In der dem Beklagten übermittelten Aufstellung scheinen zwar die geleisteten Geldbeträge auf, im allgemeinen werde auch ausgeführt, an wen die Zahlung erfolgte; für welche Arbeiten Zahlung geleistet wurden, sei jedoch bei zahlreichen Positionen unklar. So würden etwa Zahlungen für "Sanitär" (353 746 S), "Waschküche" (33 550 S) und "Jalousien" (34 661 S) vermerkt, desgleichen eine Zahlung im Betrage von 154 668 S für Heizthermen; wer tatsächlich Leistungen erbracht habe, sei aber nicht erkennbar. Es bleibe auch unklar, wofür die Firma K, die laut zweiter Zeile der Aufstellung 7 450 000 S erhalten habe - als geleistete Arbeit scheine "Baufirma" auf - dann noch einmal 173 818.73 S erhalten habe. Eine ordnungsgemäße Rechnungslegung liege nicht vor, weshalb der vom Beklagten geforderte Betrag noch nicht fällig sei.

Über Revision der klagenden Partei hob der Oberste Gerichtshof, vom rechtskräftig abgewiesenen Zinsenbegehren für die Zeit vom 12. Juli 1974 bis 27. Juli 1977 abgesehen, die Urteile der Vorinstanzen auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang zur Ergänzung des Verfahren und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Bei der rechtlichen Beurteilung des erhobenen Anspruchs ist zunächst die Rechtsnatur des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Vertrages zu prüfen. Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, dessen Bestimmungen gemäß seinen § 29 Abs. 2 auch auf Rechtsgeschäfte anzuwenden sind, die Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes, das ist vor dem 1. September 1975, abgeschlossen haben, spricht über das Rechtsverhältnis zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und den Wohnungseigentumsbewerbern nur in den Bestimmungen seiner §§ 23 bis 25 ohne jedoch über die rechtliche Qualifikation dieses Rechtsverhältnisses, die im einzelnen sehr verschieden gestaltet sein kann, etwas auszusagen.

Vielfach liegt ein gemischter Vertrag vor, der Elemente des Kaufs (Grundanteil) und solche des Werk- oder Bevollmächtigungsvertrages enthält (1 Ob 784/79; 8 Ob 566/79; Faistenberger - Barta - Call, Kommentar zum WEG, 639).

Der von den Streitteilen abgeschlossene Vertrag vom 17. Feber 1970 sieht vor, daß der Beklagte einen durch die zuständige Parifizierungsbehörde ziffermäßig noch zu bestimmenden Anteil an der Liegenschaft "Waldsiedlung B in S" für die Eigentumswohnung (richtig das Reihenhaus) Block C, Haus 22, um den Betrag von 34 900 S erwirbt. Der Beklagte verpflichtete sich gemäß Abs. 2 des Punktes 1, "die für dieses Bauvorhaben vorgesehenen Eigenmittel längstens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der Aufforderung" bar zu erlegen. Er nahm zur Kenntnis, daß an der unter Punkt 1 näher bezeichneten Wohnung das Wohnungseigentum eingeräumt wird, und verpflichtete sich, dasselbe Recht den übrigen Miteigentümer einzuräumen. Der Beklagte verpflichtete sich weiters (Punkt 5), der klagenden Partei Vollmacht, beschränkt auf das gegenständliche Bauvorhaben, zur Vertretung vor allen Verwaltungs-, Gerichts- und Finanzbehörden zu erteilen; er nahm zustimmend zur Kenntnis, daß die Verwaltung des fertiggestellten Hauses die klagende Partei oder eine von ihr beauftragte Verwaltungsgesellschaft besorgt. Er erklärte sich bereit (Punkt 7), in die der klagenden Partei abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Architekten-, Werk- und Bauverträge einzutreten und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen zur Selbstzahlung zu übernehmen.

