

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der Antragsteller 1. Mag. Harald S*****, 2. Mag. Brigitte K*****, 3. Ilse B*****, 4. Dr. Anita Z*****, 5. Udo V*****, 6. Mag. Christine K*****, 7. Gerhard H*****, 8. Klaudia S*****, 9. Erika K*****, alle ***** (alle zu 2 MSch 2/04t des BG Oberwart) und der Antragsteller 10. Kurt P*****, 11. Margarete K*****, 12. Dr. Andrzej K*****, 13. Elfriede P*****, 14. Christa E*****, 15. Klara J*****, 16. Helga B*****, 17. Ladislaus B*****, 18. Elvis M*****, 19. Vesiha M*****, 20. Peter G*****, 21. Maria G*****, 22. Wolfgang W*****, 23. Karin W*****, 24. Karl S***** und 25. Herta S*****, alle ***** (alle zu 2 MSch 3/04i des BG Oberwart), alle vertreten durch Dr. Milan Linzer, öffentlicher Notar in 7400 Oberwart, gegen die jeweilige Antragsgegnerin E***** reg GenmbH, ***** , vertreten durch Dr. Johannes Ehrenhöfer und Dr. Wilhelm Häusler, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wegen Überprüfung der Angemessenheit des Fixpreises (§§ 15d, 18 Abs 3b WGG) über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Eisenstadt als Rekursgericht vom 6. April 2005, GZ 13 R 52/05b-25, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß §§ 22 Abs 4 WGG iVm 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

B e g r ü n d u n g :

Ein Fixpreis gemäß § 15d WGG ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt (§ 18 Abs 3b WGG). Damit wurde nach dem eindeutigen Gesetzestext definiert, dass die „offenkundige Unangemessenheit“ des Fixpreises nunmehr ausschließlich im Übersteigen des ortsüblichen Preises für gleichwertige freifinanzierte Objekte liegt (so auch Würth in Rummel, § 18 WGG, Rz 5).

Es ist keine Ausnahme für den Fall - wie hier - normiert, dass keine freifinanzierten gleichartigen Objekte vorhanden sind. Das bedeutet, dass dieser Vergleichspreis für freifinanzierte gleichartige Objekte fiktiv zu ermitteln ist. Das Gesetz legt zwar allgemein die Vergleichswertmethode nahe, normiert aber keinen Methodenzwang. Mangels vergleichbarer Objekte kann die Vergleichswertmethode nicht zielführend sein. Es obliegt daher dem Sachverständigen, eine geeignete Methode für die Ermittlung des fiktiven Vergleichspreises zu wählen. Die Frage des ortsüblichen Preises liegt - solange nicht von einer gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethode abgewichen wird - ausschließlich im Tatsachenbereich, sodass die auf dem eingeholten Sachverständigengutachten beruhenden Feststellungen einer Überprüfung durch den Obersten

Gerichtshof nicht zugänglich sind (5 Ob 294/98s, 5 Ob 55/01a, 5 Ob 267/03f).

Auch wenn Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu § 18 Abs 3b WGG bislang fehlte, so liegt dennoch keine erhebliche Rechtslage vor, da das Gesetz selbst eine klare, eindeutige Regelung trifft (RIS-Justiz RS0042656).

Mangels erheblicher Rechtsfragen war daher der Revisionsrekurs zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 20. September 2005
Dr. F l o ß m a n n
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung: