jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/2/21 5Ob89/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.02.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Maria-Anna W***-S***, Sekretärin, Meidlinger Hauptstraße 7-9/1/9, 1120 Wien, vertreten durch Dr.Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei "E***" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Sieveringer Straße 133, 1197 Wien, vertreten durch Dr.Walter Lattenmayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Legung der Rechnung (Streitwert S 30.000,--), hier wegen Feststellung auf Zwischenantrag der beklagten Partei (Streitwert S 320.000,--), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 14.Juni 1988, GZ 45 R 109/88-43, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Zwischenurteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 27.November 1986, GZ 22 C 321/85-32, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 10.766,25 (darin S 978,75 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ 81 KG Meidling, auf der die beklagte gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. in den Jahren 1976 bis 1979 die Wohnungseigentumsanlage 1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 7-9, errichtet hat. Die Klägerin dringt mit der am 18.Oktober 1985 erhobenen Klage auf Legung einer detaillierten Abrechnung der Grund-, Bau- und Finanzierungskosten, die sämtliche Einnahmen und Ausgaben im einzelnen unter Angabe des jeweiligen Verwendungszweckes, des Zahlungsdatums und der Belegnummern in zeitlicher Ordnung ausweist. Bisher sei keine ordnungsgemäße Abrechnung erfolgt.

Die beklagte Wohnungseigentumsorganisatorin beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Sie habe eine entsprechende Abrechnung nach dem Wohnbauförderungsgesetz dem Land Wien gelegt. Die Abrechnung sei genehmigt worden. Dieser Endabrechnung habe sich die Klägerin vertraglich unterworfen. In die den Wohnungseigentümern zu legende Abrechnung habe die Endabrechnungssumme des Landes Wien daher übernommen werden können. Eine nähere Aufschlüsselung sei nicht erforderlich.

Während der mündlichen Streitverhandlung stellte die beklagte Partei am 6.November 1986 den Zwischenantrag auf Feststellung, daß die vom Land Wien als Förderungsgeber genehmigte Endabrechnung der beklagten Partei mit der Geschäftszahl MA 50 FA 166/75/Br Bauvorhaben Wien 12., Meidlinger Hauptstraße 7-9, vom 1.August 1984 für die Einzelabrechnung bindend ist. Die Klägerin habe sich im Anwartschaftsvertrag ausdrücklich der Endabrechnung durch

das Land Wien unterworfen. Der Zwischenantrag diene der Prozeßökonomie, weil zahlreiche Prozesse mit den anderen Wohnungseigentümern anhängig seien; von der Feststellung hänge die Entscheidung in diesem und in einem weiteren zwischen den Streitteilen anhängigen Rechtsstreit ab. Die Klägerin trat der Feststellung entgegen, weil die Vertragsklausel über die Anerkennung des Prüfungsergebnisses durch das Land Wien rechtsunwirksam sei.

Das Erstgericht entschied mit Zwischenurteil im Sinne des Zwischenfeststellungsantrages. Es rechtfertigte seine sachliche Berechtigung damit, die in dem zwischen den Streitteilen geschlossenen Anwartschaftsvertrag enthaltene Regelung, es werde nach Genehmigung der Endabrechnung seitens des Förderungsgebers und nach der Abwicklung der Darlehensaufnahme dem einzelnen Wohnungseigentümer die Einzelendabrechnung vorgelegt und es gelten die in der Endabrechnung nach § 34 WBFG 1968 enthaltenen, vom Amt der Landesregierung anerkannten bzw festgesetzten Beträge auf jeden Fall als nachgewiesen, sei nicht sittenwidrig. Eine Rechtsunwirksamkeit dieser Vertragsbestimmung nach § 24 WEG sei nicht gegeben. Die Vereinbarung sei wirksam, überlasse die Prüfung der Abrechnung der nicht im Verdacht der Parteilichkeit stehenden Behörde und schneide dem einzelnen Wohnungseigentumsbewerber die Einwendungen gegen die Höhe der Baukosten ab.