Die Vereinbarung enthielt keine Bestimmung, welche Leistungen der Beklagte über den Kaufpreis des Grundanteils hinaus zu entrichten hatte. Es waren nur gemäß Punkt 1 Abs. 2 der Vereinbarung die (nicht näher bestimmten) Eigenmittel vom Beklagten längstens binnen acht Tagen nach Erhalt der Aufforderung zu bezahlen. Aufschluß über die Höhe gab der Prospekt. Darin war eine nähere Beschreibung der Typen der Reihenhäuser mit der vorgesehenen Ausstattung, aber auch ein Hinweis auf die vom Wohnungseigentumsbewerber zu entrichtenden Kosten enthalten; die Höhe der Grundkosten wurde (in Übereinstimmung mit dem Vertrag vom 17. Feber 1970) mit 34 900 S und die der Gesamtbaukosten mit zirka 442 600 S, das Gesamterfordernis daher mit 477 500 S angegeben.

Vertragsinhalt wurde die Verpflichtung zur Bezahlung der Baukosten durch die vom Beklagten mit der Angestellten der klagenden Partei Ingrid W getroffene Vereinbarung. Vom Vorliegen einer solchen auch die Höhe der vom Beklagten zu leistenden Eigenmittel umfassenden Vereinbarung gehen auch beide Streitteile aus. Umstritten ist nur, ob die klagende Partei auch die mit Ingrid W getroffene Vereinbarung über die Fälligkeit der zu leistenden Eigenmittel gegen sich gelten lassen muß. Es ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß der Beklagte bei der mit Ingrid W getroffenen Vereinbarung über die Bezahlung der Baukosten vom Vorliegen einer Vollmacht zugunsten der Ingrid W ausgehen durfte. Ingrid W besprach mit dem Beklagten die näheren Details des Bauvorhabens, führte die Verhandlungen mit ihm und traf schließlich die festgestellte Zahlungsvereinbarung, die sich als Ergänzung des Vertrages vom 17. Feber 1970 darstellt. Die klagende Partei räumt nunmehr in der Revision selbst ein, Ingrid W sei berechtigt gewesen, dem Beklagten gegenüber zu erklären, daß die über den Betrag von 442 600 S hinausgehenden Baukosten erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Legung einer Abrechnung zu leisten waren; sie geht daher selbst davon aus, daß Ingrid W Vollmacht zu rechtsgeschäftlichen Erklärungen, wenn auch nur in inhaltlich beschränktem Rahmen, eingeräumt worden sei. Eine derartige Einschränkung der erteilten Vollmacht war aber für den Beklagten nicht erkennbar. Er durfte im Hinblick darauf, daß Ingrid W im Rahmen der Organisation der klagenden Partei als deren Angestellte mit der Vorbereitung des Vertragsabschlusses und der Vereinbarung der im Vertrag vom 17. Feber 1970 nicht näher geregelten Zahlungsbedingungen betraut war, dahin verstehen, daß ihr in diesem Punkte von der klagenden Partei eine nicht weiter beschränkte Vollmacht erteilt worden sei (vgl. auch Welser, Vertretung ohne Vollmacht, 105 und ders. in JBl. 1976, 309 f.). Die mit Ingrid W getroffene Vereinbarung lautete aber dahin, daß 30% der Zirka-Gesamtbaukosten sofort zu zahlen seien, die restlichen Baukosten erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Legung einer Abrechnung. Diese Zahlungsvereinbarung durfte vom Beklagten in dem Sinn verstanden werden, daß die Bezahlung der gesamten restlichen Baukosten erst nach Fertigstellung und Abrechnung zu erfolgen hatte.

Beide Parteien gehen davon aus, daß die Vereinbarung vom 17. Feber 1970 unmittelbare Ansprüche auf die vertraglich vereinbarten Leistungen begründete, demnach nicht nur als bloßer Vorvertrag (§ 936 ABGB) anzusehen ist. Die Vereinbarung vom 17. Feber 1970 enthält auch mehr als die bloße Einräumung des Rechtes, durch einseitige Erklärung ein Schuldverhältnis zu begründen (vgl. HS 6440) und ist demnach entgegen der Bezeichnung vor dem Text der Urkunde nicht bloß als Optionsvereinbarung, sondern zumindest als Punktation (§ 885 ABGB) anzusehen. Die Punktation hat allerdings gemäß der zitierten Gesetzesstelle die Hauptpunkte des Vertrages zu enthalten. Dazu gehörten im vorliegenden Fall insbesondere die vom Wohnungseigentumsbewerber zu erbringenden Leistungen. Ihr

Umfang ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus der Vereinbarung vom 17. Feber 1970, aber aus dem Inhalt der Urkunde Beilage 5, die - hievon gehen gleichfalls beide Streitteile aus - Vertragsinhalt wurde, wenn auch unter Bedachtnahme auf die mit Ingrid W getroffene zusätzliche mündliche Vereinbarung.

Gegenstand des Vertrages in seiner Gesamtheit war nicht bloß die Beschaffung des Eigentums an einem noch näher zu bestimmenden Miteigentumsanteil, sondern von Wohnungseigentum an einem bestimmten Haus des Bauvorhabens. Die klagende Partei erblickt in der Vereinbarung einen Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil, verbunden mit einem Bevollmächtigungsvertrag zur Errichtung des Hauses; die Baukosten gebührten der klagenden Partei demnach als Auslagenersatz gemäß § 1014 ABGB. Nun ist aber gemäß § 914 ABGB bei der Auslegung von Verträgen die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter der Absicht der Parteien im Sinne dieser Gesetzesstelle ist keineswegs etwa die Auffassung einer Partei oder ein nicht erklärter oder nicht kontrollierbarer Parteiwille, sondern nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muß. (1 Ob 784/79; 8 Ob 566/78; MietSlg. 23 080; EvBl. 1974/220; Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 404). Im vorliegenden Fall versprach die klagende Partei dem Beklagten die Verschaffung von Wohnungseigentum am einem Reihenhaus des Bauvorhabens "Waldsiedlung B". Es war dann aber ihre Sache, das Gebäude, an dem Wohnungseigentum bestehen soll, herzustellen. Zutreffend wies schon Bydlinski in JBl. 1975, 245 (247) darauf hin, daß bei Verträgen wie dem vorliegenden "im Dunkel gehüllt bleibt", ob die von den Wohnungseigentumsbewerbern vertraglich übernommenen Leistungen als Kaufpreis oder als Aufwandersatz gemäß § 1014 ABGB geschuldet werden. Bei der Beurteilung, ob das eine oder andere zutrifft, darf auch der vom Wohnungseigentumsgesetz 1975 verfolgte Schutzzweck (vgl. §§ 23, 24 WEG 1975) nicht außer acht gelassen werden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß nicht der Beklagte die klagende Partei beauftragte, ein Reihenhaus nach seinen Wünschen und Vorstellungen zu erbauen, sondern daß das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit von der klagenden Partei entworfen und realisiert wurde. Schon dieser Umstand spricht dagegen, den Beklagten als den Geschäftsherrn und die klagende Partei als Auftragnehmer anzusehen. Darüber hinaus waren aber nach dem unwidersprochenen Vorbringen der klagenden Partei im Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages vom 17. Feber 1970 alle Verträge mit den Bauschaffenden bereits abgeschlossen und zum Teil auch schon erfüllt. Der Beklagte hatte Zahlungen auch nur an die klagende Partei zu leisten. Unter diesen Voraussetzungen ist aber die Vereinbarung der Parteien in ihrer Gesamtheit als Kaufvertrag und nicht nur als Kaufvertrag betreffend den Grundanteil, verbunden mit einem Bevollmächtigungsvertrag über die Errichtung des Hauses, zu beurteilen (in diesem Sinne auch Bydlinski a. a. O., 247). Die Beurteilung als Kaufvertrag wird auch dem Schutzzweck des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 insofern gerecht, als allein damit allfällige Gewährleistungsansprüche des Beklagten gegen die klagende Partei gesichert waren (1 Ob 784/79).

