

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

TE OGH 2004/5/25 50b115/04d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.05.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der Antragsteller 1.) DI Franz S*****, 2.) Gerda S*****, 3.) Gerda A*****, alle drei vertreten durch DDr. Gerald Fürst KEG, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Mödling, 4.) Johann K*****, 5. Evelyn K*****, 6.) Stefanie K*****, Viert- bis Sechstantragsteller vertreten durch Dr. Stefan Gulner, Rechtsanwalt in Wien, 7.) Dkfm. Dr. Herbert S*****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Wien, 8.) Birgit S*****, 9.) Gustav M*****, 10. Heidemarie M*****, gegen die Antragsgegnerin G***** BauGmbH, *****, vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG, über den Revisionsrekurs des 7. Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 20. November 2003, GZ 18 R 218/03t-94, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 11. April 2003, GZ 3 Msch 26/98s-87, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der Antragsteller 1.) DI Franz S*****, 2.) Gerda S*****, 3.) Gerda A*****, alle drei vertreten durch DDr. Gerald Fürst KEG, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Mödling, 4.) Johann K*****, 5. Evelyn K*****, 6.) Stefanie K****, Viert- bis Sechstantragsteller vertreten durch Dr. Stefan Gulner, Rechtsanwalt in Wien, 7.) Dkfm. Dr. Herbert S*****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in Wien, 8.) Birgit S*****, 9.) Gustav M*****, 10. Heidemarie M*****, gegen die Antragsgegnerin G**** BauGmbH, ****, vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, über den Revisionsrekurs des 7. Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 20. November 2003, GZ 18 R 218/03t-94, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 11. April 2003, GZ 3 Msch 26/98s-87, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung und hat in *****, eine Wohnhausanlage errichtet. Die Antragsteller sind ihre Vertragspartner (Wohnungskäufer).

Die 1. bis 3. Antragsteller beantragten, die Angemessenheit der Bau- und Herstellungskosten dieses Bauprojektes zu überprüfen (3 MSch 26/98s).

Die Antragsgegnerin wendete ua Verfristung ein.

Mit Beschluss vom 9. 8. 1999 (ON 15) unterbrach das Erstgericht das Verfahren bis zur Rechtskraft des zwischen der Antragsgegnerin als Klägerin und dem 7. Antragsteller als Beklagten geführten Verfahren 25 Cg 22/98b des Landesgerichtes Wiener Neustadt.

Mit Antrag vom 21. 9. 1999 (ON 16) beantragte die Antragsgegnerin die Fortsetzung des Verfahrens und legte eine Endabrechnung samt Belegen vor. Zufolge der Entscheidung 5 Ob 150/99s (in 25 Cg 22/98b) seien die Sachanträge nicht verfristet.

Auch die 3. bis 6. Antragsteller haben einen Überprüfungsantrag gestellt (3 MSch 15/99z); die beiden Verfahren wurden verbunden (ON 17). Das Erstgericht setzte den Antragstellern und den übrigen Vertragspartnern für die Bekanntgabe von Abrechnungsfehlern eine Frist von 6 Monaten (ON 17, 18; vgl ON 20, 37, 53). Der 7. Antragsteller schloss sich dem Verfahren an (ON 23). Die Parteien erstatteten mehrere Schriftsätze mit sehr umfangreichem Vorbringen. Auch die 3. bis 6. Antragsteller haben einen Überprüfungsantrag gestellt (3 MSch 15/99z); die beiden Verfahren wurden verbunden (ON 17). Das Erstgericht setzte den Antragstellern und den übrigen Vertragspartnern für die Bekanntgabe von Abrechnungsfehlern eine Frist von 6 Monaten (ON 17, 18; vergleiche ON 20, 37, 53). Der 7. Antragsteller schloss sich dem Verfahren an (ON 23). Die Parteien erstatteten mehrere Schriftsätze mit sehr umfangreichem Vorbringen.

In der Folge fasste das Erstgericht einen 21-seitigen Beweisbeschluss (ON 57). Dieser wurde vom Rekursgericht über Rekurs der Antragsgegnerin aufgehoben, dem Erstgericht wurde die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen (ON 68). Das Rekursgericht vermisste insbesondere eine ausreichende Erörterung und Klärung der Streitpunkte; es sei nicht einmal annähernd erkennbar, welche Punkte noch strittig seien.

