

# wohnrechtliche blätter:wobl

## wohnrechtliche blätter:wobl

### Heft 12 Dezember 2022 (35. Jahrgang)

S. 415–469

#### Aufsätze

Dr. Matthias Knoll

**Sanierung von fehlerhaft begründetem Wohnungseigentum** 415

Mag. Michaela Schinnagl

**Wesentliche Unterschiede zwischen der unmittelbaren Wohnungseigentumsbegründung und der nachträglichen Übertragung einer Mietwohnung in das Wohnungseigentum im WGG** 428

#### Forum Vertragserrichter

Notar Dr. Christoph Mondel, MBL

**Die Grenzen einer langfristigen Bindung von Anteilen an Mindestanteilen durch Wohnungseigentümerpartner** 439

#### Veranstaltungsbericht

Univ.-Ass. Mag. Viola Hoti /

Univ.-Ass. (post doc) Dr. Marco Scharmer, B.A.  
**IWD – Die WGG-Novelle 2022** 442

#### Rechtsprechung

Nr. 75–89

##### • MRG

**75. Änderung der Passivlegitimation in Folge eines Übergangs des Mietverhältnisses durch Unternehmensveräußerung** (OGH 25. 1. 2022, 8 Ob 138/21h) 444

**76. Kündigung wegen Todes des Wohnraummieters und Kontrahierungszwang** (OGH 25. 11. 2021, 3 Ob 144/21d – Assoz. Univ.-Prof.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Martina Schickmair) 444

**77. Jahrespauschalverrechnung: Auswirkung der Fälligkeit einer Forderung auf die BK-Schuld** (OGH 7. 9. 2021, 1 Ob 147/21f) 446

**78. Kündigung wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs** (OGH 21. 10. 2021, 3 Ob 150/21m) 447

**79. Zu den Kündigungsgründen des erheblichen nachteiligen Gebrauchs und des unleidlichen Verhaltens** (OGH 22. 6. 2022, 3 Ob 34/22d) 447

##### • WEG

**80. Zubehörtauglichkeit: Kein bestimmtes Verhältnis der Flächen zueinander und kein Über- oder Unterordnungsverhältnis erforderlich** (OGH 19. 7. 2022, 5 Ob 118/22x – Univ.-Lektor RA Mag. Dr. Alexander Illredits) 450

**81. Zum Aussonderungsrecht des nicht insolventen Eigentümerpartners bei dringendem Wohnbedarf** (OGH 22. 10. 2021, 8 Ob 3/21f) 453

**82. Konkludentes Zustandekommen einer Benützungsvereinbarung nach WEG 1975** (OGH 2. 9. 2021, 5 Ob 125/20y) 454

**83. Zur Notwendigkeit der Zuweisung von Sondernutzungsrechten bei Benützungsregelungen** (OGH 16. 12. 2021, 5 Ob 74/21z) 455

**84. Zulässigkeit von Benützungsvereinbarungen im Wohnungseigentum** (OGH 30. 8. 2021, 5 Ob 135/21w) 457

##### • WGG

**85. Wesentliche Unterschiede zwischen der erstmaligen WE-Begründung und der nachträglichen Übertragung von Mietwohnungen in das WE im WGG** (VfGH 14. 12. 2021, G 306/2021) 458

##### • ABGB

**86. Kein Wegfall der Geschäftsgrundlage durch nachträgliche Änderung der Rechtslage** (OGH 16. 12. 2021, 4 Ob 151/21s – RA Manuel C. Traxler, LL.M. LL.B. BSc / RA MMag. Stefan C. Bart) 459

**87. Überwälzung der Erhaltungspflicht betreffend mitvermietete Wärmebereitungsgeräte bei Geschäftsraumvermietung** (OGH 26. 1. 2022, 3 Ob 195/21d – RA Dr. Bernhard Kramer und Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch) 460

**88. Der gesamte Duschbereich bildet keine angeschlossene Einrichtung iSd AWB** (OGH 24. 8. 2022, 7 Ob 135/22m – Univ.-Ass. (post doc) Dr. Isabelle Vonkilch, LL.M.) 464

##### • Abgabenrecht

**89. Vorliegen eines „neuen“ Miet- oder Pachtverhältnisses iSd § 28 Abs 38 Z 1 UStG 1994** (VwGH 20.10.2021, Ra 2019/13/0084 – Dr. Christian Lenneis) 467

Impressum 469

Gedruckt auf säurefreiem, chlorfrei gebleichtem Papier–TCF

Ausgewertet im Abstract Service IBZ

## ABGB

### 86.

*Kein Wegfall der Geschäftsgrundlage durch nachträgliche Änderung der Rechtslage*

