



**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A\*\*\*\*\* KEG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed, Mag. Heinz Kupferschmid und Mag. Michael Medwed, Rechtsanwälte in Graz, und des Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei Dr. Udo W\*\*\*\*\*, vertreten durch Scherbaum/Seebacher, Rechtsanwälte Gesellschaft mbH in Graz, wider die beklagte Partei Erika K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Willibald Rath, Dr. Manfred Rath, Mag. Gerhard Stingl und Mag. Georg Dieter, Rechtsanwälte in Graz, wegen 5.220,66 EUR sA infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 26. November 2002, GZ 17 R 178/02z-22, womit das Urteil des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 27. Juni 2002, GZ 42 C 20/02k-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei und dem Nebenintervenienten binnen 14 Tagen die je mit 399,74 EUR (darin 66,62 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu bezahlen.

### **E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :**

Die klagende Partei errichtete als Wohnungseigentumsorganisator (Bauträger) ein Wohnhaus.

Die Beklagte unterfertigte am 1. 10. 1997 ein an sie gerichtetes Kaufanbot über Anteilen an der Liegenschaft, auf der das Wohnhaus errichtet werden und mit denen Wohnungseigentum an einer Wohnung verbunden sein sollte, wobei ein Gesamtkaufpreis von 1,746.335 S als Fixpreis genannt war. Im Kaufanbot waren zusätzlich zum Fixpreis anfallende Nebenkosten erwähnt; darunter fanden sich aber keine Aufschließungskosten. Auf einen noch zu unterfertigenden "Anwartschafts-Kaufvertrag" wurde im Kaufanbot ausdrücklich hingewiesen. Dieser wurde am 3. 12. 1997 abgeschlossen. Der Kaufpreis betrug letztlich als "Festpreis" 1,656.335 S. In Punkt 12.1 des Anwartschafts-Kaufvertrags vom 3. 12. 1997 wurde festgelegt, dass die Beklagte unter anderem die auf das Kaufobjekt bezogenen Aufschließungskosten anteilig in "ihr alleiniges Zahlungsverprechen" übernehme. Insgesamt betrugen die der Beklagten letztlich vorgeschriebenen Aufschließungskosten (Kanalisationsbeitrag, Gehsteigerrichtung, Wasseranschluss, Stromanschluss, Fernwärmeanschluss und Bauabgabe) 5.220,66 EUR. Die einzelnen Beträge, aus denen die Summe der Aufschließungskosten resultiert, wurden der klagenden Partei mit Ausnahme des Kanalisationsbeitrags in der Zeit zwischen 9. 7. 1997 und 5. 10. 1998 in Rechnung gestellt. Lediglich die Vorschreibung des Kanalisationsbeitrags datiert vom 2. 10. 2001.

Die klagende Partei begehrte mit ihrer am 25. 10. 2001 eingebrachten Klage die Zahlung der Aufschließungskosten im Gesamtbetrag von 5.220,66 EUR. Die Beklagte habe sich im Anwartschafts-Kaufvertrag vom 3. 12. 1997 zur Zahlung des auf sie entfallenden Anteils an den Aufschließungskosten verpflichtet. Sie sei vor

Unterzeichnung des Vertrags über die voraussichtliche Höhe dieser Kosten informiert, und es sei auch dieser Vertragspunkt ausdrücklich besprochen worden.

Die Beklagte wendete ein, sie habe sich lediglich zur Zahlung eines Fixpreises verpflichtet; es sei keine Aufklärung darüber erfolgt, dass zusätzlich zu diesem Fixpreis anteilige Aufschließungskosten anfallen würden. Damit habe die klagende Partei gegen ihre Aufklärungspflicht verstoßen. Die Vorschreibung dieser Kosten sei eine Bestimmung ungewöhnlichen Inhalts, die gemäß § 864a ABGB nie Vertragsinhalt geworden sei. Des Weiteren sei eine allenfalls bestehende Vereinbarung über die Zahlung von Aufschließungskosten gemäß § 879 ABGB, §§ 6, 30b KSchG und § 4 Bauträgervertragsgesetz (BTVG; BGBl I 1997/7) unwirksam bzw nichtig. Schließlich sei ein Großteil der in Rechnung gestellten Aufschließungskosten bereits verjährt.

Der Nebenintervenient führte insbesondere aus, dass die objektbezogenen Aufschließungskosten eine einheitliche Forderung darstellten; eine Rechtspflicht der klagenden Partei, einzelne Positionen der Aufschließungskosten gesondert geltend zu machen, habe nicht bestanden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Die Streitteile hätten am 3. 12. 1997 einen Bauträgervertrag im Sinne des BTVG geschlossen. Im Kaufanbot vom 1. 10. 1997 seien noch wesentliche Vertragspunkte offen geblieben, erst im Kaufvertrag vom 3. 12. 1997 seien sämtliche Nebenkosten aufgeschlüsselt und letztlich auch ein niedrigerer Kauf-(Fix-)Preis als im Kaufanbot vorgesehen vereinbart worden. Im Kaufvertrag seien auch die Aufschließungskosten genannt, und es sei ausdrücklich festgehalten worden, dass diese von dem zu zahlenden Festpreis ausgenommen seien.

Demnach habe man das Inhaltserfordernis des § 4 Abs 1 BTVG erfüllt. Eine allfällige Nichtigkeit des Kaufvertrags könne die Beklagte nicht mehr geltend machen, weil das Wohnungseigentumsobjekt bereits übergeben worden sei. Darüber hinaus sei die Beklagte über die Aufschließungskosten auch der Höhe nach informiert gewesen. Eine Vereinbarung über die anteilige Tragung von Aufschließungskosten durch den Erwerber einer Eigentumswohnung sei nicht ungewöhnlich; es handle sich dabei um keine für die Beklagte nachteilige Bestimmung, mit der sie nicht habe rechnen müssen. § 864a ABGB komme daher nicht zur Anwendung; eine Teilnichtigkeit des Vertrags gemäß § 6 Abs 3 KSchG liege nicht vor. Ebenso wenig sei der Vertrag gemäß § 879 Abs 3 ABGB nichtig, denn auf die Verpflichtung der Beklagten zur Tragung der Aufschließungskosten sei bereits unter dem Vertragspunkt "Kaufpreis" hingewiesen worden. § 30b KSchG käme nicht zur Anwendung, weil die Beklagte über die von ihr zu zahlenden Aufschließungskosten aufgeklärt worden sei. Eine allfällige Sorgfaltsverletzung seitens des von der klagenden Partei beauftragten Immobilienmaklers sei rechtlich nicht relevant. Die Aufschließungskosten stellten sich als Gesamtforderung dar, weshalb die Verjährungsfrist erst mit dem Bekanntwerden der letzten Teilposition zu laufen begonnen habe.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der Kaufvertrag sei letztlich am 3. 12. 1997 zustande gekommen. Die Beklagte habe Kaufvertragsentwürfe übermittelt erhalten, weshalb sie auch ausreichend Gelegenheit gehabt habe, den Text des Vertrags intensiv durchzulesen. Sie sei von ihrem Finanzberater über die Höhe

der von ihr zu zahlenden Aufschließungskosten informiert worden. Der Vertrag sei daher rechtswirksam abgeschlossen. Er entspreche auch den Formerfordernissen des § 4 Abs 1 Z 2 BTVG. Abgesehen davon, dass der Kaufvertrag nicht auf einem "Vertragsformblatt" errichtet worden sei, sei die Beklagte über ihre Verpflichtung zur Zahlung der der Höhe nach bestimmten anteiligen Aufschließungskosten informiert gewesen, und eine solche Verpflichtung stelle keinen ungewöhnlichen Vertragsbestandteil dar, weshalb sich die Beklagte nicht auf § 864a ABGB berufen könne. Ein Verstoß gegen § 30b Abs 1 KSchG könnte lediglich Schadenersatzansprüche nach § 3 Abs 4 MaklerG auslösen, nicht aber die vertragliche Vereinbarung rechtsunwirksam machen. Die Verpflichtung zur Zahlung der anteiligen Aufschließungskosten sei auch nicht sittenwidrig im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Der Anspruch des Wohnungseigentumsorganisations gegen den Wohnungseigentumswerber auf das vereinbarte Entgelt für eine Eigentumswohnung unterliege der allgemeinen langen 30-jährigen Verjährungsfrist des § 1478 ABGB, die Aufschließungskosten gehörten zum vertraglich vereinbarten Entgelt, und die Klagsforderung sei daher insgesamt nicht verjährt.

