jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/2/10 5Ob6/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Otto A***, kaufmännischer Angestellter, Wien 19., Friedlgasse 25, vertreten durch Dr. Gerhard Millauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei E***, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft mbH, Liezen, Siedlungsstraße 2, vertreten durch Dr. Roger Haarmann, Rechtsanwalt in Liezen, wegen Einwilligung in die Einverleibung der Löschung eines Pfandrechtes (Streitwert 417.523,99 S) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 22. Oktober 1986, GZ R 776/86-35, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Liezen vom 24. Juni 1986, GZ 3 C 15/86-31, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 14.564,25 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 960,-- S an Barauslagen und 1.236,75 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei, die G*** W***- UND S*** MBH E***, errichtete Mitte der Siebzigerjahre als Wohnungseigentumsorganisatorin auf der ihr gehörenden Liegenschaft EZ 798 KG Schladming das Haus Schladming, Hochstraße 587/588. Dieses Projekt wurde von der beklagten Partei auch mittels eines von der W*** S*** W*** V*** (künftig nur mehr kurz W*** S*** genannt) gewährten Darlehens finanziert. Zur Besicherung der daraus resultierenden Rückzahlungsforderung wurde die Liegenschaft EZ 798 KG Schladming mit einem entsprechenden Pfandrecht zugunsten der W*** S*** belastet (14,500.000 S samt 9 % Zinsen p.a. samt 12 % Verzugszinsen p.a. plus Nebengebührenkaution in Höhe von 2,900.000

S).

Die Verwaltung der Liegenschaft oblag und obliegt der beklagten Partei, in deren Buchhaltung Wendelin F*** als Angestellter tätig ist, als dessen unmittelbarer Vorgesetzter Konrad T*** fungiert. In den Arbeitsbereich des Wendelin F***, welcher auch der für das Haus Hochstraße 587/588 zuständige Sachbearbeiter ist, gehören vor allem Darlehensangelegenheiten und alle damit verbundenen Vorschreibungen an die Wohnungseigentumsbewerber bzw. Wohnungseigentümer. F*** hat keinen erweiterten Aufgabenbereich, keine besonderen Vollmachten und keine prokuraähnliche Stellung. Der Kläger ist seit 1. Oktober 1979 im Besitz der Wohnung top. Nr. 8/II des Hauses. Diese Garconniere bietet rund 42 m 2 Wohnfläche und umfaßt ein Zimmer mit Kochnische, ein Bad mit WC, einen Vorraum,

einen Abstellraum sowie eine Loggia. Schon gegen Ende des Jahres 1981 oder auch zu Beginn des Jahres 1982 erkundigte sich der Kläger bei Wendelin F***

telefonisch, mit welchem Betrag das Darlehen der W*** S*** seine Anteile betreffend noch offen sei. Wendelin F*** antwortete mit Schreiben vom 11. Februar 1982 (Beilage B), indem er Geschäftspapier der beklagten Partei verwendete, die beklagte Partei habe den Wunsch des Klägers, seinen Anteil an dem von der W*** S*** gewährten Darlehen zur Gänze zu tilgen, zur Kenntnis genommen. Eine derartige Tilgung sei durch Zahlung eines Betrages von 325.689,86 S möglich; die Überweisung müsse bis 15. März 1982 bewerkstelligt sein. Der Kläger, der zum damaligen Zeitpunkt nicht über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügte, ließ es vorerst damit sein Bewenden haben.

Mit dem von Notar Dr. Johann P*** errichteten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (Beilage A) - unterfertigt am 25. Februar 1982 vom Kläger, am 18. März 1982 für die beklagte Partei vom Obmann des Vorstandes Alfred H*** und vom Vorstandsmitglied Direktor Peter H*** - erstand der Kläger von der beklagten Partei 248/10.000- Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 798 KG Schladming, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nr. 8/II im Haus Schladming, Hochstraße 587/588, untrennbar verbunden ist, um einen Gesamtkaufpreis von 900.000 S. Der Kläger verpflichtete sich, denselben in 240 gleichen aufeinanderfolgenden Monatsraten, beginnend mit 1. Oktober 1979, zu zahlen. Die Zinsen - so wurde ausdrücklich festgehalten - sind im Gesamtkaufpreis bereits enthalten. Die beklagte Partei übernahm die Haftung dafür, daß das Kaufobjekt frei von Schulden und sonstigen Lasten in das Eigentum des Klägers übergehe. Zur Besicherung der Kaufpreisforderung der beklagten Partei bestellte der Kläger das Kaufobjekt zum Pfand. Die die Zahlungsmodalitäten betreffenden Bestimmungen des Vertrages sahen ursprünglich den ausdrücklichen Hinweis darauf vor, daß außerordentliche Raten zulässig seien. Auf Wunsch des Klägers, der einer einseitigen Erhöhung der Ratenanzahl durch die beklagte Partei vorbeugen zu müssen glaubte, fand eine gegenteilige Regelung (Unzulässigkeit außerordentlicher Raten) Eingang in das Übereinkommen.

Aufgrund dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages (Beilage A) wurden das Eigentumsrecht des Klägers und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum verbüchert. Die zugunsten der W*** S*** unter C-OZ 8 eingetragene Hypothek blieb auch in Ansehung der Miteigentumsanteile des Klägers zunächst ungelöscht. Diese 248/10.000-Anteile des Klägers wurden überdies mit einem Pfandrecht der beklagten Partei zur Besicherung der "Kaufpreisrestforderung" von 900.000 S belastet (C-OZ 36). Die Buchhaltung der beklagten Partei - Wendelin F*** ging vom Vorliegen eines "Normalfalles" aus - schrieb dem Kläger auch nach Zustandekommen des Vertrages Beilage A nicht die vereinbarten monatlichen Kaufpreisraten von 3.750 S zuzüglich Nebenkosten, sondern weiterhin die auf Tilgung des Darlehens der W*** S*** abzielenden Annuitäten (laut Vorschreibung Beilage D monatlich 3.606,51 S) zuzüglich Nebenkosten zur Zahlung vor. Der Kläger erkannte einen Fehler, erachtete sich jedoch dadurch nicht für beschwert und unternahm keinen Versuch der Korrektur. Nach wie vor war der Kläger an einer vorzeitigen Tilgung seiner Verbindlichkeiten interessiert, weil er sich davon eine einschneidende Zinsenersparnis erhoffte, weshalb er in zweierlei Richtung aktiv wurde: Einerseits betraute er das Ö*** C***-I*** (ÖCI) mit seiner Umschuldung und stellte der Bank alle in seinen Händen befindlichen Unterlagen betreffend die Eigentumswohnung zur Verfügung, weil er eine Konzentration seiner Verbindlichkeiten bei dem ÖCI gegen Sicherstellung des ÖCI auf dem ersten Satz herbeiführen wollte. Andererseits nahm der Kläger im Sommer 1983 ein zweites Mal mit Wendelin F*** fernmündlich Kontakt auf. Welche Frage er damals an F*** herangetragen hat, läßt sich nicht mehr exakt feststellen, wohl aber die Antwort. Die beklagte Partei reagierte nämlich mit einem an den Kläger gerichteten, von F*** und H*** unterfertigten Brief vom 3. August 1983 wie folgt (Beilage C):

"Bezugnehmend auf das mit Ihnen geführte Telefongespräch teilen wir Ihnen mit, daß wir zur Kenntnis genommen haben, daß Sie ihren Darlehensanteil der W*** S*** in der Höhe von 307.109,76 S per 30. September 1983 zur Gänze tilgen wollen. Wir ersuchen Sie daher höflich, den oben angeführten Betrag mittels beiliegendem Zahlschein bis 15. September 1983 zur Einzahlung zu bringen." Mittlerweile hatte der zuständige Sachbearbeiter des ÖCI, Dr. Peter M***, bei Durchsicht des Grundbuchsauszuges betreffend die EZ 798 KG Schladming festgestellt, daß die Eigentumsanteile des Klägers nicht nur mit dem Pfandrecht der beklagten Partei, sondern auch mit der zugunsten der W***

S*** bestellten Hypothek belastet waren. Dr. Peter M*** setzte sich gleichermaßen mit der beklagten Partei in Verbindung und geriet an Wendelin F***. Dieser bestätigte dem Bankbeamten am Telefon, daß der Betrag von 307.109,76 S den per 30. September 1983 offenen Darlehensanteil des Klägers repräsentiere und daß mit Zahlung dieser Summe das Pfandrecht C-OZ 8 (9) gelöscht werden könne. Das Ergebnis des Gesprächs war jedenfalls derart, daß Dr. Peter M*** auf einer Ablichtung der Beilage C den handschriftlichen Vermerk (siehe Beilage I) anbrachte, der

Betrag von 307.109,76 S sei mit der Kaufpreisrestforderung per 30. September 1983 identisch, weil er zur Überzeugung gelangt war - sei es, daß ein Mißverständnis auf Seite des Dr. Peter M***, sei es, daß ein solches auf Seite des Wendelin F***

Schuld daran trug -, nach Erbringung der genannten Leistung könnten die Liegenschaftsanteile des Klägers zur Gänze lastenfrei gestellt werden.

Nunmehr räumte das ÖCI dem Kläger ein Darlehen in der Höhe von 400.000 S ein. Der Kläger bestellte sein Liegenschaftseigentum zum Pfand und veranlaßte Ende September 1983 die Überweisung des Betrages von 307.109,76 S an die beklagte Partei.

Mit Schriftstück vom 26. September 1983 (Beilage E) gab die beklagte Partei dem Kläger unter der Überschrift "Vorschreibung gültig ab 1. Oktober 1983 - Senkung durch außertourliche Darlehensrückzahlung" bekannt, daß durch die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens die Neukalkulation der monatlichen Vorschreibung notwendig geworden sei. Diese ab 1. Oktober 1983

gültige Berechnung wies keinerlei Annuität und auch keine monatliche Kaufpreisrate, sondern ausschließlich Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten in Höhe von 722,-- S aus.

Am 28. September 1983 ersuchte das ÖCI die beklagte Partei erstmals um Übermittlung von Löschungsquittungen (Beilage J). Mit Einlangen der Zahlung von 307.109,76 S bei der beklagten Partei wurde der unmittelbare Vorgesetzte des Wendelin F***, Konrad T***, auf den gegenständlichen Fall aufmerksam; er erkannte das Mißverständnis. Mit Brief vom 14. Oktober 1983

(Beilage I) bestätigte er dem Kläger den Eingang der genannten Summe als "außerordentliche Rückzahlung". Ungeachtet der im § 14 des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages Beilage A enthaltenen Regelung sei die beklagte Partei bereit, diese außerordentliche Zahlung zu tolerieren. Der Kläger wolle daher der beklagten Partei mitteilen, ob er mit seiner Leistung eine Teilzahlung des Kaufpreisrestes und damit eine Verringerung des ihm für die Abstattung des Kaufpreises eingeräumten Rückzahlungszeitraumes bezwecke.

Der Kläger, der bis dahin, nämlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 1979 und dem 30. September 1983, monatliche Zahlungen in Höhe von insgesamt 175.366,25 S (ausschließlich Nebenkosten) in Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht hatte (bei Einbeziehung der außertourlichen Zahlung von 307.109,76 S zusammen 482.476,01 S), weigerte sich ab 1. Oktober 1983, die dem Vertrag Beilage A entsprechende Kaufpreisrate zu zahlen, und kam nur mehr für die ihm für Instandhaltung, Betriebskosten und Verwaltungsaufwand vorgeschriebenen Summen auf.

Mit Schreiben vom 22. November 1983 (Beilage 2) wiesen Konrad T*** und ein gewisser K*** den Kläger darauf hin, daß nach der von ihm getätigten außertourlichen Zahlung zum Stichtag 30. September 1983 noch ein "Restkapital" in Höhe von 207.229,19 S aushafte. Gleichzeitig wurde der Kläger gebeten, die beklagte Partei davon in Kenntnis zu setzen, ob er gewillt sei, diesen Restkaufpreis zu begleichen. Andernfalls werde die beklagte Partei die außertourliche Leistung mit Zinsen rücküberweisen. Sollte der Kläger mit der ihm abverlangten zusätzlichen Zahlung einverstanden sein, werde er damit eine "Reduzierung" der Kaufsumme um etwa 210.000 S erwirkt haben. Am 28. März 1984 wiederholte das ÖCI sein schon am 28. September 1983 erstmalig an die beklagte Partei gerichtetes Anliegen um Lastenfreistellung der Liegenschaftsanteile des Klägers und Zuleitung der Löschungsquittungen: "Wie uns Ihr sehr geehrter Herr F*** anläßlich der Darlehenszuzählung auf unsere telefonische Anfrage mitgeteilt hat, sind durch den von uns zur Anschaffung gebrachten Betrag sämtliche Vorlasten abgedeckt worden" (Beilage J). Die beklagte Partei verweigerte die Ausstellung einer Löschungsquittung betreffend ihre pfandrechtlich sichergestellte Kaufpreisforderung von 900.000 S. Notar Dr. Johann P*** informierte den Rechtsfreund des Klägers im Auftrag der beklagten Partei mit Schreiben vom 13. Februar 1984 (Beilage I) dahin, daß das Pfandrecht für die Forderung der W*** S*** den Kläger in keiner Weise betreffe; die Löschung desselben werde "in den nächsten Tagen" veranlaßt werden.