<https://doi.org/10.33196/wobl202212045901>

#### § 863 Abs 1 Satz 2 ABGB:

**Da die Vertragsparteien die Stellplatzverpflichtung weder ausdrücklich noch stillschweigend zur Bedingung erhoben haben, liegt in der gesetzlichen Verpflichtung zur Schaffung von Kfz-Abstellplätzen keine geschäftstypische, sondern bloß eine individuelle Vertragsvoraussetzung. Demnach ist es unerheblich, dass die Kl selbst auf die Änderung der Rechtslage Einfluss hatte. Schließlich haben die Vorinstanzen – mangels entsprechender Tatsachelemente vertretbar – jegliches irreführendes oder arglistiges Verhalten der Kl verneint.**

OGH 16. 12. 2021, 4 Ob 151/21s – Zurückweisung der außerordentlichen Revision (OLG Wien 1 R 56/21v)

Die Bekl errichtete als Bauträgerin auf einer im Gemeindegebiet der Kl gelegenen Liegenschaft eine Wohnhausanlage. Im Rahmen der Herstellung der Pkw-Pflichtstellplätze auf einer nahe gelegenen Grundfläche schlossen die Streitparteien am 13. 4. 2017 eine Vereinbarung, wonach die Bekl die Kosten der Errichtung eines Fuß- und Radwegs zur Anbindung der Wohnhausanlage an die Parkplätze übernimmt und diese Verpflichtung mit einer Bankgarantie über 100.000 € besichert. In der Sitzung des Gemeinderats der Kl vom 29. 11. 2017 wurde allgemein eine Reduktion der verpflichtenden Stellplätze von Wohnanlagen beschlossen, da die Kl in Zukunft nicht mehr länger zu einer Steigerung der Wohnpreise beitragen wollte. Der vereinbarungsgemäß von der Kl errichtete Fuß- und Radweg wurde Ende 2019 fertiggestellt. Die Bekl verweigerte die Zahlung der Baukosten sowie die Verlängerung der bereits ausgelaufenen Bankgarantie.

Die Kl beehrte von der Bekl die Zurverfügungstellung einer Bankgarantie von 100.000 € sowie die Zahlung von 166.223,64 € sA, gestützt auf die Vereinbarung vom 13. 4. 2017.

Die Bekl wendete im Wesentlichen den Wegfall der Geschäftsgrundlage ein, denn sie hätte die Vereinbarung

nie abgeschlossen, wenn sie von der Änderung der Stellplatzverpflichtung erfahren hätte.

Das ErstG verpflichtete mittels Teil- und Zwischenurteils die Bekl zur Verfügungstellung einer Bankgarantie über 100.000 € und sprach aus, dass das Zahlungsbegehren von 166.223,64 € dem Grunde nach zu Recht bestehe. Ein Sachverhalt, der eine Anfechtung wegen Arglist oder Irrtums ermöglicht hätte, sei nicht festzustellen gewesen. Geschäftsgrundlage der Vereinbarung sei die Vermeidung der Stellplatzausgleichsabgabe durch Ermöglichung der Schaffung von Ersatzstellplätzen gewesen. Wenn die Bekl den Fehlbedarf an Pflichtstellplätzen nicht auf die erfolgte Weise abgedeckt hätte, wäre sie aufgrund der damaligen Rechtslage mit Bescheid zur Zahlung einer Ausgleichsabgabe iHv 330.308 € verpflichtet worden. Sie sei daher zur Stellung der Bankgarantie sowie zur Zahlung der Errichtungskosten für den Weg verpflichtet. Zur bestrittenen Höhe des Klagebegehrens sei allerdings noch ein Beweisverfahren zu führen.

Das BerufungsG wies das Begehren hinsichtlich der Stellung der Bankgarantie ab, weil deren Sicherstellungszeitraum vereinbarungsgemäß einen Monat nach Fertigstellung des Fuß- und Radwegs ausgelaufen sei. Der vertragliche Anspruch der Kl auf Ersatz der Errichtungskosten für den Weg bestehe aber zu Recht, denn eine gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Kfz-Abstellplätzen sei keine typische Voraussetzung einer Vereinbarung der Errichtung eines Wegs. Wenn die Bekl die Kfz-Stellplätze mittlerweile aufgelassen habe, sei dies aufgrund einer wirtschaftlichen Entscheidung erfolgt, die ausschließlich ihrer eigenen Sphäre zuzurechnen sei. Die Stellplatzverpflichtung sei im Vertrag nicht als Bedingung der Verpflichtung zur Tragung der Kosten der Wegerrichtung vereinbart worden, hingegen hätten die Parteien die erforderliche Umwidmung der in Aussicht genommenen Kfz-Abstellfläche ausdrücklich zur aufschiebenden Bedingung gemacht. Auch eine Irrtumsanfechtung gehe fehl, weil die von der Bekl genannten Umstände erst nach dem Abschluss der strittigen Vereinbarung eingetreten seien.