Bestimmtheit, Höhe und Fälligkeit des Kaufpreises sind nach dem Inhalt des Prospektes Beilage 5 und der auf seiner Grundlage mit Ingrid W getroffenen Vereinbarung zu beurteilen. Die Kosten für das vom Beklagten erworbene Reihenhaus Type C wären im Prospekt mit 34 900 S Grundkosten und zirka 442 600 S Gesamtbaukosten angegeben. Ingrid W teilte dem Beklagten mit, daß er die genauen Kosten, die erst nach Fertigstellung feststunden, auf Grund einer Abrechnung erfahren werde; 30% der Zirka-Baukosten seien sofort zu bezahlen, der Rest nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Abrechnung. Eine derartige Preisfestsetzung entsprach dem Bestimmtheitserfordernis des § 1054 letzter Satz ABGB. Einigen sich Verkäufer und Käufer einer bestimmten Ware auf einen "Zirkapreis", kommt bereits damit ein Kaufvertrag zustande (6 Ob 772/77; Mayer - Maly in Klang[2] IV/2, 259, insbesondere FN 84); die endgültige Preisbestimmung bleibt hier dem Verkäufer vorbehalten, was - im Rahmen der guten Sitten (Bydlinski a. a. O., 248) bzw. solange nicht Maßstäbe von Treu und Glauben in gröbster Weise verletzt werden und die Unrichtigkeit der Preisfestsetzung einem sachkundigen und unbefangenen Beurteiler sofort erkennbar ist (JBl. 1980, 151) - als zulässig erachtet wird (Mayer - Maly a. a. O., 258; Ehrenzweig[2] II/1, 407; vgl. SZ 42/77). Durch die ihm mit einer Zirkapreisvereinbarung eingeräumte endgültige Preisbestimmung ist der Verkäufer allerdings auch im Rahmen der Zulässigkeit nicht ermächtigt, den Kaufpreis nach freiem Ermessen festzusetzen; er darf, will er den Boden des geschlossenen Vertrages nicht verlassen, in der Regel nur einen endgültigen Preis festsetzen, der von dem ursprünglich genannten Zirkapreis nur unbedeutend abweicht; die Zirka-Klausel bei einem Vertrag besagt also, daß nach dem Willen der Vertragschließenden verhältnismäßig unbedeutende Abweichungen von dem ziffernmäßig genannten Kaufpreis gestattet sein sollen, also vom Käufer akzeptiert werden (6 Ob 772/77; vgl. Gschnitzer in Klang[2]

IV/1, 54; GIUNF 4752). Der Käufer erklärt sich mit einer mäßigen Überschreitung des ziffernmäßig genannten Preises, deren Grenze im Streitfall der Richter bestimmt, einverstanden (Bettelheim in Klang[1] II/2, 979; vgl. Bydlinski a. a. O., 248).

Beim Kauf einer erst fertigzustellenden Eigentumswohnung liegen die Dinge allerdings etwas anders. Hier ist klar, warum nur ein Zirkapreis genannt wird: Die Höhe der Baukosten, die der Bewerber zu tragen hat, steht noch nicht fest. Nach dem Inhalt des von ihm abgeschlossenen Vertrages und des Gesprächs mit Ingrid W, die gerade auf die volle Kostentragungspflicht des Beklagten hingewiesen hatte, war es für den Beklagten dann aber unmißverständlich, daß er Steigerungen der Baukosten zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Fertigstellung des Baues auch hinnehmen mußte, wenn sich daraus nach der allgemeinen Kostensituation auf dem Bausektor eine nicht nur unbedeutende Abweichung vom Zirkapreis ergab. Ein Kaufpreis ist auch dann bestimmbar, wenn auf die Selbstkosten (hier: die Baukosten) des Verkäufers abgestellt wird (Bydlinski a. a. O., 247; Mayer - Maly a. a. O., 231). Nur daneben war der Beklagten auch gewisse - allerdings nur unbedeutende - Schätzungsfehler der klagenden Partei hinzunehmen bereit. Schließlich bestand ein hingenommener Unsicherheitsfaktor auch noch darin, daß der Miteigentumsanteil des Beklagten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht feststand. Grundsätzlich muß mangels anderer Vereinbarung auch angenommen werden, daß der Beklagte bereit war, den auf seinen gerichtlich festgesetzten Miteigentumsanteil entfallenden Teil der Baukosten, soweit sie gegenüber dem Tag des Vertragsabschlusses gestiegen waren, nach Mitteilung der Baukosten auf Grund der Verrechnung der klagenden Partei mit den einzelnen Unternehmern zu bezahlen. Der Beklagte, dem Zirkakosten bekanntgegeben wurden, durfte aber davon ausgehen, daß der ihm mitgeteilte Betrag auf Grund einer sachkundigen Kostenschätzung erfolgte, die an den Preisverhältnissen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses orientiert war. Die getroffene Vereinbarung berechtigt daher die klagende Partei nur, jene Mehrkosten (anteilmäßig) auf den Beklagten zu überwälzen, die sich, ausgehend von den Zirkabaukosten von 442 600 S, zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Erbringung der Leistung durch Fertigstellung des Baus ergaben. Nicht gerechtfertigt ist also eine Verrechnung der Erhöhung von Baukosten, die etwa daraus resultierte, daß die dem Beklagten mitgeteilten Zirkabaukosten auf einer überholten,

öglichweise Jahre zurückliegenden Kalkulation beruhten.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes ist der der klagenden Partei auf dieser Grundlage gebührende endgültige Kaufpreis auch bereits fällig. Ingrid W erklärte seinerzeit der Gattin des Beklagten nur, daß er die genauen Kosten nach Fertigstellung des Bauvorhabens "auf Grund einer Abrechnung" erfahren werde. Dies konnte im Zweifel nur dahin verstanden werden, daß die Bekanntgabe des endgültigen Kaufpreises nach Abschluß des Bauvorhabens und Abrechnung mit den einzelnen Unternehmern erfolgen werde. Ein Anspruch auf detailliertere Rechnungslegung, als sie mit Schreiben vom 20. Juli 1977 erfolgte, oder gar in einer Weise, daß auch ein Laie alles verstehen konnte, kann darunter nicht verstanden werden. Der Beklagte konnte und kann gewiß Einwendungen gegen die Höhe des verlangten endgültigen Kaufpreises erheben sowie Einsicht in die Belege - allenfalls durch einen von ihm bestellten Sachverständigen - und eventuell eine gerichtliche Überprüfung der Preisangemessenheit, nicht aber eine detailliertere Abrechnung wie ein selbst Auftrag gebender Bauherr verlangen. Die klagende Partei hatte damit aber ihren vertraglichen Verpflichtungen spätestens am 26. Juli 1977 - einen früheren Fälligkeitstermin nimmt die klagende Partei selbst nicht mehr in Anspruch - entsprochen.

Damit ist aber der Einwand mangelnder Fälligkeit nicht gerechtfertigt.

Die Kaufpreisforderung ist aber auch nicht verjährt, weil Gegenstand des Kaufvertrages der Erwerb einer unbeweglichen Sache ist; auf einen solchen Vertrag findet die Bestimmung des § 1486 Z. 1 ABGB nicht Anwendung (Klang in Klang[2] VI, 621; Ehrenzweig a. a. O. I/1, 312).

Mit Schreiben vom 7. Februar 1974 gab die klagende Partei dem Beklagten die auf ihn entfallenden Baukosten mit 740 976 S bekannt. Gegenüber dem seinerzeit bekanntgegebenen Zirkabaukosten von 442 600 S bedeutet dies eine Steigerung um fast 70%, die nicht ohne weiteres mit den aufgezeigten und vom Beklagten hingenommenen Unsicherheitsfaktoren gerechtfertigt werden kann. In einem fortzusetzenden Verfahren wird daher zu prüfen sein, ob die dem Beklagten bekanntgegebenen Baukosten den dargelegten Grundsätzen entsprechend ermittelt wurden. Im Hinblick auf die erhebliche Überschreitung des Zirkapreises trifft die klagende Partei die Beweislast für die Berechtigung ihrer den Zirkapreis übersteigenden Forderung. Nur wenn der Beklagte offenbar unbillige bzw.

sittenwidrige Ausnützung der Preisbestimmungsberechtigung durch die klagende Partei durch überhöhte Preisvereinbarungen mit Unternehmern (vgl. dazu JBl. 1980, 151 mit Anmerkung von Bydlinski; Bydlinski a. a. O., 245, 248) behaupten sollte, wird ihn dafür auch die Beweislast treffen.

Anmerkung

Z53104

Schlagworte

Baukosten, Bestimmbarkeit des Kaufpreises bei Erhöhung der -, Bestimmbarkeit des Kaufpreises bei Erhöhung der Baukosten, Kaufpreis, Bestimmbarkeit des - durch Selbstkosten des Verkäufers, Zirkakaufpreis, Berücksichtigung von Baukostenerhöhungen,, Bestimmbarkeit des Kaufpreises, Zirkakaufpreis unter Bedachtnahme auf Baukostenentwicklung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1980:0010OB00803.79.0709.000

Dokumentnummer

JJT_19800709_OGH0002_0010OB00803_7900000_000

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

© 2026 JUSLINE

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