jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/10/14 5Ob147/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.10.1986

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. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Waltraud S***, Angestellte, 2.) Karl S***, Angestellter, beide Wien 21., Töllergasse 42/4/47, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei W*** G*** W***- UND S*** mbH, Wien 4.,

Mayerhofgasse 5/1/1, vertreten durch Dr. Herbert Harlander, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Rechnungslegung (Streitwert: 30.000 S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 4. März 1986, GZ. 45 R 60/86-12, in der Fassung der Berichtigungsbeschlüsse vom 25. April 1986 und 23. Juni 1986, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 29. November 1985, GZ. 40 C 13/85-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 3.112,73 S (darin enthalten 282,98 S an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte gemeinnützige Bauvereinigung hat unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel der Wohnbauförderung nach dem 1. Jänner 1980 auf der Liegenschaft Wien 21., Töllergasse 42 eine Wohnungseigentumsanlage errichtet. Die Wohnungen sind fertiggestellt und an die künftigen Wohnungseigentümer übergeben. Die klagenden Wohnungseigentumsbewerber haben von der beklagten Partei die Eigentumswohnung Wien 21., Töllergasse 42/4/47 käuflich erworben; ihr Eigentumsrecht ist noch nicht verbüchert.

Mit der am 28. Dezember 1984 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrten die Kläger die Verurteilung der beklagten Partei, ihnen eine detaillierte Abrechnung der Grund- und Baukosten des Bauprojekts Wien 21., Töllergasse 42, welche sämtliche Einnahmen und Ausgaben im einzelnen unter Angabe des jeweiligen Verwendungszweckes, des Zahlungsdatums und der Belegnummer ausweist, für den Zeitraum vom 1. Jänner 1979 bis 31. Dezember 1983 zu legen. Die beklagte Partei sei als Wohnungseigentumsorganisatorin zur Rechnungslegung verpflichtet. Bisher habe sie lediglich die Gesamtbaukosten und die Grundkosten global bekanntgegeben. Die gegenüber der MA 50 (gemäß § 34 WFG 1968) gelegte Endabrechnung enthebe die beklagte Partei nicht ihrer Rechnungslegungspflicht gegenüber den Klägern.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens mit der Begründung, schon an die MA 50 Rechnung

gelegt zu haben. Auch gegenüber den Wohnungseigentumsbewerbern sei eine ordnungsgemäß Abrechnung erfolgt. Die beklagte Partei erhob noch die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtsweges, da sie als gemeinnützige Bauvereinigung den zwingenden Bestimmungen des WGG unterliege. Der Anspruch auf Rechnungslegung sei Teil des im § 22 WGG zwingend vorgesehenen Außerstreitverfahrens. Im Rahmen dieses Verfahrens sei der belangten Bauvereinigung die Vorlage der Endabrechnung aufzutragen. Da Benützungsbewilligung und erstmaliger Bezug nach dem 1. Jänner 1980 erfolgt seien, kämen die Übergangsbestimmungen des WGG nicht zur Anwendung.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es traf folgende Feststellungen:

Die Kläger schlossen mit der beklagten Partei einen Kaufanwartschaftsvertrag bezüglich der Wohnung Wien 21., Töllergasse 42/4/47. Die beklagte Partei hatte die Liegenschaft, auf welcher die Wohnhausanlage errichtet wurde, in den Jahren 1975 und 1976 käuflich erworben. Die Bauarbeiten begannen im September 1980 und endeten im November 1982. Die Benützungsbewilligung wurde von der MA 37 mit Bescheid vom 11. November 1982 erteilt. Das Projekt wurde mit Mitteln der Wohnbauförderung gefördert. Der Ursprungszusicherung des Landes Wien vom 9. Juli 1980 lagen Baukosten von 183,437.000 S, der Nachtragszusicherung vom 9. Februar 1982 solche von 192,608.800 S zugrunde. Am 5. April 1983 erstattete die G*** Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft mbH als gemäß § 33 Abs. 4 WFG 1986 amtlich bestelltes Prüforgan einen Schlußprüfungsbericht über das Bauvorhaben Wien 21., Töllergasse 42 an das Amt der Wiener Landesregierung-MA 50 (Wohnbauförderung). Darin ermittelte die G*** die Gesamtbaukosten mit 210,219.450 S, die auch der Förderung zugrundegelegt wurden. Auf Grund dieses Schlußprüfungsberichtes bestätigte das Amt der Wiener Landesregierung mit Schreiben vom 19. Dezember 1983, daß 229 Wohnungen und ein Geschäftslokal gefördert und insgesamt 103,858.200 S an Landesdarlehen gewährt werden, wobei der Förderung Gesamtbaukosten von 210,219.450 S zugrunde liegen.