#### *Aus den Entscheidungsgründen:*

Die Bekl macht in ihrer ao Rev im Wesentlichen geltend, dass die Kl selbst die Geschäftsgrundlage vor beidseitiger Erfüllung der Vereinbarung beseitigt habe. Damit zeigt sie jedoch keine grobe Fehlbeurteilung des BerufungsG auf. Die Rev ist daher in Ermangelung von erheblichen Rechtsfragen nicht zulässig und somit zurückzuweisen.

1. Das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist grundsätzlich nur als letztes Mittel heranzuziehen (1 Ob 17/17g). Die Vertragstreue erfordert es, dass jeder Vertragsteil die von ihm übernommenen Verpflichtungen erfüllt und das Risiko eines Fehlschlags seiner Erwartungen tragen muss (3 Ob 143/18b). Ein Rückgriff auf die Lehre von der Geschäftsgrundlage hat zu unterbleiben, wenn ein Vertrag nach seinem von den Parteien festgelegten immanenten Zweck nicht lückenhaft ist (3 Ob 513/94; 6 Ob 148/07v). Es herrscht somit der Grundsatz der Subsidiarität der Geschäftsgrundlagenlehre.

2. An die Annahme einer stillschweigenden Vereinbarung – wie von der RevWerberin im Zusammenhang mit der Geschäftsgrundlagenlehre vorgebracht – stellt § 863 Abs 1 Satz 2 ABGB strenge Anforderungen, da bei der Feststellung der Schlüssigkeit des Verhaltens stärker als bei einer ausdrücklichen Erklärung die Gefahr der Fehlinterpretation iS einer Abweichung vom tatsächlich Gewollten besteht. Danach darf kein vernünftiger Grund übrig bleiben, daran zu zweifeln, dass eine Willenserklärung gewollt ist (1 Ob 17/12z). Bei der Annahme einer konkludenten Bedingungsvereinbarung ist daher

Zurückhaltung geboten: Der andere Vertragsteil müsste das Motiv nicht nur als solches, sondern „als Vertragsinhalt“ akzeptieren (3 Ob 62/14k). Im vorliegenden Fall haben die Vorinstanzen vertretbar verneint, dass die Parteien bei Vertragsabschluss die Stellplatzverpflichtung zur Bedingung erheben wollten. Hätten sie dies gewollt, so hätten sie dies unter Punkt V. der Vereinbarung getan, wo sich bereits eine andere Bedingung befindet, oder sie hätten dies zumindest unmissverständlich in der Präambel ausgedrückt.

3. Der OGH hat bereits ausgesprochen, dass eine Änderung der Gesetzeslage wegen einseitiger Risikosphäre grundsätzlich nicht beachtlich ist, es sei denn, dass der Bestand eines Gesetzes offensichtlich zur Geschäftsgrundlage gemacht wurde oder gar ein Rechtsverhältnis auf ein bestimmtes Gesetz aufbaute (RS0018849; 7 Ob 232/97m). Im vorliegenden Fall haben die Vertragsparteien die Stellplatzverpflichtung weder ausdrücklich noch stillschweigend zur Bedingung erhoben; nachträgliche Veränderungen in diesem Umstand können somit nicht als Wegfall der Geschäftsgrundlage berücksichtigt werden.

4. Liegt somit in der gesetzlichen Verpflichtung zur Schaffung von Kfz-Abstellplätzen keine geschäftstypische, sondern bloß eine individuelle Vertragsvoraussetzung, ist es auch unerheblich, dass die Kl selbst auf die Änderung der Rechtslage Einfluss hatte. Schließlich haben die Vorinstanzen – mangels entsprechender Tatsachelemente vertretbar – jegliches irreführendes oder arglistiges Verhalten der Kl verneint.

5. (...)