Mit schriftlicher Anfrage vom 14. April 1984 (Beilage H) erkundigte sich der genannte Notar beim Vertreter des Klägers, ob er eine Teillöschung des Pfandrechtes der beklagten Partei wünsche. Diesem Brief schloß er eine von der beklagten Partei erstellte Berechnung des Kaufpreisrestes per 30. September 1983 an, die in dem Ergebnis gipfelte, daß die Kaufpreisrestschuld des Klägers zum Stichtag noch 417.523,99 S betragen habe (Beilage G). Mit der am 7. Mai 1984 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte der Kläger die Verurteilung der beklagten Partei, in die Löschung des zu

ihren Gunsten ob den dem Kläger zugeschriebenen 248/10.000- Anteilen an der EZ 798 KG Schladming einverleibten Pfandrechtes in Höhe von 900.000 S einzuwilligen. Die beklagte Partei habe dem Kläger mit Schreiben vom 3. August 1983 Beilage C mitgeteilt, er könne "seinen Anteil am Darlehen" der W***

S*** durch Zahlung eines Betrages von 307.109,76 S zur Gänze abstatten. Eben diese Leistung habe der Kläger in der Folge erbracht. Wie dem Schreiben des Notars Dr. Johann P*** vom 13. Februar 1984 Beilage I zu entnehmen sei, sei das Pfandrecht der W*** S*** für den Kläger bedeutungslos. Wenn dem aber so sei, dann könne die dem Kläger mit Beilage C bezifferte Summe nur der Tilgung jener Schuld gegolten haben, zu deren Besicherung die Hypothek der beklagten Partei (C-OZ 36) einverleibt sei. Daher habe der Kläger durch die Zahlung von 307.109,76 S den am 30. September 1983 noch offenen Rest des Gesamtkaufpreises von 900.000 S, vermindert um die durch vorzeitige Tilgung entfallende Zinsenbelastung, berichtigt. Die beklagte Partei bestritt das Klagevorbringen, beantragte die Abweisung der Klage und wendete ein, zwischen den Streitteilen sei mit Beilage A - völlig losgelöst von der Darlehensverbindlichkeit der beklagten Partei gegenüber der W*** S*** - ein Gesamtkaufpreis von 900.000 S und nichts anderes vereinbart worden. Das von der beklagten Partei von der W*** S*** in Anspruch genommene Darlehen in der Höhe von 14,5 Mio S berühre den Kläger in keiner Weise; das diesbezügliche Pfandrecht werde hinsichtlich der Liegenschaftsanteile des Klägers gelöscht werden. Eine Belastung der Anteile des Klägers existiere nur in Form der zugunsten der beklagten Partei begründeten Hypothek C-OZ 36 zur Besicherung der Kaufpreisrestforderung von 900.000 S. Obwohl der Kläger also gewußt habe, daß er in keinerlei Rechtsbeziehung zur W*** S*** stehe, habe er sich bei der beklagten Partei erkundigt, wie hoch der auf sein Grundeigentum entfallende Darlehensanteil noch sei - und nicht, wie hoch der aushaftende Kaufpreisrest sei -, worauf ihm der bewußte Betrag genannt worden sei, dessen Überweisung der Kläger in der Folge auch veranlaßt habe. Dieses Verhalten des Klägers sei mit dem Umstand unvereinbar, daß er - dem der Inhalt des Vertrages Beilage A bekannt gewesen sei - nie der Auffassung habe sein dürfen, mit der Zahlung einer fiktiven Darlehensverbindlichkeit an die W*** S*** sei die Kaufpreisschuld aus dem Vertrag Beilage A zur Gänze durch vorzeitige Zahlung abgedeckt. Der Kläger habe den Irrtum, in welchem Wendelin F*** allein schon deshalb befangen gewesen sei, weil er keine Kenntnis von dem zwischen den Streitteilen geschlosssenen Kaufvertrag gehabt habe, veranlaßt und ausgenützt. Jedenfalls hätte dem Kläger das Mißverständnis sofort auffallen müssen. Per 30. September 1983 verbleibe nachstehende Schuld des Klägers:

Kaufpreis laut Beilage A 900.000,-- S abzüglich

monatlicher Zahlungen bis zum 30.9.1983 in der Gesamthöhe von

175.366,25 S abzüglich der außertourlichen Rückzahlung vom September

1983 im Ausmaß von 307.109,76 S Passivsaldo des Klägers in

Höhe von 417.523,99 S.

Dieser Sachverhalt sei dem Kläger mehrfach mitgeteilt worden.

Die angebotene Teillöschung habe er ausgeschlagen.

Das Erstgericht wies die Klage ab (ON 21).

Gegen diese Entscheidung berief der Kläger rechtzeitig. Einerseits vertrat er den Standpunkt, durch die Leistung des Betrages von 307.109,76 S sei der per 30. September 1983 noch aushaftende Rest des mit Beilage A vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 900.000 S im Einklang mit den Gesetzen der Mathematik und der Kalkulation deshalb zur Gänze berichtigt worden, weil der die Summe der vom Kläger erbrachten Zahlungen (175.366,25 S plus 307.109,76 S = 482.476,01 S) übersteigende Restbetrag, nämlich die Differenz von 417.523,99 S, nichts anderes sei als die durch den Entfall von restlichen 16 Jahren vertraglich vorgesehener Tilgungszeit bewirkte Zinsenersparnis. Selbst wenn diese Rechnung aber nicht "aufgehen" sollte - so meinte der Kläger andererseits -, sei zwischen Wendelin F*** als "Organ" und "Vertreter der beklagten Partei", somit zwischen der beklagten Partei auf der einen Seite und dem Kläger auf der anderen Seite, eine einvernehmliche Änderung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages Beilage A insoferne zustandegekommen, als Einigung darüber erzielt worden sei, die Kaufpreisrestschuld des Klägers gegenüber der beklagten Partei betrage per 30. September 1983 die Summe von 307.109,76 S. Sollte dem die beklagte Partei repräsentierenden Wendelin F*** hiebei ein Irrtum, bezogen auf Beilage A, unterlaufen sein - was jedoch auszuschließen sei -, so müsse das ohne Auswirkung auf die Verbindlichkeit des zwischen F*** und dem Kläger

geschlossenen (quasi Neuerungs-)Vertrages bleiben, weil ein allfälliger Irrtum vom Kläger nicht veranlaßt worden sei, ihm nicht auffallen habe müssen - schließlich habe ihn nicht einmal der Bankfachmann Dr. M*** durchschaut - und von der beklagten Partei nicht rechtzeitig (im Sinne der res-integra-Lehre) aufgeklärt worden sei.

Das Berufungsgericht hob das Ersturteil auf und verwies die Rechtssache ohne Rechtskraftvorbehalt zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück (ON 26). Auch die beklagte Partei messe den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt an § 871 ABGB und glaube, alle Voraussetzungen eines für den Kalkulationsirrtum des Wendelin F*** ursächlichen Verhaltens des Klägers erkennen zu können, zumindest aber dafür, daß der Kläger den Verdacht auf das Vorliegen eines Irrtums schöpfen hätte müssen. Beide Seiten gingen also davon aus, das Schreiben vom 3. August 1983 Beilage C sei zumindest eine einseitige rechtsgeschäftliche (rechtsbegründende) Erklärung, also Antrag oder auch Annahme. Dieser Schluß sei deshalb zwingend, weil sich § 871 ABGB nur auf Verträge und einseitige rechtsgeschäftliche Erklärungen beziehe. Bedeutsam sei ein Irrtum nur, wenn er für das Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes in seiner konkreten Form kausal gewesen sei (Koziol-Welser 6 I 102). Sollten die Irrtumsregeln des ABGB auf Beilage C Anwendung finden, müßte Beilage C zumindest einer Beurteilung als Willenserklärung zugänglich sein, was aber keineswegs der Fall sei. Dieses von Wendelin F*** unterzeichnete Schriftstück erweise sich als bloße Mitteilung auf eine Anfrage des Klägers (wie zuvor schon Beilage B), die - sollte der Kläger jemals nach dem offenen Kaupreisrest gefragt haben - überdies an der Erkundigung vorbeigehe, weil sie ausdrücklich den "Darlehensanteil" des Klägers beziffere und keine Aussage zum Kaufpreisrest treffe. Selbst wenn man aber Beilage C den Charakter einer Willenserklärung unterstellen wollte, wäre für den Kläger nichts gewonnen. Ein Vertrag komme durch übereinstimmende Willenserklärungen mindestens zweier Personen zustande (§ 861 ABGB). Gäben die Parteien Willenserklärungen ab, die übereinstimmten sowie ausreichend bestimmt und verständlich seien, so bestehe ein Konsens, die "wahre Einwilligung" des § 869 ABGB; die Annahme entspreche dem Antrag. Werde hingegen keine derartige Einigung erzielt, so liege Dissens vor und das Geschäft komme nicht zustande (vgl. Welser in JBl. 1974, 81 f; Iro, "Konkurrenz von Dissens und Irrtum?" in ZVR 1976, 325). Ein solcher Dissens sei auch in dem hier zu beurteilenden Fall offenkundig, und zwar gerade dann, wenn man dem Kläger uneingeschränkt Glauben schenke und im Sinne seiner Behauptungen als erwiesen ansehe, er habe eine verbindliche Erklärung in Ansehung des noch unberichtigten Kaufpreises verlangt. Der Text der Beilage C decke eine derartige (fingierte) Anfrage nicht ab und ergebe mit dieser keine logische Einheit. Der Kläger sei ferner jede Erklärung darüber schuldig geblieben, welchen Anlaß er gehabt habe, in dem Angestellten Wendelin F*** ein "Organ" der Genossenschaft zu erkennen, das mit der Vollmacht, in bestehende Verträge einzugreifen, ausgestattet sei. Es bedürfe also - wie aufgezeigt - erst gar nicht des § 871 ABGB, um zur Einsicht zu gelangen, daß die vom Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abweichende Wissenserklärung Beilage C des Wendelin F*** weder für sich allein noch in Verbindung mit der "Annahme" (Zahlung) durch den Kläger geeignet gewesen sei, die in Beilage A enthaltene Kaufpreisvereinbarung zu revidieren. Daraus resultiere jedoch, daß eine Rechtfertigung des Klagebegehrens des Nachweises bedürfte, daß die Zinsenersparnis durch vorzeitige Tilgung tatsächlich 417.523,99 S betrage. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die beklagte Partei zu veranlassen haben, alle Unterlagen vorzulegen, aus denen sich der schlüssige Weg vom Ausgangspreis zu dem "Bruttokaufpreis" von 900.000 S, zahlbar in 240 Monatsraten, ergebe.

Im zweiten Rechtsgang legte die beklagte Partei den Tilgungsplan Beilage 4 samt Erläuterung Beilage 3 vor und ergänzte ihr Vorbringen dahin, daß der Nettokaufpreis per 1. Oktober 1979 594.618 S betragen habe. Dieser Ausgangspreis ergebe - monatlich antizipativ verzinst - bei einem gleichbleibenden Zinsfuß von 4,5 % p.a. und einer Abzahlungslaufzeit von 20 Jahren einen Bruttokaufpreis von rechnerisch exakt 900.756,58 S. Dieser Betrag sei mit der in Beilage A enthaltenen Kaufpreisvereinbarung auf 900.000 S abgerundet worden. Die in Beilage G ausgewiesene Kaufpreisrestschuld von 417.523,99 S habe keinerlei Zinsenersparnis des Klägers berücksichtigt, weil der Kläger die an ihn von Seite der beklagten Partei gerichtete Aufforderung Beilage 2, die Zahlung von 307.109,76 S als Teiltilgung gelten zu lassen, nicht beantwortet habe. Hätte der Kläger die mit Beilage 2 angebotene Lösung im Grundsätzlichen akzeptiert, so hätte seine Zinsenersparnis per 30. September 1983 genau 206.266,43 S, der Kaufpreisrest 211.257,56 S betragen.

Der Kläger replizierte, der von der beklagten Partei nunmehr vorgelegte Tilgungsplan entspreche nicht den Intentionen, welche dem im Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes ON 26 enthaltenen Auftrag zugrunde lägen. Das Berufungsgericht habe eine nachvollziehbare Aufklärung im Sinne der Grundsätze der Gemeinnützigkeit, also eine Endabrechnung gefordert. Daher wären Grund-, Aufschließungs-, Bau- und Finanzierungskosten aufzuschlüsseln und

zu belegen gewesen. Allein der sich aus dem Tilgungsplan ergebende Ausgangspreis sei - gemessen an dem zum maßgeblichen Zeitpunkt in der Steiermark üblichen Quadratmeterpreisniveau - um rund 100 % überhöht angesetzt worden. Außerdem sei auszuschließen, daß der behauptete Zinsenanteil am Bruttokaufpreis richtig sei. Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz habe sich die Zinsenbelastung an den Finanzierungskosten zu orientieren. Da das Darlehen der W*** S*** eine Valutaverzinsung von 9 % p.a. vorgesehen habe, sei das erwähnte Prinzip offenbar mißachtet worden. Weder der Tilgungsplan noch der Kaufpreis werde den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gerecht.

Das Erstgericht wies die Klage neuerlich ab (ON 31). Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, 300.000 S übersteigt (ON 35). Das Berufungsgericht führte aus:

Der das im ersten Rechtsgang gefällte Urteil des Erstgerichtes (ON 21) aufhebende Beschluß des Berufungsgerichtes (ON 26) sei aus dem Grunde des § 496 Abs. 1 Z 3 ZPO ergangen. Da somit Aufhebungstatbestand die Unvollständigkeit der Entscheidungsgrundlage gewesen sei, könne nicht davon ausgegangen werden, daß § 496 Abs. 2 ZPO für den zweiten Rechtsgang Maßgeblichkeit besessen habe. Damit aber seien den Parteien im zweiten Rechtsgang alle Befugnisse offen geblieben, die ihnen vor Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz zukämen. Sie hätten im erneuerten Verfahren - unbeschadet des dem Gericht durch § 179 ZPO eingeräumten Zurückweisungsrechtes - ihren bisherigen Standpunkt widersprechendes Vorbringen und Beweisanerbieten deponieren dürfen (vgl. Fasching, Kommentar IV 213 f). In diesem Zusammenhang müsse allerdings in Erinnerung gerufen werden, daß Klagsgrund des Klägers die von ihm behauptete vertragskonforme Tilgung des Kaufpreises gewesen sei, also die Zahlung jenes Kaufpreises von brutto 900.000 S, dessen Richtigkeit im ersten Rechtsgang nie angezweifelt worden sei. Vor allem aber sei im ersten Rechtsgang nie auch nur ansatzweise vorgebracht worden, der vereinbarte Kaufpreis widerspreche den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit. Im Aufhebungsbeschluß ON 26 habe das Berufungsgericht dann unmißverständlich und - aus seiner Sicht - endgültig zum Ausdruck gebracht, daß eine Revision der Kaufpreisvereinbarung durch Übereinkommen zwischen Wendelin F***

und dem Kläger auszuschließen sei, weil eben die Voraussetzungen für einen wirksamen Eingriff in den bestehenden Vertrag Beilage A nicht vorgelegen hätten. Diese Aussage des Aufhebungsbeschlusses sei für den Kläger Anlaß gewesen, seine Argumentation im zweiten Rechtsgang völlig umzustellen und ungeachtet des ursprünglichen Klagsgrundes den Versuch zu unternehmen, den Rechtsstreit in eine Anfechtung der Kaufpreisvereinbarung an sich umzumünzen, weil ein Irrtum des Wendelin F*** zu verneinen sei. Diese Wende im Vorbringen des Klägers sei erfolgt, obgleich das Berufungsgericht im Aufhebungsbeschluß ON 26 unzweideutig dargelegt gehabt habe, daß nur noch ein ausschließlich mathematisches Problem aufklärungsbedürftig sei, nämlich die Frage, ob die durch die vorzeitige außerordentliche Zahlung bedingte Zinsenersparnis den Betrag von 417.523,99 S erreicht habe. Gleichzeitig habe der Kläger dem Erstgericht fälschlich unterstellt, den vom Berufungsgericht erteilten Aufträgen nicht entsprochen zu haben. Dazu sei auf eine Entscheidung des Handelsgerichtes Wien zu verweisen, wonach selbst im Falle einer nach § 196 Abs. 1 Z 3 ZPO erfolgten Aufhebung über einen im Aufhebungsbeschluß erörterten und abschließend beurteilten Fragenkomplex im zweiten Rechtsgang neue Beweise nicht mehr zuzulassen seien (Entscheidung N. 7 zu § 496 Abs. 2 ZPO in MGA 13). Nach Ansicht des Berufungsgerichtes stehe das Vorbringen des Klägers im zweiten Rechtsgang mit dem Aufhebungsbeschluß ON 26 in krassem Widerspruch, weshalb darauf nicht weiter Bedacht zu nehmen sei, und zwar zumindest nicht im Hinblick auf § 179 ZPO, der eine derartige Prozeßverschleppung hintanzuhalten versuche.

Selbst wenn man aber diese Auffassung nicht teilen sollte, sei für den Kläger mit Rücksicht auf nachstehende Erwägungen nichts gewonnen, wobei es, da der genaue Zeitpunkt des erstmaligen Bezuges der Wohnung bzw. der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung nach dem Inhalt der Prozeßakten nicht eindeutig feststehe, einer zweigleisigen Betrachtung bedürfe:

Das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. 139, sei mit 31. März 1979 in Kraft getreten. Ausnahmen bildeten die §§ 13, 14, 15, 18, 19, 21 und 22 (Art. I) sowie Art. II WGG, die gemäß Art. IV WGG erst seit 1. Jänner 1980 in Geltung stünden. Das WGG ersetze eine Reihe von älteren Rechtsvorschriften über die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, darunter vor allem das WGG 1940 und die DVzWGG 1940. § 39 Abs. 8 WGG enthalte Übergangsvorschriften zu den Bestimmungen über den angemessenen Preis (§§ 13 und 15 WGG). Dieser Absatz beziehe sich auf Miet- und Nutzungsverträge, die Bestimmung der Z 3 dieses Absatzes darüber hinaus auch auf Kaufverträge (Korinek-Funk-

Scherz-Weinberger-Wieser, WGG, Kommentar und Handbuch, S 128, Fußnote 20 zu § 39). § 39 Abs. 8 WGG sehe grundsätzlich vor, daß die Bestimmungen des WGG auch für Verträge im Sinne des § 13 Abs. 1 WGG Geltung hätten, welche Baulichkeiten beträfen, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen des WGG erstmalig bezogen worden seien oder für welche die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt worden sei. Ein "alter" Bau sei ein solcher, der vor dem 1. Jänner 1980 erstmalig bezogen oder für den vor diesem Stichtag die Benützungsbewilligung erteilt worden sei. Das Wort "oder" schaffe kein Wahlrecht; entscheidend sei vielmehr, daß (wenigstens) eines der beiden Ereignisse vor dem Stichtag eingetreten sei (Kommentar zum WGG S 128 Fußnote 22 zu § 39). Die Bestimmungen des WGG gälten allerdings - wie § 39 Abs. 8 WGG sofort einschränke - nur insoferne auch für "alte Bauten", "als in den folgenden Ziffern und Absätzen nicht anderes bestimmt werde". Eine derartige Bestimmung des WGG, in bezug auf welche "anderes bestimmt werde", sei § 22 WGG: Gemäß § 39 Abs. 8 Z 3 WGG gelte nämlich § 22 WGG nicht für Anträge, die auf eine Überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baukosten oder des Saldos, der zum 31. Dezember 1978 auszuweisen sei, gerichtet seien; diesbezügliche Einwendungen könnten nicht nach den Bestimmungen des WGG, sondern nur aufgrund der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden. Da auf solche Einwendungen die Normen des WGG nicht zur Anwendung gelangten, seien

§ 7 Abs. 2 WGG 1940 und § 11 Abs. 3 erster bis dritter Satz DVzWGG 1940 weiter heranzuziehen (vgl. § 40 Abs. 1 Z 1 und 2 WGG).