Im fortgesetzten Verfahren stellten sich 1. bis 7. Antragsteller auf den Standpunkt, es liege keine ordnungsgemäße Abrechnung vor und verwiesen auf die nunmehr rechtskräftige (klagsabweisende) Entscheidung zu 25 Cg 22/98b des LG Wiener Neustadt.

Daraufhin wies das Erstgericht die Überprüfungsanträge ab. Es traf Feststellungen aus dem Akt 25 Cg 22/98b des LG Wiener Neustadt und führte in rechtlicher Hinsicht aus, auch in diesem Verfahren könnten die Anforderungen an die Abrechnung nicht anders sein, als sie der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 150 /99s dargelegt habe. Möge die Entscheidung im Verfahren 25 Cg 22/98b des Landesgerichtes Wiener Neustadt zur Frage der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Schlüssrechnung auch nicht präjudiziell im Sinne einer Bindungswirkung sein, so könne jedenfalls das Gutachten des Sachverständigen, dem die auch in diesem Verfahren vorgelegten Unterlagen zugrundegelegen seien, verwertet werden, was wieder zu dem Ergebnis führe, dass die Schlussrechnung der Antragsgegnerin unschlüssig und nicht nachvollziehbar sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes jeweils EUR 10.000,-- übersteige und dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Vorausgeschickt werde, dass in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG, wenn gemäß Abs 2 auch die Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Baukostenabrechnung begehrt werde, neben den Antragstellern auch alle sonstigen Vertragspartner der Gemeinnützigen Bauvereinigung dem Verfahren beizuziehen seien. Mit diesen Vertragspartnern seien, wie sich aus dem Hinweis auf § 13 Abs 1 WGG in § 22 Abs 2 Z 2 WGG eindeutig ergebe, die (ursprünglichen) Wohnungswerber, nicht auch spätere Wohnungseigentümer (deren Rechtsnachfolger) gemeint (5 Ob 198/01f). Es seien im vorliegenden Verfahren daher die im Kopf der Entscheidung Genannten beizuziehen. Vorausgeschickt werde, dass in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, wenn gemäß Absatz 2, auch die Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Baukostenabrechnung begehrt werde, neben den Antragstellern auch alle sonstigen Vertragspartner der Gemeinnützigen Bauvereinigung dem Verfahren beizuziehen seien. Mit diesen Vertragspartnern seien, wie sich aus dem Hinweis auf Paragraph 13, Absatz

eins, WGG in Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, WGG eindeutig ergebe, die (ursprünglichen) Wohnungswerber, nicht auch spätere Wohnungseigentümer (deren Rechtsnachfolger) gemeint (5 Ob 198/01f). Es seien im vorliegenden Verfahren daher die im Kopf der Entscheidung Genannten beizuziehen.

Zur Zulässigkeit des Rekurses:

Das in § 22 Abs 2 Z 1 bis 4 WGG geregelte Verfahren sei dann durchzuführen, wenn die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgeltes mit der Behauptung begehrt werde, die Berechnung verstoße gegen § 13 WGG, weil die Baukostenverrechnung nicht vollständig oder nicht richtig sei oder Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Alle Vertragspartner der Bauvereinigung seien dem Verfahren beizuziehen, es solle eine einheitliche und endgültige Entscheidung über alle im Zusammenhang mit den Baukosten stehenden Fragen ermöglichen. Derartige Anträge könnten nicht nur von den Wohnungswerbern bzw Wohnungseigentümern, sondern auch von der Bauvereinigung gestellt werden. Die Entscheidung in einem derartigen Mehrparteienverfahren binde alle Beteiligten, also auch die Gemeinnützige Bauvereinigung als Antragsgegnerin. Hätten bestimmte Wohnungswerber oder Wohnungseigentümer bereits einen Antrag auf Überprüfung des Entgeltes eingebracht, sei der Bauvereinigung die Einbringung eines (weiteren) derartigen Antrages hinsichtlich desselben Objektes wegen Streitanhängigkeit verwehrt. Daraus müsse geschlossen werden, dass auch die Antragsgegnerin ein rechtliches Interesse an der Überprüfung des Entgeltes einschließlich der Baukostenverrechnung über Antrag eines ihrer Vertragspartner habe. Die mangelnde Möglichkeit, einen eigenen Antrag hinsichtlich eines Objektes zu stellen, wenn bereits ein solcher von anderer Seite gestellt worden sei, spreche in Verbindung mit der in § 18 Abs 3 WGG vorgesehenen Präklusion ebenfalls für die Zulässigkeit eines Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss auf Abweisung von Überprüfungsanträgen.Das in Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer eins bis 4 WGG geregelte Verfahren sei dann durchzuführen, wenn die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgeltes mit der Behauptung begehrt werde, die Berechnung verstoße gegen Paragraph 13, WGG, weil die Baukostenverrechnung nicht vollständig oder nicht richtig sei oder Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Alle Vertragspartner der Bauvereinigung seien dem Verfahren beizuziehen, es solle eine einheitliche und endgültige Entscheidung über alle im Zusammenhang mit den Baukosten stehenden Fragen ermöglichen. Derartige Anträge könnten nicht nur von den Wohnungswerbern bzw Wohnungseigentümern, sondern auch von der Bauvereinigung gestellt werden. Die Entscheidung in einem derartigen Mehrparteienverfahren binde alle Beteiligten, also auch die Gemeinnützige Bauvereinigung als Antragsgegnerin. Hätten bestimmte Wohnungswerber oder Wohnungseigentümer bereits einen Antrag auf Überprüfung des Entgeltes eingebracht, sei der Bauvereinigung die Einbringung eines (weiteren) derartigen Antrages hinsichtlich desselben Objektes wegen Streitanhängigkeit verwehrt. Daraus müsse geschlossen werden, dass auch die Antragsgegnerin ein rechtliches Interesse an der Überprüfung des Entgeltes einschließlich der Baukostenverrechnung über Antrag eines ihrer Vertragspartner habe. Die mangelnde Möglichkeit, einen eigenen Antrag hinsichtlich eines Objektes zu stellen, wenn bereits ein solcher von anderer Seite gestellt worden sei, spreche in Verbindung mit der in Paragraph 18, Absatz 3, WGG vorgesehenen Präklusion ebenfalls für die Zulässigkeit eines Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss auf Abweisung von Überprüfungsanträgen.

Im hier vorliegenden Verfahren zeige sich, dass das Interesse der Gemeinnützigen Bauvereinigung als Antragsgegnerin nicht nur abstrakt bestehe, weil hier konkrete Verfahrenshandlungen der Antragsgegnerin dieses Interesse belegen würden. So sei der Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens nach Unterbrechung von der Antragsgegnerin gestellt worden. Die Antragsgegnerin habe auch mehrmals darauf hingewiesen, wie das Verfahren abzulaufen habe und hiezu konkrete Anträge gestellt. Als für die Antragsgegnerin erkennbar worden sei, dass das Erstgericht beabsichtige, die Anträge abzuweisen, sei ein ausdrücklicher Fortsetzungsantrag gestellt worden. Die Antragsgegnerin habe, nachdem klar gewesen sei, dass die Anträge nicht präkludiert gewesen seien, auch keine Anträge auf Antragszurückweisung oder Antragsabweisung gestellt, sondern begehrt, die vorgelegte Abrechnung als richtig zu bestätigen.

Dass die vorliegenden Anträge ohne materiell-rechtliche Wirkung zurückgezogen werden könnten, vermöge an der Zulässigkeit des Rekurses nichts zu ändern. Im Falle der Antragsrückziehung müsse folgerichtig der Antragsgegnerin die Möglichkeit der Fortsetzung des Verfahrens eingeräumt werden. Das Rekursgericht vertrete daher den Standpunkt, dass der Rekurs der Gemeinnützigen Bauvereinigung als Antragsgegnerin gegen den Beschluss auf Abweisung der Überprüfungsanträge der Wohnungseigentümer zulässig sei.

Zur Rechtsrüge:

Der Oberste Gerichtshof habe in 5 Ob 150/99s ausgesprochen, dass auf die sich aus § 15 WGG ergebende Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung und auf die von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten abhängigen Fälligkeit des (restlichen) Entgeltes die Präklusivfrist des § 18 Abs 3 WGG ohne Einfluss sei. Es müsse zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu diesbezüglichen Einwendungen oder zu deren Verfristung kommen könne. In der Regelung der Fristverlängerung (Ablaufhemmung) im zweiten Satz des § 18 Abs 3 WGG sei zwar nur von der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgeltes (Preises) die Rede. Dies heiße aber nicht, dass die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages mangels gerichtlich geltend gemachter Einwendungen eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten ersetzen könnte. Die Vornahme einer solchen Abrechnung werde vielmehr vorausgesetzt. Damit werde lediglich zum Ausdruck gebracht, dass die Präklusivfrist nicht zu laufen beginne, bevor eine prüffähige Abrechnung vorliege.Der Oberste Gerichtshof habe in 5 Ob 150/99s ausgesprochen, dass auf die sich aus Paragraph 15, WGG ergebende Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung und auf die von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten abhängigen Fälligkeit des (restlichen) Entgeltes die Präklusivfrist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG ohne Einfluss sei. Es müsse zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu diesbezüglichen Einwendungen oder zu deren Verfristung kommen könne. In der Regelung der Fristverlängerung (Ablaufhemmung) im zweiten Satz des Paragraph 18, Absatz 3, WGG sei zwar nur von der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgeltes (Preises) die Rede. Dies heiße aber nicht, dass die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages mangels gerichtlich geltend gemachter Einwendungen eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten ersetzen könnte. Die Vornahme einer solchen Abrechnung werde vielmehr vorausgesetzt. Damit werde lediglich zum Ausdruck gebracht, dass die Präklusivfrist nicht zu laufen beginne, bevor eine prüffähige Abrechnung vorliege.

Liege einmal eine Abrechnung vor, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel oder Streitpunkte sein könne (prüffähige Abrechnung), dann sei diese Erörterung durchzuführen, ein Katalog verbleibender Beanstandungen zu erstellen und schließlich zu jeder dieser Beanstandungen Stellung zu nehmen (5 Ob 108/93). Damit sei klargestellt, dass hinsichtlich einer prüffähigen Abrechnung das Verfahren gemäß § 22 Abs 2 WGG durchzuführen sei. Das Ziel dieses Verfahrens sei es zu klären, ob eine ordnungsgemäße Rechnung im Sinne des Gesetzes gelegt worden sei. Die im Zivilprozess zu prüfende Fälligkeit liege dann vor, wenn die Rechnungslegung ordnungsgemäß erfolgt sei. Auf die verfahrensrechtlichen Auswirkungen bei Vorliegen einer nicht ordnungsgemäßen Abrechnung im Zivilprozess sei hier allerdings nicht weiter einzugehen.Liege einmal eine Abrechnung vor, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel oder Streitpunkte sein könne (prüffähige Abrechnung), dann sei diese Erörterung durchzuführen, ein Katalog verbleibender Beanstandungen zu erstellen und schließlich zu jeder dieser Beanstandungen Stellung zu nehmen (5 Ob 108/93). Damit sei klargestellt, dass hinsichtlich einer prüffähigen Abrechnung das Verfahren gemäß Paragraph 22, Absatz 2, WGG durchzuführen sei. Das Ziel dieses Verfahrens sei es zu klären, ob eine ordnungsgemäße Rechnung im Sinne des Gesetzes gelegt worden sei. Die im Zivilprozess zu prüfende Fälligkeit liege dann vor, wenn die Rechnungslegung ordnungsgemäß erfolgt sei. Auf die verfahrensrechtlichen Auswirkungen bei Vorliegen einer nicht ordnungsgemäßen Abrechnung im Zivilprozess sei hier allerdings nicht weiter einzugehen.

Im hier vorliegenden Außerstreitverfahren könne nur die beharrliche Weigerung der Parteien, an den Bemühungen um eine Verfahrenskonzentration mitzuwirken, dazu führen, das Rechnungslegungsbegehren des Wohnungseigentümers ohne weiteres Verfahren abzuweisen bzw dem Verwalter (der Gemeinnützigen Bauvereinigung) bei Zweifeln an der Vollständigkeit, Verständlichkeit und rechnerischen Schlüssigkeit seiner Abrechnung eine gänzlich neue Rechnungslegung aufzutragen (5 Ob 108/93).

Für das gegenständliche Verfahren heiße dies, dass sich im vorliegenden Verfahrensstadium lediglich die Frage stelle, ob eine prüffähige Abrechnung vorliege, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel oder Streitpunkte sein könne. Nach der vom Obersten Gerichtshof in 5 Ob 150/99s beanstandeten, lediglich in der Bekanntgabe eines Endbetrages bestehenden Abrechnung habe die Antragsgegnerin eine neue (vom Rekursgericht detailliert festgestellte) Abrechnung gelegt. Die Rechnungen seien entsprechend der Beilagenbezeichnung in dieser Abrechnung angeschlossen gewesen. Weiters sei eine Aufstellung über die von der Antragsgegnerin vorgenommenen Zahlungen vorgelegt worden, wobei die Zahlungen jeweils mit Großbuchstaben gekennzeichnet und dementsprechend gekennzeichnete Zahlungsbelege in Kopie vorgelegt worden seien. Es sei eine

Übersicht über die Gesamtkosten und die erfolgte Finanzierung erstellt und die in der Abrechnung den einzelnen Objekte zu Grunde gelegten Wohnnutzflächen bekanntgegeben worden. Weiters sei jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung hinsichtlich seines Eigentumsobjektes übermittelt worden.

Eine prüffähige Abrechnung, also eine solche, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel und Streitpunkte sein könne, liege damit nach Meinung des Rekursgerichtes vor. Dafür spreche auch, dass die Wohnungseigentümer im vorliegenden Verfahren bereits konkret Mängel gerügt hätten. Es werde daher im fortgesetzten Verfahren gemäß § 22 Abs 2 WGG vorzugehen sein. Diesen Standpunkt habe auch der Oberste Gerichtshof im Zivilprozess vertreten (5 Ob 150/99s). Das Erstgericht sei ohnehin richtig davon ausgegangen, dass das Verfahren 25 Cg 22/98b samt den dortigen Beweisergebnissen und Rechtsausführungen nicht bindend für das vorliegende Außerstreitverfahren sei. Erwähnt sei, dass das Rekursgericht sich nicht der Ansicht des im streitigen Verfahren bestellten Sachverständigen anschließe, die Abrechnung sei ohne besondere Fachkenntnisse im Bau- und Rechnungswesen deshalb unverständlich, weil nicht von Vornherein die gültigen Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, Leistungsverzeichnisse, Zahlungsbedingungen, Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen angeschlossen seien. Es könne auf Grund der gegen die Abrechnung erhobenen Einwendungen hinsichtlich einzelner Punkte notwendig werden, weitere Unterlagen vorzulegen, a priori sei dies aber nicht der Fall.Eine prüffähige Abrechnung, also eine solche, die nach ihrem Inhalt und ihrer Ausgestaltung Grundlage einer Erörterung konkreter Mängel und Streitpunkte sein könne, liege damit nach Meinung des Rekursgerichtes vor. Dafür spreche auch, dass die Wohnungseigentümer im vorliegenden Verfahren bereits konkret Mängel gerügt hätten. Es werde daher im fortgesetzten Verfahren gemäß Paragraph 22, Absatz 2, WGG vorzugehen sein. Diesen Standpunkt habe auch der Oberste Gerichtshof im Zivilprozess vertreten (5 Ob 150/99s). Das Erstgericht sei ohnehin richtig davon ausgegangen, dass das Verfahren 25 Cg 22/98b samt den dortigen Beweisergebnissen und Rechtsausführungen nicht bindend für das vorliegende Außerstreitverfahren sei. Erwähnt sei, dass das Rekursgericht sich nicht der Ansicht des im streitigen Verfahren bestellten Sachverständigen anschließe, die Abrechnung sei ohne besondere Fachkenntnisse im Bau- und Rechnungswesen deshalb unverständlich, weil nicht von Vornherein die gültigen Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, Leistungsverzeichnisse, Zahlungsbedingungen, Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen angeschlossen seien. Es könne auf Grund der gegen die Abrechnung erhobenen Einwendungen hinsichtlich einzelner Punkte notwendig werden, weitere Unterlagen vorzulegen, a priori sei dies aber nicht der Fall.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage vorliege, ob dem Antragsgegner in Ansehung des Beschlusses auf Abweisung der Anträge gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG, wobei auch die Baukostenverrechnung zu überprüfen sei (Mehrparteienverfahren), Rekurslegitimation zukomme.Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage vorliege, ob dem Antragsgegner in Ansehung des Beschlusses auf Abweisung der Anträge gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, wobei auch die Baukostenverrechnung zu überprüfen sei (Mehrparteienverfahren), Rekurslegitimation zukomme.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des 7. Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluss wiederherzustellen.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, die Antragsgegnerin sei durch die Abweisung der Sachanträge formell nicht beschwert; ihr komme kein eigenes Antragsrecht gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG zu; selbst wenn dies der Fall wäre, reiche die passive Teilnahme am Außerstreitverfahren nicht aus; die vorgelegte Abrechnung sei nicht überprüfbar. Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, die Antragsgegnerin sei durch die Abweisung der Sachanträge formell nicht beschwert; ihr komme kein eigenes Antragsrecht gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG zu; selbst wenn dies der Fall wäre, reiche die passive Teilnahme am Außerstreitverfahren nicht aus; die vorgelegte Abrechnung sei nicht überprüfbar.

Hiezu wurde erwogen:

In 5 Ob 8/94 = MietSlg 46/6 hat der erkennende Senat unter Hinweis auf5 Ob 42/90 = MietSlg 42/22 = WoBl 1991/70

und 5 Ob 85/91 = MietSlg 43/25 (vgl auch5 Ob 198/01f = MietSlg 53.596) ausgesprochen, dass das Recht, den Außerstreitrichter zur Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten oder begehrten Preises und Entgeltes anzurufen, nicht nur den Nutzern der betreffenden Baulichkeit, sondern - schon aus Gründen der Gleichbehandlung - auch der Gemeinnützigen Bauvereinigung zusteht. Dieses Recht bezieht sich auch auf die Überprüfung der Baukostenabrechnung, wenn in ihr die Wurzeln aufklärungsbedürftiger Differenzen über die zulässige Höhe des begehrten Preises und Entgeltes liegen. Da die Bindung aller Beteiligten an die Ergebnisse der Baukostenabrechnung nur in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 und Abs 2 WGG zu erzielen ist, das alle in ihren Interessen unmittelbar berührten Personen einbindet, dürfen die Vorteile und Möglichkeiten eines solchen Verfahrens der Gemeinnützigen Bauvereinigung nicht vorenthalten werden. Erst die allseitige und endgültige Bindung an die Baukostenabrechnung schafft die Voraussetzungen für darauf aufbauende, am Gleichbehandlungsprinzip orientierte Preis- und Entgeltbemessungen. Bevor sich eine Gemeinnützige Bauvereinigung auf Prozesse über Nachforderungen aus der Baukostenabrechnung einlässt, ist ihr daher zuzubilligen, sich in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG Klarheit darüber zu verschaffen, ob und welche Einwendungen gegen die Abrechnung bestehen. Ein solcher Sachantrag macht die Baukostenabrechnung selbst zum Verfahrensgegenstand. Das zwingt zu der in § 22 Abs 2 Z 2 WGG unmissverständlich angeordneten Zuziehung aller Betroffenen, erfordert aber auch die Beachtung der sonstigen Vorschriften über die Voraussetzungen, den Gang und Inhalt dieses besonderen Verfahrens. In 5 Ob 8/94 = MietSlg 46/6 hat der erkennende Senat unter Hinweis auf 5 Ob 42/90 = MietSlg 42/22 = WoBl 1991/70 und 5 Ob 85/91 = MietSlg 43/25 vergleiche auch 5 Ob 198/01f = MietSlg 53.596) ausgesprochen, dass das Recht, den Außerstreitrichter zur Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten oder begehrten Preises und Entgeltes anzurufen, nicht nur den Nutzern der betreffenden Baulichkeit, sondern - schon aus Gründen der Gleichbehandlung - auch der Gemeinnützigen Bauvereinigung zusteht. Dieses Recht bezieht sich auch auf die Überprüfung der Baukostenabrechnung, wenn in ihr die Wurzeln aufklärungsbedürftiger Differenzen über die zulässige Höhe des begehrten Preises und Entgeltes liegen. Da die Bindung aller Beteiligten an die Ergebnisse der Baukostenabrechnung nur in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6 und Absatz 2, WGG zu erzielen ist, das alle in ihren Interessen unmittelbar berührten Personen einbindet, dürfen die Vorteile und Möglichkeiten eines solchen Verfahrens der Gemeinnützigen Bauvereinigung nicht vorenthalten werden. Erst die allseitige und endgültige Bindung an die Baukostenabrechnung schafft die Voraussetzungen für darauf aufbauende, am Gleichbehandlungsprinzip orientierte Preis- und Entgeltbemessungen. Bevor sich eine Gemeinnützige Bauvereinigung auf Prozesse über Nachforderungen aus der Baukostenabrechnung einlässt, ist ihr daher zuzubilligen, sich in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG Klarheit darüber zu verschaffen, ob und welche Einwendungen gegen die Abrechnung bestehen. Ein solcher Sachantrag macht die Baukostenabrechnung selbst zum Verfahrensgegenstand. Das zwingt zu der in Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, WGG unmissverständlich angeordneten Zuziehung aller Betroffenen, erfordert aber auch die Beachtung der sonstigen Vorschriften über die Voraussetzungen, den Gang und Inhalt dieses besonderen Verfahrens.

Die Antragsgegnerin hat den zunächst erhobenen Verfristungseinwand nach Vorliegen der Entscheidung5 Ob 150/99s = MietSlg 51.591 = WoBl 2000/88 fallen gelassen. Sie hat - worauf schon das Rekursgericht hingewiesen hat - zweimal Fortsetzungsanträge sowie den Sachantrag gestellt, ihre Abrechnung als richtig zu bestätigen. Nur in Bezug auf dieses von ihr angestrebte Prüfungsergebnis ist sie als Antragsgegnerin anzusehen; was die Überprüfung selbst anlangt, ist sie hingegen auf Grund ihrer Anträge selbst als Antragstellerin zu betrachten. Dass sie am anhängigen Außerstreitverfahren bloß passiv teilgenommen hätte, trifft nicht zu. Die Antragsgegnerin war auch nicht gehalten etwa wie die 4. bis 6. Sechstantragsteller - einen eigenen verfahrenseinleitenden (eine Verbindung mit einem bereits anhängigen Verfahren nach sich ziehenden) Sachantrag zu stellen, sie konnte eine Überprüfung - wie der 7. Antragsteller - auch in einem bereits anhängigen Verfahren anstreben. Da die Antragsgegnerin somit in Wahrheit selbst einen Überprüfungsantrag gestellt hat (ON 45 S 5) ist sie durch die abweisende Entscheidung des Erstgerichtes auch formell beschwert, weshalb ihre Rekurslegitimation vom Rekursgericht zutreffend bejaht wurde.

In der Sache selbst sind die Vorinstanzen zutreffend davon ausgegangen, dass die Vorfragenbeurteilung im zwischen Antragsgegnerin und 7. Antragsteller geführten streitigen Verfahren keine bindende Wirkung für das gegenständliche Außerstreitverfahren hat. Auch die Zurückweisung der außerordentlichen Revision der Antragsgegnerin (dort Klägerin) zu 5 Ob 153/02i bedeutet nur, dass die Qualifizierung der Abrechnung als unzureichend, wie sie das Berufungsgericht dort auf Grund der einem Sachverständigengutachten folgenden Feststellungen vorgenommen hatte, nicht als krasse Fehlbeurteilung des Einzelfalles angesehen wurde.

Für die außerstreitige Überprüfung der Baukosten im Zusammenhang mit der Preisangemessenheit gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG gelten die besonderen, mehrere Stufen vorsehenden Verfahrensvorschriften des § 22 Abs 2 Z 1 bis 4 WGG (vgl hiezu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 22 WGG Rz 8; Schuster in Schwimann IV2 § 22 WGG Rz 9, 10). Hielt das Erstgericht die von der Gemeinnützigen Bauvereinigung vorgelegte Abrechnung für nicht prüfbar, so hätte es mit einem (anfechtbaren; 5 Ob 2/90 = MietSlg 42.472) Auftrag zur Vorlage einer ordnungsgemäßen Endabrechnung gemäß § 22 Abs 2 Z 1 WGG und nicht mit einer Abweisung der Überprüfungsanträge vorgehen müssen.Für die außerstreitige Überprüfung der Baukosten im Zusammenhang Preisangemessenheit gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG gelten die besonderen, mehrere Stufen vorsehenden Verfahrensvorschriften des Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer eins bis 4 WGG vergleiche hiezu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 22, WGG Rz 8; Schuster in Schwimann IV2 Paragraph 22, WGG Rz 9, 10). Hielt das Erstgericht die von der Gemeinnützigen Bauvereinigung vorgelegte Abrechnung für nicht prüfbar, so hätte es mit einem (anfechtbaren; 5 Ob 2/90 = MietSlg 42.472) Auftrag zur Vorlage einer ordnungsgemäßen Endabrechnung gemäß Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer eins, WGG und nicht mit einer Abweisung der Überprüfungsanträge vorgehen müssen.

Tatsächlich ist das (seit 1998 anhängige) Verfahren aber schon weiter fortgeschritten: Die Antragsgegnerin hat die vom Rekursgericht genannten zusätzlichen Aufstellungen und Belege vorgelegt; das Erstgericht hat den Antragstellern gemäß § 22 Abs 2 Z 2 WGG eine Frist zur Bekanntgabe von Berechnungsfehlern gesetzt; die Antragsteller haben zwar die Prüffähigkeit der Abrechnung bestritten, aber auch umfangreiche inhaltliche Einwendungen erhoben; das Erstgericht hat sich in der Lage gesehen, einen vielseitigen Beweisbeschluss (ON 57) zu fassen. Diesen hat das Rekursgericht zwecks Erörterung und Trennung der strittigen von den unstrittigen Punkten aufgehoben (ON 68). Der nächste Verfahrensschritt wird nunmehr in der damals vom Rekursgericht aufgetragenen Fassung eines neuen Beweisbeschlusses gemäß § 22 Abs 2 Z 3 WGG zu bestehen haben. Ob hiefür die Erörterung in der Tagsatzung vom 9. 10. 2002 (ON 82) ausreicht oder ob eine weitere Erörterung der noch strittigen Abrechnungspositionen erforderlich ist, damit die in § 22 Abs 2 Z 3 WGG vorgesehene genaue Bezeichnung der Tatsachen, über die Beweis zu erheben ist, erfolgen kann, bleibt der Beurteilung des Erstgerichtes vorbehalten. Nach Rechtskraft des Beweisbeschlusses (und nach allfälliger Auferlegung von Kostenvorschüssen gemäß § 22 Abs 2 Z 4 WGG) wird in das Beweisverfahren einzugehen sein. Tatsächlich ist das (seit 1998 anhängige) Verfahren aber schon weiter fortgeschritten: Die Antragsgegnerin hat die vom Rekursgericht genannten zusätzlichen Aufstellungen und Belege vorgelegt; das Erstgericht hat den Antragstellern gemäß Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 2, WGG eine Frist zur Bekanntgabe von Berechnungsfehlern gesetzt; die Antragsteller haben zwar die Prüffähigkeit der Abrechnung bestritten, aber auch umfangreiche inhaltliche Einwendungen erhoben; das Erstgericht hat sich in der Lage gesehen, einen vielseitigen Beweisbeschluss (ON 57) zu fassen. Diesen hat das Rekursgericht zwecks Erörterung und Trennung der strittigen von den unstrittigen Punkten aufgehoben (ON 68). Der nächste Verfahrensschritt wird nunmehr in der damals vom Rekursgericht aufgetragenen Fassung eines neuen Beweisbeschlusses gemäß Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 3, WGG zu bestehen haben. Ob hiefür die Erörterung in der Tagsatzung vom 9. 10. 2002 (ON 82) ausreicht oder ob eine weitere Erörterung der noch strittigen Abrechnungspositionen erforderlich ist, damit die in Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 3, WGG vorgesehene genaue Bezeichnung der Tatsachen, über die Beweis zu erheben ist, erfolgen kann, bleibt der Beurteilung des Erstgerichtes vorbehalten. Nach Rechtskraft des Beweisbeschlusses (und nach allfälliger Auferlegung von Kostenvorschüssen gemäß Paragraph 22, Absatz 2, Ziffer 4, WGG) wird in das Beweisverfahren einzugehen sein.

 $\label{eq:definition} \mbox{Dem Revisions rekurs war somit ein Erfolg zu versagen.}$

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG, § 22 Abs 4 WGGDie Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG, Paragraph 22, Absatz 4, WGG.

Textnummer

E73601

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00115.04D.0525.000

Im RIS seit

24.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 $\label{eq:JUSLINE} {\tt JUSLINE} \hbox{$\tt B$ ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter \& Greiter GmbH.} \\ {\tt www.jusline.at}$