Die Revision der Beklagten ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Vorweg ist zu klären, ob die von der klagenden Partei geforderte Erstattung der anteiligen Aufschließungskosten unter den Begriff des Entgelts im Sinne des § 4 Abs 1 Z 2 BTVG falle:

Vorrangiges Ziel des BTVG ist es, das

Vorauszahlungsrisiko des Erwerbers durch Sicherungspflichten des Bauträgers weitgehend auszuschalten und so den Konsumentenschutz in einem Bereich der Immobilienbranche zu verstärken (4 Ob 56/03v mwN). § 4 BTVG enthält als "flankierende Maßnahme" eine Bestimmung über Mindestanforderungen des Vertragsinhalts. Dabei wird angestrebt, dem Erwerber ausreichende Informationen über das von ihm in Aussicht genommene Vertragsobjekt zu verschaffen, weil die Statuierung eines Mindeststandards gerade im Bauträgersgeschäft zur Erreichung eines einigermaßen effizienten Erwerberschutzes unerlässlich ist. Zum Mindestinhalt eines Bauträgersvertrags gehören gemäß § 4 Abs 1 Z 2 BTVG auch das vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit. Ist das Entgelt nicht als Fixpreis bestimmt, so kann ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn diese Faktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Entgelts nach dem WGG zulässig ist. Das Entgelt kann somit als Fixpreis oder als bestimmbarer Preis umschrieben sein. Letzterer kann entweder ein Gleitpreis nach genau festgelegten Gleitfaktoren mit bestimmter absoluter Obergrenze oder ein kostendeckendes Entgelt im Sinne des WGG sein. Wird kein Fixpreis festgelegt, so sind jedenfalls bestimmte Kostenfaktoren und eine Obergrenze zu vereinbaren, zumal nicht das gesamte unternehmerische Risiko des Bauträgers auf den Erwerber überwältigt werden soll (4 Ob 56/03v mwN).

Der Erwerber soll nach der erkennbaren Absicht des Gesetzgebers durch § 4 Abs 1 Z 2 BTVG im Fall einer unterlassenen Preisfestsetzung bei Vertragsabschluss vor einseitigen Maßnahmen des Bauträgers dadurch geschützt

werden, dass ihm die Umstände der künftigen Preisgestaltung offengelegt werden. Damit wird eine dem § 6 Abs 1 Z 5 KSchG vergleichbare Zielsetzung verfolgt. Der Unternehmer hat zumindest darzutun, nach welchen Kriterien er im Falle eines Preisvorbehalts den späteren Preis bestimmen will. Eines solchen Schutzes des Erwerbers vor der Willkür seines Vertragspartners bedarf es aber dann von vornherein nicht, wenn nicht das Entgelt für die vom Bauträger in eigener unternehmerischer Verantwortung zu erbringende Hauptleistung, sondern das Entgelt für mit dieser im Zusammenhang stehende Nebenleistungen betroffen ist, das vom unternehmerischen Risiko des Bauträgers unberührt bleibt und auf dessen Höhe er keinen Einfluss nehmen kann. Nur was typischerweise zum Bereich der geschuldeten Leistung gehört und dementsprechend typischerweise mit dem Preis entgolten wird, soll nicht zum Gegenstand gesonderter Kostenverrechnung gemacht werden, die überraschenderweise aus der Preiskalkulation ausgeklammert wird (4 Ob 56/03v mwN).