§ 7 Abs. 2 WGG 1940 bestimme, daß das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen dürfe. Er verweise zur Frage, wie der angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen sei, auf die Durchführungsvorschriften. Nach § 11 Abs. 3 DVzWGG 1940 dürfe der Preis für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen erforderlich sei. Maßgeblich seien die Verhältnisse zur Zeit der ersten Überlassung der Wohnungen. Der Preis für die Veräußerung von Wohnungsbauten sei unter Berücksichtigung gleicher wirtschaftlicher Erwägungen so zu berechnen, daß die Selbstkosten des Wohnungsunternehmens einschließlich von Bauzinsen und erforderlichen Rücklagen und Rückstellungen gedeckt würden. § 7 Abs. 2 WGG 1940 und die eben zitierte dazu ergangene einschlägige Durchführungsbestimmung gewährten jedoch dem Erwerber einer Wohnung - im Gesetz zum WGG - keinen zivilrechtlichen Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises. Erst das neue WGG enthalte gemäß Art. IV Abs. 1 WGG am 1. Jänner 1980 in Kraft getretene Bestimmungen, wonach Vereinbarungen, die gegen die Berechnung des Preises für die Übertragung des Miteigentums (Einräumung des Wohnungseigentums) verstießen, insoweit rechtsunwirksam seien (§ 21 Abs. 1 WGG), und räume zur Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 WGG begehrten Preises die Möglichkeit gerichtlicher Überprüfung im Verfahren außer Streitsachen ein (§ 22 Abs. 1 WGG). Die Bestimmungen des WGG 1940 über die Angemessenheit des Kaufpreises hingegen legten, wie sich aus der Überschrift des 2. Abschnittes des Gesetzes (§§ 2 bis 15) ergebe, nur die Voraussetzungen für die Anerkennung des Wohnungsunternehmens als gemeinnützig fest. Der Wohnungswerber sei nicht Normadressat der ausschließlich die Rechtsverhältnisse gemeinnütziger Wohnungsunternehmen regelnden Vorschriften. Er könne sich mit seinen Einwendungen nur an das Wohnungsunternehmen selbst oder an dessen Aufsichtsbehörde wenden. Gegenteiliges ergebe auch ein Rückschluß aus der Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 8 Z 3 WGG nicht. Aus der Verweisung, daß "diesbezügliche Einwendungen nicht nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, sondern nur aufgrund der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden können", könne nicht darauf geschlossen werden, daß schon bisher ein zivilrechtlicher Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Preises bestanden habe (MietSlg. XXXI/31 = EvBl. 1980/38 = JBl. 1980, 151). Das WGG habe mit seinem § 13 das Prinzip der Kostendeckung aus dem bisherigen Rechtsbestand übernommen. Das gemeinnützige Unternehmen dürfe im Rahmen seiner Bau- und Verwaltungstätigkeit neben den Entgelten für die eigene Leistung nur tatsächlich auflaufende und gerechtfertigte Kosten verrechnen. Durch diese Regelung des § 13 WGG solle sichergestellt werden, daß der Preis für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften einerseits die Kosten decke, andererseits aber solle verhindert werden, daß die Bauvereinigung die Baulichkeit teurer überlasse, als es unbedingt notwendig sei. Als Überlassung gelte dabei die Vermietung, die Nutzung von Räumlichkeiten, die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) und die Einräumung des Wohnungseigentums an Räumlichkeiten. Während die Angemessenheit des

Entgelts für Miet- oder sonstige Nutzungsverträge im § 13 WGG grundgelegt und im § 14 WGG konkretisiert werde, begnüge sich § 15 WGG bei der Bestimmung der Angemessenheit des Preises im Fall der Eigentumsübertragung mit einer Verweisung auf die grundlegenden Bestimmungen des § 13 WGG. Gemäß § 13 Abs. 3 WGG könne der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der Abs. 1 und 2 des § 13 WGG und unter Beachtung der §§ 14 und 15 WGG nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preises) zu enthalten hätten. Solches sei durch die sogenannte Entgeltsrichtlinienverordnung vom 12. Dezember 1979, BGBl. 522, geschehen, die gemäß Art. IV Abs. 1 Z 2 WGG am 1. Jänner 1980 in Kraft getreten sei. Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit einem Mieter, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Erwerber einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteiles) seien insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 14 bis 20 und 22 WGG abwichen (§ 21 Abs. 1 Z 1 WGG). Über die Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 WGG begehrten Preises entscheide das zuständige Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen (§ 22 Abs. 1 Z 3 WGG). Gemäß § 22 Abs. 3 WGG könne ein Antrag, womit die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt werde, die Berechnung verstoße gegen § 13 WGG, nur innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung - bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt - gestellt werden. § 22 WGG habe also eine Verschiebung der Zuständigkeit gegenüber dem bisher geltenden Recht gebracht. Wo das Gesetz zivilrechtliche Ansprüche in das außerstreitige Verfahren verweise, sei der (streitige) Rechtsweg unzulässig (Kommentar zum WGG, S 79, Fußnote 4 zu § 22). Damit sei aber auch folgerichtig dargelegt, daß einerseits partielle Vertragsunwirksamkeit wegen überhöhten Kaufpreises im außerstreitigen Verfahren geltend gemacht und dort Vertragskorrektur begehrt hätte werden müssen und daß andererseits der Antrag verfristet sei, soferne nicht ohnehin § 39 Abs. 8 Z 3 WGG gelte.

Das Berufungsgericht gelange demnach zusammengefaßt zu dem Schluß, daß bei Erstbezug oder baubehördlicher Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1980 nach wie vor die Bestimmungen des § 7 Abs. 2 WGG 1940 und des § 11 Abs. 3 DVzWGG 1940 anzuwenden seien, die keinen zivilrechtlichen Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Preises gewährten; hätten sich aber - was eher unwahrscheinlich sei - die die Anwendbarkeit des § 22 WGG auslösenden Tatbestände (Erstbezug oder Kollaudierung) am 1. Jänner 1980 oder danach ereignet, dann wäre für die Überprüfung der Zulässigkeit des Preises Unzulässigkeit des (streitigen) Rechtsweges gegeben. Es bleibe also dabei, daß der Ausgangs-(Netto-)Kaufpreis ebensowenig nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit zu überprüfen sei wie die Höhe der von der beklagten Partei in Rechnung gestellten Zinsen (vgl. im übrigen § 14 Abs. 1 Z 3 WGG, wonach bei Einsatz von Eigenmitteln die Zinsen den Eckzinssatz gemäß § 20 KWG um höchstens 1 v.H. jährlich übersteigen dürften; vgl. § 3 Abs. 3 Entgeltsrichtlinienverordnung; ehemals Richtlinien in diesem Sinne). Soferne man nur auf mathematisch einwandfrei nachvollziehbarem Weg vom behaupteten Ausgangskaufpreis über den in Ansatz gebrachten Zinsfuß zum (bekannten) Bruttokaufpreis gelange, sei die Frage, warum gerade von einem Nettokaufpreis von 594.618 S ausgegangen worden sei (und nicht von einem beliebig anderen) und weshalb eine Verzinsung von 4,5 % p.a. stattfinde, im vorliegenden Rechtsstreit unerheblich. Daraus ergebe sich aber konsequenterweise, daß nur wenigen vom Erstgericht im zweiten Rechtsgang getroffenen Feststellungen Relevanz zukomme und daß auch diese nur dann einer Bekämpfbarkeit durch Beweisrüge unterliegen würden, wenn sie untereinander mathematisch unvereinbar wären. Das Berufungsgericht mache sich daher ausschließlich nachstehende Feststellungen des Erstgerichtes zueigen:

Der mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Beilage A getroffenen Kaufpreisvereinbarung liegt ein von der Beklagten mit 594.618 S bestimmter Ausgangskaufpreis per 1. Oktober 1979 zugrunde. Da eine sofortige Zahlung der Wohnung durch den Kläger nicht ins Auge gefaßt gewesen ist, hat die beklagte Partei den Tilgungsplan Beilage 4 erstellt, der eine Verzinsung des Nettokaufpreises mit 4,5 % p.a. vorsieht, die Zinsen monatlich dem Kapital zugeschlagen. Mit Rücksicht auf den Umstand, daß auf eine Tilgung des Kaufpreises in 240 gleichen aufeinanderfolgenden Monatsraten, somit auf eine Berichtigung innerhalb von 20 Jahren, abgestellt worden ist, ergibt sich rechnerisch ein Bruttokaufpreis von 900.756,58 S, der mit der erwähnten Kaufpreisvereinbarung auf 900.000 S abgerundet worden ist. Der Tilgungsplan Beilage 4 hält jeder mathematischen Prüfung stand.

Pro Monat werden dem Ausgangskaufpreis 0,375 % desselben (4,5 % : 12) hinzugeschlagen. Der Gesamtzinsenanteil (für 20 Jahre) am Bruttokaufpreis (in Höhe von 900.756,58 S) beträgt 306.138,58 S. Die Monatsrate des Klägers beläuft sich laut Tilgungsplan (Bruttokaufpreis von 900.756,58 S) auf 3.753,15 S. In der Praxis ist die Annuität naturgemäß aus dem mit der Kaufpreisvereinbarung abgerundeten Bruttokaufpreis von 900.000 S (: 240) mit 3.750 S errechnet

worden. Die von der beklagten Partei am 22. November 1983 mit Beilage 2 angestellte Rechnung ist im ersten Rechtsgang in Ermangelung entsprechender Unterlagen nicht nachvollziehbar gewesen, erweist sich aber nun nachträglich - in Kenntnis des Tilgungsplanes - zumindest als weitgehend richtig. Die beklagte Partei ist nämlich in Beilage 2 von dem nach Zahlung der 48. Rate offenen Bruttokaufpreis in Höhe von

514.338,95 S laut Beilage 4 ausgegangen und hat hievon die vermeintliche Tilgungszahlung von

307.109,76 S in Abzug gebracht, was zum Resultat von 207.229,19 S führen mußte.

Nach Zahlung der 48. Rate, also per 30.9.1983, ergab sich folgende Situation:

Der Kläger hatte bis dahin einen Betrag in Höhe von

99.872,15 S an Zinsen berichtigt, sodaß zu diesem Zeitpunkt laut

Beilage 4 eine Zinsenrestschuld des Klägers in Höhe von

206.266,43 S bestand. Gesamtzinsenbelastung 306.138,58

S.

Der Kläger hatte an laufenden Raten einen Betrag von insgesamt

175.366,25 S geleistet und zusätzlich die vermeintliche

Tilgungszahlung von 307.109,76 S zusammen daher

den Betrag von 482.476,01 S.

Die Differenz auf den abgerundeten Bruttokaufpreis von 900.000 S

belief sich also auf 417.523,99 S

(vgl. Beilage G, die eine vorzeitige Abzinsung laut Beilage 3 nicht berücksichtigt, weil der Kläger die außertourliche Zahlung nicht als Teiltilgung gelten läßt).

Vermindert man diese Summe um die Zinsenrestschuld des Klägers in Höhe von 206.266,43 S verbleibt eine Kaufpreisrestforderung

von 211.257,56 S deren Zahlung die Schuld des Klägers restlos

getilgt hätte.

Ausgehend von dem nun bekannten Nettokaufpreis von 594.618,-- S (der in jeder Beziehung unanfechtbar sei) führe naturgemäß keine Zinsenrechnung - möge die Verzinsung auch noch so hoch gewesen sein - zu dem vom Kläger angestrebten Resultat vorzeitiger gänzlicher Schuldtilgung durch Zahlung von 482.476,01 S innerhalb von vier Jahren, sei doch die Gesamtleistung des Klägers niedriger als der Ausgangspreis.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs. 1 Z 2 und 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klage abzuändern. Die beklagte Partei beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 2 ZPO liegt nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Die Ausführungen zur Rechtsrüge lassen sich wie folgt zusammenfassen: Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes sei davon auszugehen, daß zwischen den Streitteilen eine Vereinbarung dahin zustandegekommen sei, daß die beklagte Partei den Liegenschaftsanteil des Klägers nach Zahlung des Betrages von 307.109,76 S auch in Ansehung ihres Pfandrechtes für die Kaufpreisforderung von 900.000 S lastenfrei zu stellen habe. Wendelin F*** habe nicht geirrt; ein allfälliger Irrtum des Genannten sei weder rechtzeitig aufgeklärt noch vom Kläger veranlaßt worden und habe diesem auch nicht auffallen müssen; daß Wendelin F*** den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Beilage A (angeblich) nicht gekannt habe, müsse die beklagte Partei gegen sich gelten lassen; schließlich weiche dieser Vertrag von den üblichen Verträgen nur in dem Punkt ab, daß außertourliche Raten nicht zulässig sein sollten, also in einem Punkt, der für die Frage der Löschung des Pfandrechtes völlig belanglos sei. Der Kläger habe annehmen dürfen, daß sich die beklagte

Partei bei Vereinbarung des Kaufpreises an die für sie geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes halte; angesichts der Höhe und der Verzinsung des Darlehens der W*** S***, mit dessen Hilfe das Haus errichtet worden sei, habe dem Kläger der von der beklagten Partei genannte Betrag von 307.109,76 S als für die Lastenfreistellung angemessen erscheinen können. Das Berufungsgericht hätte jedenfalls dem von der beklagten Partei im zweiten Rechtsgang als Kalkulationsgrundlage für die Kaufpreisvereinbarung vorgelegten Tilgungsplan nicht kritiklos folgen dürfen. Diesen Ausführungen ist nachstehendes entgegenzuhalten:

Der Kläger ist gemäß § 14 des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages Beilage A verpflichtet, für die von ihm gekaufte Eigentumswohnung einen die Zinsen enthaltenden Gesamtkaufpreis von 900.000 S in 240 gleichen aufeinanderfolgenden monatlichen Raten (zu je 3.750 S) beginnend mit 1. Oktober 1979 zu zahlen - zur Sicherstellung dieses Gesamtkaufpreises hat er das Kaufobjekt zum Pfand bestellt -; die Zulässigkeit außertourlicher Raten ist ausgeschlossen. Das Berufungsgericht hat richtig erkannt, daß diese Verpflichtung des Klägers zur ratenweisen Kaufpreiszahlung dadurch, daß er auf die von F*** und H*** namens der beklagten Partei gezeichnete Mitteilung vom 3. August 1983 Beilage C hin, die beklagte Partei habe zur Kenntnis genommen, daß er seinen Darlehensanteil der W*** S*** in der Höhe von 307.109,76 S per 30. September 1983 zur Gänze tilgen wolle, den genannten Betrag an die beklagte Partei überwies und sodann die ab 1. Oktober 1983

gültige Vorschreibung vom 26. September 1983 Beilage E erhielt, in der unter Hinweis darauf, daß durch außertourliche Darlehensrückzahlung ("durch eine teilweise bzw. gänzliche Rückzahlung Ihres Förderungsdarlehens bzw. Kapitalmarktdarlehens wurde die Neukalkulation Ihrer monatlichen Vorschreibung notwendig") eine Senkung eingetreten sei, die Rubrik "Kapitalkosten" leer geblieben war (bisher war unter "Darlehensgeber" die W*** S*** und unter "Annuität" ein Betrag von 3.606,51 S aufgeschienen), nicht geändert worden ist. Den Beilagen C und E kann eine (vom Kläger durch die Zahlung schlüssig angenommene) rechtsgeschäftliche Willenserklärung (der beklagten Partei) in der Richtung, daß mit der Zahlung des genannten Betrages die noch offene Kaufpreisrestschuld des Klägers zur Gänze getilgt sein solle, nicht entnommen werden. Im übrigen stammen die erwähnten Beilagen auch nicht von Personen, die befugt gewesen wären, namens der beklagten Partei derartige rechtsgeschäftliche Willenserklärungen abzugeben;

daß vertretungsbefugte Organe der beklagten Partei das Vorgehen dieser Personen nachträglich genehmigt oder einen Sachverhalt zu verantworten hätten, der zum Schutz des Vertrauens des Klägers auf eine entsprechende Vertretungsmacht dieser Personen führen müßte, ist weder behauptet worden noch hervorgekommen. Die Irrtumsproblematik kann demnach auf sich beruhen. Bemerkt sei lediglich, daß Wendelin F*** nach den Verfahrensergebnissen nicht nur der mit dem Kläger vereinbarte Ausschluß außertourlicher Raten, sondern auch der Umstand unbekannt war, daß der mit dem Kläger abgeschlossene Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag der Variante "Pauschalkaufpreissumme ohne Schuldübernahme der Förderungs- bzw. Kapitalmarktdarlehen" und nicht der Variante "mit Schuldübernahme, d. h. unter Einbeziehung dieser Darlehen in den Kaufpreis" zuzuordnen ist (siehe insbesondere die Zeugenaussage des Notars Dr. Pfeifer AS 47 f und die Feststellungen im Ersturteil des ersten Rechtsganges ON 21 AS 116). Ob der Kläger aus dem Vorgehen der Angestellten der beklagten Partei Schadenersatzansprüche gegen letztere - etwa wegen mangelnder innergenossenschaftlicher Information und Koordinierung (siehe dazu insbesondere die Ausführungen des Berufungsgerichtes im Aufhebungsbeschluß ON 26 AS 168) - ableiten könnte, ist im gegenständlichen Verfahren nicht zu untersuchen.

Was nun die Frage betrifft, ob der Kläger mit seinen bisherigen Zahlungen die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Beilage A vereinbarte Gesamtkaufpreisschuld getilgt hat, so ist davon auszugehen, daß der Kläger die von ihm gekaufte Eigentumswohnung nach der unbekämpften Feststellung des Erstgerichtes im zweiten Rechtsgang (ON 31 AS 200) im Oktober 1979 bezogen hat. Der gegenständliche Rechtsfall ist daher gemäß § 39 Abs. 8 WGG 1979 nach der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 zu beurteilen (ebenso schon 5 Ob 169/86, 5 Ob 174/86), wie bereits das Berufungsgericht für den Fall des erstmaligen Bezuges der Wohnung vor dem 1. Jänner 1980 zutreffend dargelegt hat. Die danach anzuwendenden Vorschriften des § 7 Abs. 2 WGG 1940 und des § 11 Abs. 3 DVzWGG 1940 gewähren aber dem Erwerber einer Eigentumswohnung - im Gegensatz zum WGG 1979 - keinen zivilrechtlichen Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes (MietSlg. 31.598/31 ua.). Darauf, ob auch der Ansicht des Berufungsgerichtes gefolgt werden könnte, daß hier eine Überprüfung des vereinbarten Kaufpreises selbst bei voller Anwendbarkeit der Bestimmungen des WGG 1979 ausgeschlossen wäre, braucht demnach nicht eingegangen zu werden (vgl. dazu MietSlg. 37.695/39).

Ist aber die gerichtliche Überprüfung eines vereinbarten Kaufpreises auf seine Angemessenheit im Sinne der Vorschriften des § 7 Abs. 2 WGG 1940 sowie des § 11 Abs. 3 DVzWGG 1940

ausgeschlossen, dann scheidet auch die vom Kläger geforderte gerichtliche Überprüfung des Tilgungsplanes (des Nettokaufpreises und der Verzinsung) aus, den die beklagte Partei dem zwischen den Streitteilen vereinbarten Gesamtkaufpreis zugrundelegte. Das Vertrauen des Klägers darauf, daß die beklagte Partei die für sie geltenden Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes bei der Vereinbarung des Gesamtkaufpreises eingehalten habe, ändert daran in beiden Fällen nichts. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob die Überprüfung des Gesamtkaufpreises bzw. des Tilgungsplanes im vorliegenden Fall nicht schon aus verfahrensrechtlichen Gründen (§ 496 Abs. 2 ZPO und dazu SZ 55/164 mwN; § 179 ZPO) ausgeschlossen gewesen wäre. Auch unter dem Gesichtspunkt eines Kalkulationsirrtums wäre für den Kläger mangels Vorliegens der Voraussetzungen für die Berücksichtigung eines solchen als Geschäftsirrtum (siehe dazu Koziol-Welser 7 I 115 und Rummel in Rummel, ABGB, Rz 12 zu § 871) nichts zu gewinnen.

Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E10148

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00006.87.0210.000

Dokumentnummer

JJT_19870210_OGH0002_0050OB00006_8700000_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