

TE OGH 1966/11/9 6Ob136/66

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.11.1966

Norm

ABGB §879

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §8

Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §12

Kopf

SZ 39/190

Spruch

Bei Weiterveräußerung von Wohnungen, die unter das WGG. fallen, ist die Vereinbarung eines über den vom Wohnungsunternehmen bestimmten Preis hinausgehenden Preises nichtig.

Die Differenz kann zurückgefordert werden

Entscheidung vom 9. November 1966, 6 Ob 136/66

I. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz; II. Instanz:

Oberlandesgericht Graz

Text

Infolge Ansuchens des Beklagten hat die "Heimstätte G." die Genehmigung erteilt, daß die Nutzungsrechte an der Wohnung des Beklagten um den Betrag von 85.000 S an die Klägerin abgetreten werden. Der Beklagte hat mit Vereinbarung vom 2. Mai 1962 seine Nutzungsrechte an der Wohnung an die Klägerin um den von ihm begehrten und von der Klägerin an ihn bezahlten Betrag von 120.000 S abgetreten und die Klägerin nicht davon in Kenntnis gesetzt, daß seitens der "Heimstätte G." nur die Genehmigung für eine Abtretung um einen Betrag von 85.000 S erteilt worden ist.

Die Klägerin begehrt die Rückzahlung des Differenzbetrages von 35.000 S mit der Begründung, daß sie diesen Betrag ohne Rechtsgrund an den Beklagten bezahlt habe, bzw. aus dem Titel der ungerechtfertigten Bereicherung und der Irreführung.

Das Erstgericht hat im Sinne des Klagebegehrens entschieden.

Es vertrat den Standpunkt, daß der Beklagte nach den Gepflogenheiten des redlichen Verkehrs verpflichtet gewesen sei, bei den Verhandlungen wegen des Erwerbes der Wohnung durch die Klägerin zu erwähnen, daß die "Heimstätte G." den Abtretungspreis mit 85.000 S festgesetzt hat. Da er dies aber unterlassen hat, habe er gegen Treu und Glauben gehandelt und durch bewußte Irreführung veranlaßt, daß von der Klägerin ein Mehrbetrag von 35.000 S bezahlt worden ist.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Seine rechtliche Beurteilung ging dahin, daß für die

Beurteilung des Klagsanspruches die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG.) vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437, eingeführt in Österreich durch § 1 Nr. 1 der Verordnung vom 15. April 1940) und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGGDV.) vom 23. Juni 1940 (RGBl. I S. 1012) maßgebend seien, deren Sinn und Zweck dahin gehe, bei der Weiterveräußerung von Wohnungen, die durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen gebaut wurden, Spekulationen auszuschalten. Dies gelte sinngemäß auch für die Übertragung von Miteigentumsanteilen mit oder ohne Wohnungseigentum (§ 8 WGG., § 12 WGGDV.). Im vorliegenden Fall sei nun von der "Heimstätte G." dem Beklagten die vertragliche Verpflichtung auferlegt worden, seine Anwartschaftsrechte auf die Eigentumswohnung nur mit Zustimmung der "Heimstätte G." abzutreten. Es sei somit der Beklagte verpflichtet gewesen, nach den Regeln des redlichen Verkehrs den Sachverhalt wahrheitsgemäß darzustellen, um die Zustimmung der Heimstätte G. im Falle der Weiterveräußerung zu erreichen. Der Beklagte habe aber diese vertragliche Bestimmung dadurch verletzt, daß er von der Klägerin einen Preis von 120.000 S verlangt hat, ungeachtet des Umstandes, daß die Zustimmungserklärung der Heimstätte G. auf einen Abtretungspreis von 85.000 S gelautet hat. Er habe somit der Heimstätte G. einen unrichtigen Sachverhalt mitgeteilt und sie in Irrtum geführt bzw. die Zustimmung nur durch die Mitteilung eines unrichtigen Sachverhaltes erreicht. Er sei demnach gegenüber der Heimstätte G. vertragsbrüchig geworden, was aber auch Rechtswirkungen gegenüber dem Erwerber der Wohnungseigentumsrechte nach sich ziehe. Sinn und Zweck dieser vertraglichen, auf den Bestimmungen des WGG. und der WGGDV. beruhenden Sicherung der "Heimstätte G." bestehe darin, unzulässige Preise bei der Weiterveräußerung von Wohnungseigentumsanteilen zu verhindern. Diese Sicherungsfunktion müsse sich auch auf den neuen Erwerber erstrecken, der in erster Linie durch diese Sicherung geschützt werden solle. Daraus ergebe sich für den Beklagten die weitere Verpflichtung, der Klägerin mitzuteilen, daß die "Heimstätte G."

ihre Zustimmung zur Übertragung der Nutzungsrechte nur unter der Bedingung eines Abtretungspreises von 85.000 S erteilen werde. Diese Mitteilung an die Klägerin habe aber der Beklagte unterlassen und daher die Klägerin über die Höhe des Abtretungspreises in Irrtum geführt.

Der Beklagte hätte seine Nutzungsrechte nur um den Betrag von 85.000 S an die Klägerin verkaufen dürfen, wie aus Punkt XII a der Nutzungsvereinbarung im Zusammenhalt mit § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und § 12 der Durchführungsverordnung hervorgehe. Materiellrechtlich liege bezüglich des Differenzbetrages von 35.000 S die Zahlung einer Nichtschuld vor, denn es habe die Klägerin insoweit eine objektiv nicht bestehende Schuld bezahlt. Subjektiv habe sich die Klägerin im Irrtum über diese objektiv nicht bestehende Schuld befunden, denn sie bzw. ihr die Verhandlungen mit dem Beklagten führender Vertreter habe im Hinblick auf die Bestimmung des WGG. der Auffassung sein können, daß der Abtretungspreis von 120.000 S von der Heimstätte genehmigt worden sei, da Gegenteiliges vom Beklagten nicht mitgeteilt worden sei.

Die Klägerin habe sich daher auch in einem Rechtsirrtum befunden, da sie bei der gegebenen Sachlage der Meinung habe sein können, daß die "Heimstätte G." den Abtretungspreis von 120.000 S genehmigt habe und somit keine Verletzung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes vorliege. § 1341 ABGB. beziehe aber ausdrücklich auch den Rechtsirrtum ein und verlange nicht Entschuldbarkeit des Irrtums. Da die Klägerin die Zahlung der Nichtschuld, den Nichtbestand der Schuld und den Irrtum nachgewiesen habe, stehe ihr ein Rückforderungsanspruch nach § 1431 ABGB. zu. Entgegen der Auffassung des Beklagten, daß der gesamte Abtretungsvertrag nichtig sei und daher der vorherige Zustand wiederherzustellen sei, komme eine Wiederherstellung des vorherigen Zustandes nicht in Betracht. Der Beklagte habe vertragliche und gesetzliche Bestimmungen verletzt, sei daher unredlich und hafte somit für alles, was der Verkürzte erlangt hätte. Überdies sei eine Aufhebung der Abtretungsvereinbarung rechtlich nicht mehr möglich, denn es leite die Klägerin ihr Wohnungsrecht nicht vom Beklagten ab, sondern von der zwischen ihr und der "Heimstätte G." abgeschlossenen neuen Nutzungsvereinbarung. Durch die zwischen der "Heimstätte G." und der Klägerin abgeschlossene Nutzungsvereinbarung, die der Beklagte überdies selbst durch seine unter unrichtigen Angaben bewilligte Abtretung veranlaßt habe, seien die Rechte des Beklagten auf die Eigentumswohnung endgültig untergegangen und es sei eine Vertragsaufhebung mit dem Ziele auf Rückgängigmachung des Erwerbes der Anwartschafts- und Nutzungsrechte der Klägerin nicht mehr möglich. Der allfälligen Aufhebung des Abtretungsvertrages zwischen den Streitteilen stehe somit die Nutzungsvereinbarung zwischen der Klägerin und der "Heimstätte G." entgegen. Habe aber der Beklagte nicht nur gegen eine vertragliche, sondern auch gegen eine

gesetzliche Verpflichtung verstoßen, so könne nicht gesagt werden, daß sich der Preis nach Angebot und Nachfrage richte und daß die Willenseinigung der Streitteile über die Höhe des Abtretungspreises dem Rückforderungsanspruch entgegenstünde.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Auszugehen ist davon, daß die Klägerin unter Aufrechterhaltung des Abtretungsvertrages vom 2. Mai 1962 in seinen übrigen Punkten lediglich eine Herabsetzung des vereinbarungsgemäß für die Abtretung der Nutzungs- und Anwartschaftsrechte von ihr an den Beklagten zu leistenden Betrages von 120.000 S auf 85.000 S erreichen will. Soweit nun zur Stützung dieses Anspruches die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (§ 8) und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (§ 12) herangezogen werden, so ist hinsichtlich der Frage der Weitergeltung dieser Bestimmungen auf die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 24. März 1960, B 278/58 = MietSlg. 8369 (1), zu verweisen, mit welcher die Weitergeltung jener Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bejaht wurde, welche die Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit enthalten (§§ 2 bis 15) und die damit in Zusammenhang stehenden Angelegenheiten regeln, während alle jene Bestimmungen, welche auf die NSDAP hinweisen und ihren Einrichtungen Einfluß auf die Vollziehung dieses Gesetzes einräumen, weggefallen sind. Es sind daher entgegen der in der Revision vertretenen Auffassung die oben erwähnten, im vorliegenden Fall in Betracht kommenden Bestimmungen anwendbar.

In der Sache selbst ist entscheidend, daß im § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes das Verbot von ungerechtfertigten Preiserhöhungen bei Weiterveräußerungen von Wohnungen, welche unter dieses Gesetz fallen, ausgesprochen wird. Damit dieses Verbot nicht übertreten werde, gebietet das Gesetz die Bestellung von Sicherungen. Als eine dieser Sicherungen ist in der auf Grund der Gesetzesermächtigung des § 32 WGG. erlassenen Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im § 12 die vertragliche Verpflichtung des Erwerbers, daß er das Grundstück nicht ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens veräußern wird, vorgesehen. Soll diese Vorschrift ihren Sicherungszweck im Sinne des § 8 WGG. erfüllen, muß selbstverständlich von der Zustimmung des Wohnungsunternehmens auch und in erster Linie der vereinbarte Preis erfaßt sein. Daraus läßt sich der Rechtssatz ableiten, daß Vereinbarungen über die Zahlung eines über den vom Wohnungsunternehmen bestimmten Preis hinausgehenden Preises verboten und daher gemäß § 879 ABGB. nichtig sind. Dem steht im vorliegenden Fall die Entscheidung 2 Ob 482/61 = MietSlg. 9184 (50) deshalb nicht entgegen, weil in dieser Entscheidung ausgesprochen wurde, daß diese Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jedenfalls dann anzuwenden sind, wenn sich die Vertragspartner darauf bezogen haben. Das ist in der Abtretungserklärung vom 2. Mai 1962 geschehen, wo das Rechtsverhältnis, auf Grund dessen der Beklagte zur Nutzung der Wohnung berechtigt ist, geschildert und auf die notwendige Zustimmung der "Heimstätte G." hingewiesen wird.

Was nun die Frage betrifft, in welchem Umfang die aufgezeigte Nichtigkeit eintritt, so ist entscheidend, daß der Zweck der Verbotsnorm nur die Verhinderung der Zahlung eines überhöhten Kaufpreises ist, weshalb nicht der ganze Vertrag, sondern nur die Vereinbarung über den Kaufpreis, soweit sie den genehmigten Kaufpreis übersteigt, nichtig ist (SZ. III 62, SZ. XXXIV 14, 8 Ob 50/63 = MietSlg. 15.210, 6 Ob 250/65 = MietSlg. 17.324 u. v. a.).

Soweit demgegenüber der Beklagte unter Berufung auf oberstgerichtliche Entscheidungen der Meinung ist, daß in solchen Fällen die Nichtigkeit den ganzen Vertrag erfasse, daher eine restitutio in integrum einzutreten habe, also einerseits der vereinbarte Kaufpreis (Ablöse) zurückgezahlt und andererseits auch die Wohnung abgetreten werden müsse, so ist es richtig, daß diese Auffassung in einer Reihe von Entscheidungen, z. B. 1 Ob 33/58, 2 Ob 252/59, 1 Ob 32/61 = MietSlg. 6940, 7613 (34), 8847, vertreten worden ist. In der Folge wurde diese Auffassung aber abgelehnt, und es geht nunmehr die Rechtsprechung wieder dahin, daß eine Nichtigkeit nur in dem Umfang eintritt, als es nach dem Zweck der Verbotsnorm erforderlich ist, weshalb z. B. Verstöße gegen das Mietengesetz oder das Zinsstopppgesetz keine Vertragsvernichtung, sondern nur eine Vertragsänderung zur Folge haben (SZ. XXXIV 14, 6 Ob 415/61, 8 Ob 50/63, 6 Ob 250/65 = MietSlg. 9194 (46), 15.210 und 17.324). Davon abzugehen, sieht sich der Oberste Gerichtshof nicht veranlaßt. Das bedeutet für den vorliegenden Fall, daß mit Rücksicht auf das den Bestimmungen des § 8 WGG. und des § 12 WGGDV. zu erschließende Verbot und dessen oben dargelegten Zweck der zwischen den Streitteilen

geschlossene Vertrag vom 2. Mai 1962, nur hinsichtlich des Betrages nichtig ist, der über den von der "Heimstätte G." genehmigten Preis von 85.000 S hinausgeht. Damit ist aber für den Beklagten hinsichtlich des Differenzbetrages von 35.000 S (Klagsbetrag) der Rechtsgrund weggefallen und er hat daher diesen Betrag an die Klägerin zurückzuzahlen (§ 1435 ABGB.).

Entgegen den Ausführungen in der Revision kommt es nicht darauf an, wie hoch tatsächlich der "angemessene Preis" für die gegenständliche Wohnung ist, sondern darauf, zu welchem Preis das Wohnungsunternehmen die Übertragung der Nutzungsrechte vom Beklagten an die Klägerin genehmigt hat, und das zwar zu einem Betrag von 85.000 S. Wenn dem Beklagten dieser Betrag zu niedrig erschienen ist, so hätte er beim Wohnungsunternehmen entsprechende Schritte wegen Erhöhung dieses Betrages unternehmen müssen; er durfte aber nicht eigenmächtig, obwohl nur die Genehmigung für eine Übertragung zu einem Preis von 85.000 S erteilt worden war, unter Umgehung des Wohnungsunternehmens für die Übertragung der Nutzungsrechte einen wesentlich höheren Betrag, nämlich 120.000 S, mit der Klägerin vereinbaren.

Wenn schließlich in der Revision noch darauf hingewiesen wird, es habe sich die Klägerin in der Klage auf keinen Rechtsgrund bezogen, sondern nur unter Darstellung der Tatsachen vorgebracht, sie hätte in Kenntnis der "wahren Gegebenheiten und Zusammenhänge" dem Beklagten für die Wohnung bzw. die Rechte an dieser Eigentumswohnung nie 120.000 S, vielmehr nur den genehmigten Betrag von 85.000 S als Kaufpreis bezahlt, ferner ausgeführt wird, es habe die Klägerin erst über Aufforderung des Gerichtes erklärt, die Klage auf den Rechtsgrund der ungerechtfertigten Bereicherung und der Irreführung zu stützen, und es sei das Berufungsgericht durch seine Bezugnahme auf die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und dessen Durchführungsverordnung von einer völlig anderen rechtlichen Beurteilung ausgegangen, so wird übersehen, daß das Klagsvorbringen lediglich Tatsachenbehauptungen zu enthalten braucht, aus welchen sich der Klagsanspruch ergibt. Sache des Gerichtes ist es, diesen Sachverhalt einer entsprechenden rechtlichen Beurteilung zu unterziehen. Der behauptete Sachverhalt, nach welchem es um die Übertragung der Nutzungsrechte an der von der "Heimstätte G.", Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft mbH., errichteten Eigentumswohnung und den hierfür zu bezahlenden Preis handle, rechtfertigt die Heranziehung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und dessen Durchführungsverordnung für die rechtliche Beurteilung des Sachverhaltes.

Anmerkung

Z39190

Schlagworte

Rückforderung der Preisdifferenz, Weiterveräußerung von Wohnungen, die unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen Weiterveräußerung von Wohnungen, die unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen Wohnung, Weiterveräußerung einer -, die unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fällt Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Weiterveräußerung von Wohnungen, die unter das - fallen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1966:0060OB00136.66.1109.000

Dokumentnummer

JJT_19661109_OGH0002_0060OB00136_6600000_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