Daher sind unter Entgelt im Sinne des § 4 Abs 1 Z 2 BTVG nur solche Entgeltsbestandteile zu verstehen, die typischerweise zum Bereich der geschuldeten Leistung gehören, also wirtschaftlich gesehen beim Bauträger verbleiben und zur Abgeltung seiner eigenen Leistungen bestimmt sind. Die behördlich vorgeschriebenen Bauabgaben oder an Dritte zu zahlende Kosten für die Aufschließung des zu bebauenden Grundstücks (Herstellung der Kanalisation, Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss, Errichtung des Gehsteigs) fallen somit nicht unter den Begriff des Entgelts im Sinne des § 4 Abs 1 Z 2 BTVG, weshalb die Rechtsfolgen eines allfälligen Verstoßes gegen § 4 BTVG keiner Erörterung bedürfen.



Es ist daher nach allgemeinen Vertragsgrundsätzen zu prüfen, ob die Beklagte zur Zahlung der anteiligen Aufschließungskosten verpflichtet ist.

Die Streitteile haben im Kaufvertrag vom 3. 12. 1997 einen bestimmten Kaufpreis als Festpreis vereinbart und unmittelbar anschließend festgehalten, dass die im Punkt "Kostentragung" genannten Kosten in diesem Festpreis nicht enthalten seien. Im Punkt "Kostentragung" (12.1.) sind unter anderem die Aufschließungskosten genannt. Der vereinbarte Festpreis wurde nicht überschritten. Mangels nachträglicher Preiserhöhung im Sinne des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG stellt sich daher die Frage, ob der Vertragspunkt 4.1 (Vereinbarung eines Festpreises) in Verbindung mit Punkt 12.1 über die Pflicht zur Tragung der anteiligen Aufschließungskosten durch die Beklagte hinreichend bestimmt ist (§ 869 ABGB), keine unangemessene (sittenwidrige) einseitige Leistungsbestimmung auf Grund überragender Gestaltungsmacht des Vertragspartners vorliegt, und dem Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG) entsprochen wird.

Der Inhalt des Punktes 4.1 in Verbindung mit Punkt 12.1 des Kaufvertrags ist nicht zweifelhaft. Es liegt keine einseitige Leistungsbestimmung vor, weil die Aufschließungskosten auf der Grundlage der Vorschreibung bzw der Verrechnung durch die Behörden bzw von Unternehmen, die die Aufschließung vorgenommen haben, in Rechnung gestellt wurden. Die Angemessenheit dieser Kosten blieb unbestritten. Es handelt sich somit um zumindest bestimmbare Kosten, die ihre Grundlage entweder in gesetzlichen Vorgaben oder in einer Rechnungslegung durch Dritte haben.

Die auch unter dem Gesichtspunkt der

Bestimmungen des KSchG gültige und wirksame Vertragsklausel ist daher gemäß § 914 ABGB nach der Übung des redlichen Verkehrs auszulegen.

Nach der Legaldefinition des § 3 der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 versteht man unter Aufschließungskosten die Kosten jener Maßnahmen, die der widmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks und der widmungsgemäßen Benützung der auf ihm errichteten Baulichkeit dienen oder nach behördlichem Auftrag im Sinne der späteren Nutzung des Grundstücks vorzunehmen waren. Sämtliche Beträge, die unter dem Titel der Aufschließungskosten geltend gemacht werden, fallen unter diesen Begriff, der vom redlichen Verkehr auch im Sinne der zitierten Bestimmung verwendet wird.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Kaufvertrag vom 3. 12. 1997 ein "formularmäßig gestalteter Vertrag" (Vertragsformblatt) sein könnte (siehe hiezu 4 Ob 213/02f), zumal selbst in diesem Fall die Überwälzung der anteiligen Aufschließungskosten auf den Erwerber einer Eigentumswohnung nicht ungewöhnlich, vielmehr geschäftstypisch und damit auch im Licht des § 864a ABGB unbedenklich ist. Die Bestimmung über die Zahlung der Aufschließungskosten ist nach dem äußeren Erscheinungsbild des Kaufvertrags dort eingeordnet, wo ein durchschnittlich sorgfältiger Leser nach den Umständen mit ihr rechnen muss, nämlich in dem mit "Kostentragung" überschriebenen Vertragspunkt.

Auch die Frage, ob der von der klagenden Partei beauftragte Immobilienmakler seiner Aufklärungspflicht im Sinn des § 30b KSchG nachgekommen ist, kann dahin gestellt bleiben. Die Nichterfüllung der Maklerpflichten könnte zu einer Minderung des Provisionsanspruchs des Maklers und

dazu führen, dass dieser für einen allfälligen Schaden einzustehen hätte. Die klagende Partei selbst kann aber aus der Verletzung der Bestimmung des § 30b KSchG keinesfalls in Anspruch genommen werden, wurde doch die Beklagte nach den Feststellungen ohnedies - wenngleich nicht vom Makler, so doch vom Finanzdienstleister - über die Höhe der von ihr zu bestreitenden Aufschließungskosten unterrichtet.

Auch die Einwendung der Verjährung versagt:

Das Gericht zweiter Instanz hat den Anspruch der klagenden Partei auf Erstattung der Aufschließungskosten als Bestandteil der Kaufpreisforderung angesehen und deshalb - da die Voraussetzungen des § 1486 Z 1 ABGB nicht gegeben seien - die allgemeine Verjährungsfrist von 30 Jahren (§ 1478 ABGB) als auch für den Erstattungsanspruch maßgeblich angenommen. Nach Rechtsprechung (SZ 53/104 uva) und Lehre (Apathy in Schwimann, ABGB<sup>2</sup> § 1014 Rz 8; ders. in Jabornegg, HGB § 396 Rz 15; M. Bydlinski in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 1486 Rz 2) unterliegt der Aufwandersatzanspruch bei der gegebenen Sachlage in der Tat der langen Verjährung, sofern der Hauptanspruch keine Forderung des täglichen Lebens (§ 1486 Z 1 ABGB) ist. Diese Frage muss indes nicht abschließend geklärt werden, weil die eingeklagte Forderung auch bei Annahme der kurzen Verjährung nicht verjährt wäre:

Nach 12.1 des Kaufvertrags vom 3. 12. 1997 hat sich die Beklagte verpflichtet, die Aufschließungskosten "anteilig" in ihr "Zahlungsversprechen" zu übernehmen. Diese Vertragsbestimmung kann zwanglos so verstanden werden, dass die klagende Partei zunächst für all diese Kosten aufzukommen und diese erst, nachdem deren endgültige Höhe feststand, anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentumswerber umzulegen hatte. Demnach war

nicht schon jeder einzelne Posten der Aufschließungskosten zur Erstattung fällig, sondern die Fälligkeit sollte erst eintreten, wenn die Gesamtforderung feststand. Diese Sachlage ist insoweit durchaus einem Auftragsverhältnis vergleichbar, bei dem der Entgelt- und der Aufwandsersatzanspruch gleichfalls erst nach Abschluss der Tätigkeit des Beauftragten (etwa des Rechtsanwalts) fällig werden (vgl. SZ 46/83; Strasser in Rummel aaO § 1004 Rz 10 bzw. §§ 1014 f. Rz 7). Vorliegendenfalls wurde der letzte Teilbetrag der Aufschließungskosten der klagenden Partei erst mit Bescheid vom 2. 10. 2001 vorgeschrieben (§ 9 des Ersturteils), sodass die Tätigkeit der klagenden Partei im Interesse der Wohnungseigentumswechsler (vorläufige Tragung und spätere Umlegung der vorgeschriebenen Aufschließungskosten) jedenfalls nicht vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen war. Demnach wären sämtliche aus dem Vertragsverhältnis resultierenden Teilforderungen auch bei Annahme der kurzen Verjährung noch nicht verjährt.

Der Revision ist ein Erfolg zu versagen.

Der Anspruch auf Ersatz der Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Streitgenossenzuschläge gebühren jedoch weder der klagenden Partei noch dem Nebenintervenienten, weil deren Rechtsanwälte weder mehrere Personen vertreten haben, noch mehreren Personen **gegenüber** gestanden sind (§ 15 RATG).

Oberster Gerichtshof,  
Wien, am 27. Mai 2003  
Dr. S c h l o s s e r  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung: