jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/26 5Ob150/99s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Walter Scherlacher und Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Dkfm. Dr. Herbert S*****, vertreten durch Weiss-Tessbach Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen S 879.223,-- sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 10. Februar 1999, GZ 16 R 3/99z-15, womit das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 1. Dezember 1998, GZ 25 Cg 22/98b-9, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin hat mit dem Beklagten und dessen Tochter Anwartschaftsverträge abgeschlossen, deren Gegenstand zwei von der Klägerin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtete Wohnungen (top Nr 1 und 2) sind. Die in den Verträgen festgehaltenen Preise wurden dabei als "vorläufiger und veränderlicher Kaufpreis" bezeichnet. Die Kaufpreise setzen sich dabei jeweils aus einem Grundanteil von S 388.385,-- (top 2) und S 113.215,-- (top 1), Herstellungskosten von S 2,158.339,-- (top 2) und S 629.161,-- (top 1), Sonderwünschen von S 420.053,-- (top 2) und S 122.447,-- (top 1) sowie einer Kalkulationsreserve von S 43.554,-- (top 2) und S 12.696,-- (top 1) zusammen. Für die Wohnung top 2 beträgt der Gesamtbetrag S 3,010.331,--, für die Wohnung top 1 S 877.519,--. Mit Notariatsakt vom 14. 4. 1998 hat der Beklagte auch die Wohnung top Nr 1 erworben.

Mit (zwei) Schreiben vom 13. 6. 1996, die im Betreff die Bezeichnung "Bauend- und Darlehensabrechnung" tragen, teilte die Klägerin dem Beklagten und dessen Tochter die Kosten für die Wohnungen mit. Sie führte dabei zu den Kosten den jeweiligen Grund- und Baukostenanteil an, brachte Wohnbauförderung und geleistete Barmittel in Abzug

und wies die nachzuzahlenden Beträge aus, die in Summe S 879.223,-- ergeben. Am 3. 12. 1997 übermittelte die Klägerin dem Beklagten ein Konvolut von Rechnungen, Endabrechnungen, Korrespondenz, Zahlscheinen und einer Aufstellung über die Kosten des Baukredites.

Mit der am 15. 6. 1998 eingelangten Klage begehrte die Klägerin vom Beklagten S 879.223,-- sA und brachte dazu vor, die in den Anwartschaftsverträgen genannten Erwerbspreise seien als vorläufig und veränderlich mit dem Betrag von S 3,010.331,-- hinsichtlich top 2 und mit S 877.519,-- hinsichtlich der top 1 vereinbart worden. Die Aufteilung der Gesamtkosten sollte nach dem Verhältnis der tatsächlichen Nutzflächen erfolgen. Aus der Endabrechnung habe sich dann für die Wohnung top 2 ein Gesamtbetrag von S 3,424.592,-- und für top 1 von S 1,270.831,-- ergeben. Nach Abzug der Wohnbauförderungsmittel und der erbrachten Eigenmittel hafte der Klagsbetrag unberichtigt aus. Gegen die Endabrechnung mögliche Einwendungen seien gemäß § 18 Abs 3 WGG präkludiert. Der Beklagte habe die Endabrechnung nicht bloß generell, sondern detailliert zu bestreiten.Mit der am 15. 6. 1998 eingelangten Klage begehrte die Klägerin vom Beklagten S 879.223,-- sA und brachte dazu vor, die in den Anwartschaftsverträgen genannten Erwerbspreise seien als vorläufig und veränderlich mit dem Betrag von S 3,010.331,-- hinsichtlich top 2 und mit S 877.519,-- hinsichtlich der top 1 vereinbart worden. Die Aufteilung der Gesamtkosten sollte nach dem Verhältnis der tatsächlichen Nutzflächen erfolgen. Aus der Endabrechnung habe sich dann für die Wohnung top 2 ein Gesamtbetrag von S 3,424.592,-- und für top 1 von S 1,270.831,-- ergeben. Nach Abzug der Wohnbauförderungsmittel und der erbrachten Eigenmittel hafte der Klagsbetrag unberichtigt aus. Gegen die Endabrechnung mögliche Einwendungen seien gemäß Paragraph 18, Absatz 3, WGG präkludiert. Der Beklagte habe die Endabrechnung nicht bloß generell, sondern detailliert zu bestreiten.

Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, die Klägerin sei ihrer Verpflichtung zur Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Herstellungskosten trotz mehrmaliger Aufforderung nicht nachgekommen. Aus den zur Verfügung gestellten Einzelrechnungen ließen sich die in den als Endabrechnungen bezeichneten Schreiben genannten Endsummen nicht ermitteln. Eine Aufschlüsselung der Bau- und Grundkosten sei somit nicht erfolgt, Einwendungen dagegen nicht präkludiert und der Kaufpreis noch gar nicht fällig.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging hiebei von den eingangs wiedergegebenen, auf der Urkundenlage und Außerstreitstellungen beruhenden Feststellungen aus und nahm folgende rechtliche Beurteilung vor:

Gemäß § 18 Abs 3 Z 1 WGG seien Einwendungen gegen die Höhe der dem Preis zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit geltend zu machen, wobei sich diese Frist verlängere, sofern die Bauvereinigung nicht zeitgerecht die endgültige Höhe des Preises bekanntgebe. Dabei sei es erforderlich, daß die Abrechnung der Grund- und Baukosten vollständig, ausreichend belegt und für den Entgeltspflichtigen ohne besondere Fachkenntnisse im Bau- und Rechnungswesen verständlich sei. Auch wenn in § 18 WGG lediglich von der Bekanntgabe des endgültigen Preises die Rede sei, sei eine ausreichende Rechnungslegung durch die Klägerin den Wohnungseigentumswerbern gegenüber unerläßlich. Gerade dort, wo die Ermittlung eines Entgeltsanspruches nach der Natur des Geschäfts und den Umständen des Falles eine genaue Abrechnung der erbrachten Leistungen und aufgewendeten Kosten voraussetze, sei die Fälligkeit des Entgelts mit der ordnungsgemäßen Rechnungslegung verknüpft. Der Einwand der mangelnden Fälligkeit sei dann unbeachtlich, wenn der Rechnungslegungspflichtige die Mängel der Abrechnung im Zuge des Rechtsstreits über seine Entgeltsansprüche behebe. Eine ordnungsgemäße Abrechnung der Grund- und Baukosten habe die Klägerin nicht vorgenommen, sondern dem Beklagten lediglich die von ihr ermittelten Endsummen bekanntgegeben und ein Konvolut von Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Klägerin sei im Zuge des Verfahrens nicht bereit gewesen, Mängel der von ihr bezeichneten und vorgelegten Abrechnung zu beseitigen und offene Probleme zu klären, sondern habe lediglich die Beiziehung eines Sachverständigen zum Beweis dafür beantragt, daß ihre Abrechnung richtig und vollständig sei. Mangels Fälligkeit der Klagsforderung infolge nicht ordnungsgemäßer Abrechnung der Grund- und Baukosten durch die Klägerin sei das Klagebegehren abzuweisen.Gemäß Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, WGG seien Einwendungen gegen die Höhe der dem Preis zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit geltend zu machen, wobei sich diese Frist verlängere, sofern die Bauvereinigung nicht zeitgerecht die endgültige Höhe des Preises bekanntgebe. Dabei sei es erforderlich, daß die Abrechnung der Grund- und Baukosten vollständig, ausreichend belegt und für den Entgeltspflichtigen ohne besondere Fachkenntnisse im Bau- und Rechnungswesen verständlich sei. Auch wenn in Paragraph 18, WGG lediglich von der Bekanntgabe des endgültigen Preises die Rede sei, sei eine ausreichende Rechnungslegung durch die Klägerin den

Wohnungseigentumswerbern gegenüber unerläßlich. Gerade dort, wo die Ermittlung eines Entgeltsanspruches nach der Natur des Geschäfts und den Umständen des Falles eine genaue Abrechnung der erbrachten Leistungen und aufgewendeten Kosten voraussetze, sei die Fälligkeit des Entgelts mit der ordnungsgemäßen Rechnungslegung verknüpft. Der Einwand der mangelnden Fälligkeit sei dann unbeachtlich, wenn der Rechnungslegungspflichtige die Mängel der Abrechnung im Zuge des Rechtsstreits über seine Entgeltsansprüche behebe. Eine ordnungsgemäße Abrechnung der Grund- und Baukosten habe die Klägerin nicht vorgenommen, sondern dem Beklagten lediglich die von ihr ermittelten Endsummen bekanntgegeben und ein Konvolut von Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Klägerin sei im Zuge des Verfahrens nicht bereit gewesen, Mängel der von ihr bezeichneten und vorgelegten Abrechnung zu beseitigen und offene Probleme zu klären, sondern habe lediglich die Beiziehung eines Sachverständigen zum Beweis dafür beantragt, daß ihre Abrechnung richtig und vollständig sei. Mangels Fälligkeit der Klagsforderung infolge nicht ordnungsgemäßer Abrechnung der Grund- und Baukosten durch die Klägerin sei das Klagebegehren abzuweisen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß der Beklagte zur Zahlung von S 879.223,-- sA verpflichtet wurde. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei und führte im wesentlichen folgendes aus:

Gemäß § 18 Abs 3 WGG in der seit 1. 1. 1994 in Geltung stehenden Fassung seien Einwendungen gegen die Höhe 1.) der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs 2) oder 2.) eines offenkundig unangemessenen Fixpreises binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängere sich im Fall der Z 1 jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekanntgegeben habe. Der zitierte § 13 Abs 2 WGG definiere den Begriff der "gesamten Herstellungskosten".Gemäß Paragraph 18, Absatz 3, WGG in der seit 1. 1. 1994 in Geltung stehenden Fassung seien Einwendungen gegen die Höhe 1.) der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (Paragraph 13, Absatz 2,) oder 2.) eines offenkundig unangemessenen Fixpreises binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängere sich im Fall der Ziffer eins, jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekanntgegeben habe. Der zitierte Paragraph 13, Absatz 2, WGG definiere den Begriff der "gesamten Herstellungskosten".

In der Regelung des durch das 3. WÄG neu eingefügten Abs 3 des § 18 WGG habe der Gesetzgeber eine befriedigende Lösung für die Präklusion von "Einwendungen" gegen die dem Entgelt nach § 14 Abs 1 oder dem Preis nach § 15 zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten gefunden. Dadurch, daß die Vorschrift nunmehr vom Verfahrensrecht (im aufgehobenen früheren § 22 Abs 3 WGG) ins materielle Recht verlagert worden sei, sei zunächst klargestellt, daß jegliche Bekämpfung, gleichgültig ob im streitigen oder im außerstreitigen Verfahren, ob seitens des Klägers (Antragstellers) oder des Beklagten (Antragsgegners) innerhalb der Präklusivfrist gerichtlich zu erfolgen habe. Im Gegensatz zum bis zum 3. WÄG geltenden Recht sei die Präklusivfrist befriedigend geregelt. Die drei Jahre würden zwar weiterhin ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit berechnet, aber es sei für die Bekämpfung der gesamten Herstellungskosten (wie mehrfach gefordert), nunmehr eine Ablaufhemmung insoweit eingebaut, als sich die Frist jeweils um ein Jahr verlängere, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor dem Ablauf der Frist die "endgültige Höhe" des Entgelts oder des Preises förmlich bekanntgegeben habe (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 18 WGG Rz 2, 4).In der Regelung des durch das 3. WÄG neu eingefügten Absatz 3, des Paragraph 18, WGG habe der Gesetzgeber eine befriedigende Lösung für die Präklusion von "Einwendungen" gegen die dem Entgelt nach Paragraph 14, Absatz eins, oder dem Preis nach Paragraph 15, zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten gefunden. Dadurch, daß die Vorschrift nunmehr vom Verfahrensrecht (im aufgehobenen früheren Paragraph 22, Absatz 3, WGG) ins materielle Recht verlagert worden sei, sei zunächst klargestellt, daß jegliche Bekämpfung, gleichgültig ob im streitigen oder im außerstreitigen Verfahren, ob seitens des Klägers (Antragstellers) oder des Beklagten (Antragsgegners) innerhalb der Präklusivfrist gerichtlich zu erfolgen habe. Im Gegensatz zum bis zum 3. WÄG geltenden Recht sei die Präklusivfrist befriedigend geregelt. Die drei Jahre würden zwar weiterhin ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit berechnet, aber es sei für die Bekämpfung der gesamten Herstellungskosten (wie mehrfach gefordert), nunmehr eine Ablaufhemmung insoweit eingebaut, als sich die Frist jeweils um ein Jahr

verlängere, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor dem Ablauf der Frist die "endgültige Höhe" des Entgelts oder des Preises förmlich bekanntgegeben habe (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 18, WGG Rz 2, 4).

Der erstmalige Bezug der dem WGG unterliegenden Wohnungen sei 1988 erfolgt. Die nach Kalenderjahren - ein Kalenderjahr dauere vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember (Duden, Deutsches Universalwörterbuch3 800) - zu berechnende dreijährige Präklusivfrist hätte ab 1. 1. 1989 zu laufen begonnen und wäre - rein hypothetisch aus dem Geltungsbereich des 3. WÄG gesehen - im Jahre 1991 abgelaufen. Es greife aber die den Beklagten begünstigende Ablaufhemmung ein und die Frist habe sich (wieder hypothetisch) jeweils um ein Kalenderjahr bis zu dem Zeitpunkt verlängert, als die Klägerin als Bauvereinigung - nunmehr im zeitlichen Geltungsbereich des 3. WÄG - mit 13. 6. 1996 eine Bauend- und Darlehensabrechnung gelegt habe, die die Kosten für die Wohnungen aufgeschlüsselt in den jeweiligen Grund- und Baukostenanteil enthalten habe. Damit habe die Klägerin den Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preises) spätestens sechs Monate vor dem Ablauf des Kalenderjahres 1996 bekanntgegeben. Die Präklusivfrist sei daher am 31. 12. 1996 abgelaufen, ohne daß der Beklagte und seine Tochter Einwendungen gegen die Höhe des ihnen bekanntgegebenen Preises gerichtlich (durch einen Antrag nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG im Außerstreitverfahren) geltend gemacht hätten. Die in der Klagebeantwortung (vom 19.8. 1998) erstmals gerichtlich geltend gemachten Einwendungen seien präkludiert und daher nunmehr unbeachtlich.Der erstmalige Bezug der dem WGG unterliegenden Wohnungen sei 1988 erfolgt. Die nach Kalenderjahren - ein Kalenderjahr dauere vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember (Duden, Deutsches Universalwörterbuch3 800) - zu berechnende dreijährige Präklusivfrist hätte ab 1. 1. 1989 zu laufen begonnen und wäre - rein hypothetisch aus dem Geltungsbereich des 3. WÄG gesehen - im Jahre 1991 abgelaufen. Es greife aber die den Beklagten begünstigende Ablaufhemmung ein und die Frist habe sich (wieder hypothetisch) jeweils um ein Kalenderjahr bis zu dem Zeitpunkt verlängert, als die Klägerin als Bauvereinigung - nunmehr im zeitlichen Geltungsbereich des 3. WÄG - mit 13. 6. 1996 eine Bauend- und Darlehensabrechnung gelegt habe, die die Kosten für die Wohnungen aufgeschlüsselt in den jeweiligen Grund- und Baukostenanteil enthalten habe. Damit habe die Klägerin den Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preises) spätestens sechs Monate vor dem Ablauf des Kalenderjahres 1996 bekanntgegeben. Die Präklusivfrist sei daher am 31. 12. 1996 abgelaufen, ohne daß der Beklagte und seine Tochter Einwendungen gegen die Höhe des ihnen bekanntgegebenen Preises gerichtlich (durch einen Antrag nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG im Außerstreitverfahren) geltend gemacht hätten. Die in der Klagebeantwortung (vom 19.8. 1998) erstmals gerichtlich geltend gemachten Einwendungen seien präkludiert und daher nunmehr unbeachtlich.

Daß die Wohnungen bereits 1988 bezogen worden seien, hindere die Anwendung der seit 1.1. 1994 in kraft stehenden Bestimmung des § 18 WGG in der Fassung des 3. WÄG nach Ansicht des erkennenden Senates nicht. Wesentlich sei die Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preises) am 13. 6. 1996, also innerhalb des zeitlichen Geltungsbereiches des 3. WÄG. Der Beklagte (und seine Tochter) würden dadurch nicht benachteiligt. Es sei ihnen wie allen anderen durch die Präklusion betroffenen Nutzungsberechtigten das bis längstens 31. 12. 1996 einzuleitende Außerstreitverfahren offengestanden. Eine Begünstigung des Beklagten im Sinne einer Perpetuierung der Einwendungen wäre nicht sachgerecht und mit den offenbar verfolgten Intentionen des Gesetzgebers des 3. WÄG nicht in Einklang zu bringen. Wie die Berufung richtig aufzeige, lasse die konsequente Befristung der Einwendungen im streitigen und außerstreitigen Verfahren erkennen, daß die Anfechtung bewußt begrenzt werden sollte, damit die Bauvereinigung nicht durch viele Jahre damit rechnen müsse, daß ihre Forderung noch bestritten werden könne. Der Zweck dieser Regelung würde nicht erreicht, wenn ein Nutzungsberechtigter jederzeit behaupten könnte, die vor vielen Jahren bekanntgegebene Forderung wäre deswegen noch bekämpfbar, weil die Endabrechnung nicht vollständig und richtig gewesen sei. Dem 3. WÄG sei nicht zu entnehmen, daß es die Bestimmungen über die Präklusion im § 18 WGG nur auf "neue Verträge" begrenzen habe wollen.Daß die Wohnungen bereits 1988 bezogen worden seien, hindere die Anwendung der seit 1.1. 1994 in kraft stehenden Bestimmung des Paragraph 18, WGG in der Fassung des 3. WÄG nach Ansicht des erkennenden Senates nicht. Wesentlich sei die Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preises) am 13. 6. 1996, also innerhalb des zeitlichen Geltungsbereiches des 3. WÄG. Der Beklagte (und seine Tochter) würden dadurch nicht benachteiligt. Es sei ihnen wie allen anderen durch die Präklusion betroffenen Nutzungsberechtigten das bis längstens 31. 12. 1996 einzuleitende Außerstreitverfahren offengestanden. Eine Begünstigung des Beklagten im Sinne einer Perpetuierung der Einwendungen wäre nicht sachgerecht und mit den offenbar verfolgten Intentionen des Gesetzgebers des 3. WÄG nicht in Einklang zu bringen. Wie die Berufung richtig aufzeige, lasse die konsequente Befristung der Einwendungen im streitigen und außerstreitigen Verfahren erkennen,

daß die Anfechtung bewußt begrenzt werden sollte, damit die Bauvereinigung nicht durch viele Jahre damit rechnen müsse, daß ihre Forderung noch bestritten werden könne. Der Zweck dieser Regelung würde nicht erreicht, wenn ein Nutzungsberechtigter jederzeit behaupten könnte, die vor vielen Jahren bekanntgegebene Forderung wäre deswegen noch bekämpfbar, weil die Endabrechnung nicht vollständig und richtig gewesen sei. Dem 3. WÄG sei nicht zu entnehmen, daß es die Bestimmungen über die Präklusion im Paragraph 18, WGG nur auf "neue Verträge" begrenzen habe wollen.

Da die Einwendungen des Beklagten zur Höhe des bekanntgegebenen Preises der Wohnungen präkludiert und damit unbeachtlich seien, sei schon aus diesen rechtlichen Erwägungen der Berufung Folge zu geben und das angefochtene Urteil im klagsstattgebenden Sinn abzuändern gewesen. Auf die Frage, ob die Abrechnung "ordnungsgemäß" gewesen sei, sei nicht mehr einzugehen gewesen. Die Entscheidung MietSlg 44/25 sei zur Rechtslage vor dem 3. WÄG ergangen.

Da zu den Fragen des notwendigen Inhalts der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preises) nach § 18 Abs 3 Z 2 WGG (Detaillierung der Abrechnung) sowie der Wirksamkeit der Präklusionsfrist des § 18 Abs 3 WGG auch für Bauvorhaben, die bereits vor Inkrafttreten des 3. WÄG bezogen worden seien, eine Judikatur des Obersten Gerichtshofs fehle, sei auszusprechen gewesen, daß die ordentliche Revision zulässig sei.Da zu den Fragen des notwendigen Inhalts der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preises) nach Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer 2, WGG (Detaillierung der Abrechnung) sowie der Wirksamkeit der Präklusionsfrist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG auch für Bauvorhaben, die bereits vor Inkrafttreten des 3. WÄG bezogen worden seien, eine Judikatur des Obersten Gerichtshofs fehle, sei auszusprechen gewesen, daß die ordentliche Revision zulässig sei.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die Revision des Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das erstgerichtliche Urteil wiederhergestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung die Bestätigung der Berufungsentscheidung.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Der Beklagte macht im wesentlichen geltend, die Schreiben vom 13. 6. 1996 enthielten keine Abrechnung, sondern nur eine unüberprüfbare Zusammenfassung der Grund- und Baukosten in jeweils einer Summe. Nur eine gesetz- und vertragsgemäße Endabrechnung könne zur Ingangsetzung der Frist des § 18 Abs 3 WGG führen.Der Beklagte macht im wesentlichen geltend, die Schreiben vom 13. 6. 1996 enthielten keine Abrechnung, sondern nur eine unüberprüfbare Zusammenfassung der Grund- und Baukosten in jeweils einer Summe. Nur eine gesetz- und vertragsgemäße Endabrechnung könne zur Ingangsetzung der Frist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG führen.

Hiezu wurde erwogen:

Mit der schon von den Vorinstanzen zitierten, durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des § 18 Abs 3 WGG wurde eine materiell-rechtliche Präklusivfrist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs 2 WGG) bzw eines Fixpreises normiert. Diese Vorschrift ist mit 1. 1. 1994 in Kraft getreten (Art IV Abs 1 Z 11 WGG idF 3. WÄG). Hat der erstmalige Bezug der Baulichkeit schon vorher stattgefunden, so beginnt die Frist - in sinngemäßer Heranziehung der Rechtsprechung zu § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG idF 3. WÄG (5 Ob 94/98d = WoBl 1998/115; RIS-Justiz RS0109837) - am 1. 1. 1994 zu laufenMit der schon von den Vorinstanzen zitierten, durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 3, WGG wurde eine materiell-rechtliche Präklusivfrist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (Paragraph 13, Absatz 2, WGG) bzw eines Fixpreises normiert. Diese Vorschrift ist mit 1. 1. 1994 in Kraft getreten (Art römisch IV Absatz eins, Ziffer 11, WGG in der Fassung 3. WÄG). Hat der erstmalige Bezug der Baulichkeit schon vorher stattgefunden, so beginnt die Frist - in sinngemäßer Heranziehung der Rechtsprechung zu Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG in der Fassung 3. WÄG (5 Ob 94/98d = WoBl 1998/115; RIS-Justiz RS0109837) - am 1. 1. 1994 zu laufen.

Auf die sich bereits aus § 15 WGG ergebende Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung und auf die von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten abhängige Fälligkeit des (restlichen) Entgelts ist diese Präklusivfrist ohne Einfluß; die hiezu ergangene Rechtsprechung (vgl nur 5 Ob 43/92 = MietSlg 44/25 mwN) ist keineswegs überholt. Vielmehr muß zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu diesbezüglichen

Einwendungen oder zu deren Verfristung kommen kann. In der Regelung der Fristverlängerung (Ablaufhemmung) im zweiten Satz des § 18 Abs 3 WGG ist zwar nur von der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preis) die Rede. Dies heißt aber nicht, daß die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages mangels gerichtlich geltend gemachter Einwendungen eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten ersetzen könnte, worauf die Rechtsmeinung des Berufungsgerichts aber hinauslaufen würde. Die Vornahme einer solchen Abrechnung wird vielmehr vorausgesetzt (vgl auch § 19 Abs 2 ERVO 1994).Auf die sich bereits aus Paragraph 15, WGG ergebende Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung und auf die von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten abhängige Fälligkeit des (restlichen) Entgelts ist diese Präklusivfrist ohne Einfluß; die hiezu ergangene Rechtsprechung vergleiche nur 5 Ob 43/92 = MietSlg 44/25 mwN) ist keineswegs überholt. Vielmehr muß zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu diesbezüglichen Einwendungen oder zu deren Verfristung kommen kann. In der Regelung der Fristverlängerung (Ablaufhemmung) im zweiten Satz des Paragraph 18, Absatz 3, WGG ist zwar nur von der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preis) die Rede. Dies heißt aber nicht, daß die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages mangels gerichtlich geltend gemachter Einwendungen eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten ersetzen könnte, worauf die Rechtsmeinung des Berufungsgerichts aber hinauslaufen würde. Die Vornahme einer solchen Abrechnung wird vielmehr vorausgesetzt vergleiche auch Paragraph 19, Absatz 2, ERVO 1994).

Für den vorliegenden Fall ergibt sich hieraus folgendes: Zum Ende der - hier ab 1. 1. 1994 laufenden - ursprünglichen Dreijahresfrist des § 18 Abs 3 WGG (der Umstand, daß das Gesetz auf "Kalenderjahre" abstellt, kann hier auf sich beruhen) lag eine überprüfbare Abrechnung der Bau- und Grundkosten nicht vor; die Schreiben vom 13. 6. 1996 enthielten nur ein nicht aufgeschlüsselten Endergebnis. Diese Schreiben konnten daher weder die Fälligkeit der Klagsforderung bewirken, noch die Voraussetzungen für den Ablauf der Präklusivfrist des § 18 Abs 3 WGG schaffen. Unterstellt man, daß dieser Mangel erst mit der Übersendung des Unterlagen-Konvoluts am 3. 12. 1997 beseitigt wurde, so ist es über den folgenden Jahreswechsel hinaus zu einer weiteren Fristverlängerung um ein (Kalender) Jahr gekommen, weshalb die Erhebung von Einwendungen in der am 19. 8. 1998 eingelangten Klagebeantwortung entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht präkludiert war.Für den vorliegenden Fall ergibt sich hieraus folgendes: Zum Ende der - hier ab 1. 1. 1994 laufenden - ursprünglichen Dreijahresfrist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG (der Umstand, daß das Gesetz auf "Kalenderjahre" abstellt, kann hier auf sich beruhen) lag eine überprüfbare Abrechnung der Bau- und Grundkosten nicht vor; die Schreiben vom 13. 6. 1996 enthielten nur ein nicht aufgeschlüsselten Endergebnis. Diese Schreiben konnten daher weder die Fälligkeit der Klagsforderung bewirken, noch die Voraussetzungen für den Ablauf der Präklusivfrist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG schaffen. Unterstellt man, daß dieser Mangel erst mit der Übersendung des Unterlagen-Konvoluts am 3. 12. 1997 beseitigt wurde, so ist es über den folgenden Jahreswechsel hinaus zu einer weiteren Fristverlängerung um ein (Kalender) Jahr gekommen, weshalb die Erhebung von Einwendungen in der am 19. 8. 1998 eingelangten Klagebeantwortung entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht präkludiert war.

Die Rechtssache ist allerdings auch noch nicht im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteils spruchreif: Die über den Inhalt des erwähnten Konvoluts getroffenen Feststellungen reichen nämlich nicht aus, um beurteilen zu können, ob damit in Verbindung mit den Schreiben vom 13. 6. 1996 tatsächlich eine überprüfbare Abrechnung vorgenommen wurde oder ob die Klagsforderung mangels ordnungsgemäßer Abrechnung noch immer nicht fällig ist. Die Rechtssache war daher unter Aufhebung der vorinstanzlichen Urteile an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Im fortgesetzten Verfahren werden die weiteren in5 Ob 43/92 = MietSlg 44/25 (S 484) dargelegten Grundsätze zu beachten sein. In diesem Sinne wird der Inhalt der vorliegenden Urkunden mit den Parteien eingehend zu erörtern, dem Beklagten Gelegenheit zur Geltendmachung konkreter Abrechnungsmängel und der Klägerin Gelegenheit zu deren Beseitigung zu geben sein; daß die Klägerin hiezu nicht bereit wäre, entspricht nicht der Aktenlage. Letztlich wird es wohl der von der Klägerin bereits beantragten Einholung eines Sachverständigengutachtens bedürfen.

Der Revision war daher spruchgemäß Folge zu geben, ohne daß auf die weiteren Rechtsmittelausführungen noch eingegangen werden müßte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E54198 05A01509

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00150.99S.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19990526_OGH0002_0050OB00150_99S0000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at