\* \*  
\*

Das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist gegenüber anderen Möglichkeiten, die rechtsgeschäftliche Bindung zu beseitigen, nur als letztes Mittel heranzuziehen.<sup>1</sup> Der Rückgriff auf die Lehre vom Wegfall der Geschäftsgrundlage ist nicht möglich, wo das Gesetz selbst die Auswirkungen veränderter Verhältnisse (zB iSd §§ 948, 949 ABGB) regelt.<sup>2</sup> Ebenso besteht kein Raum für das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, wo vertragliche Regelungen vorliegen.<sup>3</sup> Gleiches gilt, wenn ein im Vertrag nicht ausdrücklich geregelter Fall im Wege der Vertragsauslegung geklärt werden kann.<sup>4</sup> Bei der Beurteilung, ob eine stillschweigende bzw konkludente Willenserklärung vorliegt, ist ein strenger Maßstab anzulegen.<sup>5</sup> Es darf unter Berücksichtigung des Einzelfalls kein vernünftiger Grund vorliegen, der Zweifel an einem bestimmten Rechtsfolgewillen zulässt; die Unklarheitenregel des § 915 ABGB ist nicht anzuwenden.<sup>6</sup>

Soweit den „eher rudimentären“ Sachverhaltsangaben zu entnehmen ist, dürfte die Verpflichtung der Bekl (Bauträgerin), die Kosten der Errichtung eines Fuß- und Radweges gegenüber der Kl (Gemeinde) zu übernehmen, offenbar vertraglich nicht an die Verpflichtung zur Errichtung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen (Stellplatzverpflichtung) gebunden worden sein. Die Vorinstanzen haben nach Ansicht des OGH daher vertretbar verneint, dass die Stellplatzverpflichtung eine Vertragsbedingung war.<sup>7</sup> Mangels einer entsprechenden, vertraglichen Vereinbarung (bzw Bedingung), wonach die Kostenübernahme für die Errichtung des Fuß- und

Radwegs an eine bestimmte Anzahl von „Pflichtstellplätzen“ gebunden war und unter Berücksichtigung des zuvor Gesagten, ist uE der OGH-Entscheidung zuzustimmen. Daran ändert sich uE auch nichts, wenn die Bekl den Verkauf der reduzierten<sup>8</sup> „Pflichtstellplätze“ ihrer Projektkalkulation bzw der Zusage der Kostenübernahme gegenüber der Kl zugrunde gelegt hat. Dies gilt uE jedenfalls dann, wenn die Bekl ihre Kalkulation gegenüber der Kl nicht offengelegt hat.

Zu einem anderen Ergebnis könnte man uE aber dann gelangen, wenn bspw die reduzierten „Pflichtstellplätze“ iSd § 63 Abs 6 NÖ BO 2014 auf einem anderen als von der Baubewilligung betroffenen Grundstück situiert wären und der Fuß- und Radweg diese beiden Grundstücke verbinden sollte. In diesem Fall würden uE beachtenswerte Argumente vorliegen, dass die Vertragsparteien die Kostenübernahme für die Errichtung des Fuß- und Radwegs an die ursprüngliche Anzahl der „Pflichtstellplätze“ konkludent gebunden haben (Bedingung). Dies insb dann, wenn die Bekl ihre Projektkalkulationen bzw die Zusage der Kostenübernahme gegenüber der Kl offengelegt hat. IdZ stellt sich dann nämlich die Frage, warum ein Bauträger ansonsten zugesagt hätte, die Kosten für diesen Geh- und Radweg – ohne Bindung an die Anzahl der „Pflichtstellplätze“ (allenfalls auch noch auf einem Grundstück, dass von der Baubewilligung nicht betroffen ist [vgl § 63 Abs 6 NÖ BO 2014]) – zu übernehmen.

Die vorliegende OGH-E zeigt abermals, wie wichtig konkrete, vertragliche Regelungen und die Darlegung der Intentionen der Vertragsparteien dahinter sind. Der umsichtige Vertragserrichter sollte daher ein besonderes Augenmerk darauf richten, die Intention der Vertragsparteien bzw den Parteiwillen zum Abschluss der jeweiligen Vereinbarungen vertraglich festzuhalten (zB in einer Präambel oder Aufnahme einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung).

RA Manuel C. Traxler, LL.M. LL.B. BSc /  
RA MMag. Stefan C. Bart

<sup>1</sup> RIS-Justiz RS0017454.

<sup>2</sup> RIS-Justiz RS0017524.

<sup>3</sup> RIS-Justiz RS0017451.

<sup>4</sup> RIS-Justiz RS0017453.

<sup>5</sup> Bollenberger/Bydlinski in Koziol/Bollenberger/Bydlinski, ABGB<sup>6</sup> § 863 Rz 6.

<sup>6</sup> Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB<sup>9</sup> § 863 Rz 12.

<sup>7</sup> Vgl Pkt 2 der Begründung.