Nach Aufhebung der Entscheidung des Berufungsgerichtes vom 22. April 1987, womit der Zwischenantrag ab- (richtig zurück)gewiesen wurde, mit dem Beschluß des Obersten Gerichtshofes vom 12.Jänner 1988 zu 5 Ob 89/87 ist von der darin geäußerten Rechtsansicht auszugehen, daß nach dem Sachvorbringen der beklagte Partei die Voraussetzungen für die Zulässigkeit und die inhaltliche, materielle Behandlung des Festellungsantrages vorliegen. Das festzustellende Rechtsverhältnis ist nicht nur für den Ausgang dieses Prozesses sondern auch für die Zahlungsansprüche der beklagten Partei gegen die Klägerin präjudiziell. Die Entscheidung kann Rechtswirkungen auf das Rechtsverhältnis anderer Wohnungseigentümer der Liegenschaft nicht entfalten.

Das Berufungsgericht hat nun über die Berufung der Klägerin das Zwischenurteil des Erstgerichtes abgeändert und den Zwischenantrag der beklagten Partei abgewiesen. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt. Die im Punkt V des Anwartschaftsvertrages enthaltene Bestimmung, auf die sich die beklagte Partei zur Stützung ihres Feststellungsanspruches berufe, sei im Sinne des § 24 Abs 1 WEG unzulässig und rechtsunwirksam. Die Prüfung der nach§ 34 Abs 1 WFG 1968 vom Förderungswerber zu legenden Bauendabrechnung erfolge durch das Amt der Landesregierung ohne Beiziehung der Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber der Liegenschaft, auf der unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln ein Wohnbau errichtet werde. Sie hätten daher keine rechtliche Möglichkeit, ihrer Auffassung über die Angemessenheit der Baukosten Gehör zu verschaffen. Daher binde die Anerkennung der Endabrechnung durch das Amt der Landesregierung nicht den einzelnen Wohnungswerber und könne ihm seine Einwendungen gegen die Höhe der ihm verrechneten Baukosten nicht abschneiden. Aber auch eine vertragliche Unterwerfung sei dann nicht wirksam, wenn sie auf eine bedingungslose Anerkennung der vom Prüfungsorgan festgestellten Endabrechnungssumme hinauslaufe und den Verzicht einschließe, zivilrechtliche Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis geltend zu machen. Es handle sich dann um einen ungewöhnlichen Inhalt des Bauvertrages. Vereinbarungen, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, seien nach § 24 Abs 1 WEG rechtsunwirksam. Die Vorschrift diene dem Schutz der rechtlichen Gesamtposition des Wohnungseigentumsbewerbers (Wohnungseigentümers) gegen eine Schwächung seiner schuldrechtlichen Lage im Titelgeschäft, also auch gegen den Ausschluß der wirksamen Kontrolle des Preisgestaltungsrechtes und damit der Korrektur auf den "angemessenen Preis" (§ 7 Abs 2 WGG). Da die am 13.Juni 1979 in den Vertrag aufgenommene bedingungslose Unterwerfung unter das Prüfungsergebnis dahin, daß die vom Prüforgan anerkannten Beträge auf jeden Fall als nachgewiesen gelten (und damit insoweit eine Einzelabrechnung gegenüber dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer entfalle), unzulässig und rechtsunwirksam sei, fehle dem Zwischenfeststellungsantrag die sachliche Berechtigung. Gegen dieses Urteil wendet sich die beklagte Partei mit ihrer jedenfalls zulässigen Revision. Sie strebt die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Zwischenurteiles an, hilfsweise die Aufhebung des Urteils und die Zurückverweisung der Rechtssache an eine Vorinstanz zu neuer Entscheidung.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Einwand, das Berufungsgericht habe mit Zwischenurteil und nicht mit Teilurteil zu entscheiden gehabt, ist verfehlt.

Nach § 393 Abs 2 ZPO kann durch ein der Entscheidung in der Hauptsache vorausgehendes Zwischenurteil im Falle der §§ 236 und 259 ZPO über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses oder Rechtes entschieden werden, sobald die Verhandlung über den Feststellungsantrag zur Entscheidung reif ist. Das Erstgericht hat über den Feststellungsantrag stattgebend mit Zwischenurteil entschieden. Nach § 393 Abs 3 ZPO sind aber auch Zwischenurteile in Betreff der Rechtsmittel als Endurteile anzusehen. Das Zwischenurteil über den Zwischenfeststellungsantrag ist ein echtes Feststellungsurteil mit allen Wirkungen eines Endurteils, auch wenn es noch vor dem endgültigen Abschluß des Verfahrens in erster Instanz gefällt wird (Fasching ZPR Rz 1426). Das Berufungsgericht konnte mit Bestätigung, Abänderung oder Aufhebung des erstgerichtlichen Zwischenurteils vorgehen und hatte in den beiden ersten Fällen mit Urteil über die Berufung zu entscheiden. Daß es sein Urteil als Teilurteil bezeichnet hat, sollte bloß klarstellen, daß noch die Entscheidung über das Klagebegehren ausstehe. Der Zwischenantrag der auf Rechnungslegung in Anspruch genommenen Wohnungseigentumsorganisatorin zielt auf die Feststellung ab, daß für die Einzelabrechnung des Bauvorhabens die vom Förderungsgeber genehmigte Endabrechnung bindend ist. Da die Verpflichtung zu einer Rechnungslegung erfüllt ist, wenn der dazu Verpflichtete eine formell vollständige Rechnung legt und der darüber hinausgehende Anspruch auf eine materiell vollständige und wahrheitsgemäße Abrechnung prozessual nicht erzwungen werden kann (Heller-Berger-Stix 2569; Strasser in Rummel, ABGB, Rz 20 zu § 1012; SZ 25/99; EvBl 1977/151 ua), ist die Wirksamkeit der im Vertrag vom 13. Juni 1979 getroffenen Vereinbarung über die Bindung an die vom Förderungsträger anerkannten bzw festgesetzten Beträge dahin, daß diese jedenfalls als nachgewiesen gelten, für die Entscheidung über das Rechnungslegungsbegehren nur insoweit präjudiziell, als sie auf einen Teilverzicht des Wohnungswerbers auf Rechnungslegung durch den Wohnungseigentumsorganisator hinausläuft. Entscheidend ist daher nur, ob aus der von der beklagten Partei in den Anwartschaftsvertrag aufgenommenen Vertragsklausel über die Bindung des Wohnungseigentumsbewerbers an die in der vom Träger der Wohnbauförderung anerkannten oder festgesetzten Beträge der Endabrechnung nach § 34 WFG 1968 abzuleiten ist, daß es deshalb, weil diese "Beträge auf jeden Fall als nachgewiesen gelten", insoweit auch keiner Abrechnung mehr bedarf. Es ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß die Vertragsklausel, wenn sie so verstanden wird, jedenfalls rechtsunwirksam ist. Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrmals ausgesprochen, daß ein Ausschluß der Verpflichtung des Wohnungseigentumsorganisators, den Wohnungseigentumsbewerbern Rechnung zu legen, iSd § 24 Abs 1 WEG rechtsunwirksam ist, wenn der Kaufpreis auf Grund der Schlußabrechnung des Bauvorhabens festgesetzt wird (SZ 54/164 = MietSlg 33.493/23). Die Vorschrift des § 24 Abs 1 WEG dient einem wirkungsvollen Schutz der rechtlichen Gesamtposition des Wohnungseigentumsbewerbers oder Wohnungseigentümers und richtet sich daher auch gegen jede Schwächung seiner schuldrechtlichen Lage im Titelgeschäft. Wohl bezieht sich die Generalklausel des § 24 Abs 1 WEG nur auf unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Beschränkungen der dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Rechte nicht aber auch auf solche, die er auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 24 WEG; MietSlg 38.667/56; WoBl.1988, 96 mit Anm Call). Ein Ausschluß der Rechnungslegungspflicht des Organisators gegenüber den Wohnungseigentumsbewerbern oder Wohnungseigentümern durch die Bindung an das Prüfungsergebnis der Landesregierung schwächt aber die Position des zu schützenden Vertragsteiles beträchtlich und wird durch die bei der Prüfung zu beachtenden Pflichten des Förderungsgebers nicht aufgewogen, kommt dem Vertragspartner des Wohnungseigentumsorganisators doch bei der Prüfung der Endabrechnung keine Beteiligtenstellung zu. Dies muß auch die beklagte Partei eingestehen, wenn sie meint, es bleibe jedem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer unbenommen, beim Amt der Landesregierung vorstellig zu werden und Hinweise zu geben, denen bei der amtswegigen Prüfung der Endabrechnung nachzugehen sei. Ist wegen der Bindung eine Beschränkung der Rechnungslegungspflicht vereinbart, und nur diese kann im Rechtsstreit auf Rechnungslegung bedeutsam sein, nicht aber die Richtigkeit der Abrechnung, so wird die wirksame Kontrolle des Preisgestaltungsrechtes verhindert. Es fehlt zwar eine ausdrückliche Feststellung der Tatsachen, aus denen sich die volle Anwendbarkeit des WGG 1979 und die daraus folgende Rechnungslegungspflicht ergibt (vgl JBl 1987, 174 mit Glosse von Call). Wie der Oberste Gerichtshof zuletzt zu 5 Ob 82/88 am 8.November 1988 erkannte, folgt aus der zum Nachteil des Vertragspartners der gemeinnützigen Bauvereinigung vertraglich nicht abdingbaren Pflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung, bei der Berechnung des Preises der Eigentumswohnung nach bestimmten Richtlinien vorzugehen, die gleichfalls weder zur Gänze noch zum Teil (etwa durch die Vereinbarung, daß die vom amtlich bestellten Bauaufsichtsorgan geprüfte Schlußrechnung die beiderseits verbindliche Grundlage der Einzelabrechnung sein soll) abdingbare Pflicht zur Rechnungslegung über die Grund- und Baukosten, weil der Vertragspartner sonst nicht in der Lage wäre, die

Einhaltung der Richtlinien zu prüfen. Wollte man die Rechtsunwirksamkeit einer vertraglichen Beschränkung der Rechnungslegungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung nicht schon aus § 21 Abs 1 Z 1 WGG ableiten, dann wäre eine solche nach der Generalklausel des § 24 Abs 1 WEG anzunehmen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu§ 24 WEG; MietSlg 33.493/23; 5 Ob 82/88). Es ist daher in jedem Fall, gleich ob das WEG voll zur Anwendung kommen sollte oder nicht, eine Einschränkung der Rechnungslegungspflicht dahin, daß diese mit der Legung der Endabrechnung nach dem Wohnbauförderungsgesetz erfüllt und das Ergebnis der Prüfung der Einzelabrechnung zugrunde zu legen ist, rechtsunwirksam. Der Zwischenantrag der beklagten Partei kann aber, wenn sie diese Vereinbarung im Anwartschaftsvertrag zur Abwehr des Rechnungslegungsbegehrens verwendet, nur im Sinne

einer - unzulässigen - Einschränkung der im Vertrag übernommenen Rechnungslegungspflicht verstanden werden. Dies hat das Berufungsgericht rechtsrichtig erkannt und deshalb den Zwischenantrag abgewiesen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E16618

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00089.88.0221.000

Dokumentnummer

JJT_19890221_OGH0002_0050OB00089_8800000_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