Mit Schreiben vom 18. März 1985, das die Übermittlung der Grundkostenabrechnung, der Baukostenendabrechnung sowie der Annuitätenrückrechnung seit Wohnungsübergabe betraf, gab die beklagte Partei den Klägern den endgültigen Gesamtkaufpreis sowie die Annuitätenrückrechnung für ihre Wohnung bekannt (Beilage 1). Nach Punkt I 1 dieses Schreibens betragen die endgültigen Grundkosten 30,166.804,51 S. Die beklagte Partei führte zwar aus, aus welchen Kostenkomponenten sie sich zusammensetzen, nämlich Kaufpreis laut Kaufvertrag durch "Wohnungseigentumsbau", Grunderwerbsnebenkosten, Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex des Kaufpreises und der Grunderwerbsnebenkosten, notwendige und nützliche Aufwendungen, Grundfinanzierungskosten und 2 %ige Rücklagenkomponente gemäß § 11 Abs. 2 Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG 1979, ohne jedoch die Grundkosten ziffernmäßig auf diese Komponenten aufzuteilen. Unter Punkt II 2 des Schreibens gab die beklagte Partei die gesamten Baukosten mit 214,431.870 S bekannt. Sie führte auch hier die einzelnen Komponenten an, nämlich Bau-, Bauneben-, Baufinanzierungs- und Bauverwaltungskosten sowie die 2 %ige Rücklagenkomponente gemäß § 11 Abs. 2 Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG 1979. Auch hinsichtlich der Baukosten nahm die beklagte Partei aber keine Aufschlüsselung auf die einzelnen Komponenten vor. Die beklagte Partei schlüsselte den Betrag nur insoferne auf, als sie ausführte, daß die von der Landesregierung genehmigten und überprüften Baukosten nach dem WFG 1968 210,219.450 S betragen, wozu noch nachträglich angefallene Beglaubigungskosten in Höhe von 8.031 S sowie die 2 %ige Rücklagenkomponente von 4,204.389 S kommen. Unter diesem Punkt führte die beklagte Partei auch noch aus, daß die Finanzierung der Baukosten mittels eines erststelligen Hypothekardarlehens der E*** Ö*** S***-C***, eines Darlehens der Wohnbauförderung 1968, eines Zusatzdarlehens der E*** Ö*** S***-C*** sowie aus Eigenmitteln erfolgt sei.

Unter Punkt I 3 ihres Schreibens führte die beklagte Partei aus, wann, in welcher Höhe und auf welches Darlehen sie Annuitäten bezahlt hat. Unter Punkt I 3. 6 ihres Schreibens erläuterte die beklagte Partei kurz, wie es zu den Finanzierungskosten für die Kaufpreisrest-Unterfinanzierung gekommen ist. Sie gab die Höhe dieser Finanzierungskosten mit 2,700.046,04 S bekannt. In ähnlicher Weise erläuterte sie unter Punkt I 4 des Schreibens die Finanzierungskosten für verspätete Eigenmitteleinzahlungen für den vorgeschriebenen Grundanteil bzw. für die vorgeschriebenen vorläufigen Baukosteneigenmittel, wobei diese Finanzierungskosten für die Kläger 576,10 S ausmachten. Unter Punkt II ihres Schreibens listete die beklagte Partei die vier aufgenommenen und verbücherten Darlehen in der Gesamthöhe von 193,484.500 S auf. Im Anschluß daran folgt eine Aufstellung über die Kosten und Annuitätenverrechnung sowie über die Finanzierung und Annuitätenverrechnung betreffend die Kläger. Bei dieser Aufstellung wurden die von den Klägern vom 1. Dezember 1982 bis 31. Dezember 1984 gemäß den Hausverwaltervorschreibungen geleisteten Annuitätenzahlungen berücksichtigt. Die beklagte Partei bezeichnete diese

beiden Aufstellungen als Gesamtkaufpreisermittlung bzw. Endabrechnung und Rückrechnung der Annuitätenberechnung. In der Aufstellung über die Kosten und Annuitätenverrechnung führte die beklagte Partei die Kosten der Kläger für den Grundanteil, den Anteil der Kläger an den Gesamtbaukosten, die auf die Kläger entfallenden Annuitätenzahlungen durch die beklagte Partei sowie die Finanzierungskosten für Kaufpreisrest-Unterfinanzierung und verspätete Eigenmittel an. Sie kam so zur Summe aus Kosten und Annuitätenverrechnung in Höhe von 1,083.210,26 S. In der Aufstellung betreffend die Finanzierung und Annuitätenverrechnung führte die beklagte Partei die auf die Kläger entfallenden Teilbeträge der Darlehen, die von den Klägern geleisteten Annuitätenzahlungen laut Hausverwaltervorschreibungen sowie die von den Klägern geleisteten Eigenmitteleinzahlungen an. Sie kam so zur Summe der Gutschriften in der Höhe von 1,055.769,60 S. Daraus ergab sich ein Gesamtsaldo von 27.440,66 S zugunsten der beklagten Partei. Abschließend wies die beklagte Partei in diesem Schreiben darauf hin, daß die Möglichkeit der Überprüfung dieser Endabrechnung nach Terminvereinbarung bestehe; sie habe sämtliche Unterlagen vorbereitet.

In diesem Schreiben vom 18. März 1985 (Beilage 1) wird mit keinem Wort auf beigelegte Urkunden Bezug genommen und es sind in diesem Schreiben auch keine Beilagen angeführt. Es konnte daher nicht festgestellt werden, daß die von der beklagten Partei dem Gericht mit Schriftsatz ON 6 zugleich mit dem Schreiben vom 18. März 1985 vorgelegten Urkunden (Beilagen 2 bis 12) auch den Klägern gemeinsam mit dem Schreiben vom 18. März 1985 übermittelt wurden. Zu diesen Urkunden ist festzustellen:

Bei der Grundabrechnung (Beilage 2) handelt es sich um eine chronologische Auflistung der im Zusammenhang mit dem Grunderwerb aufgelaufenen Kosten, unterteilt in Grunderwerbskosten, notwendige und nützliche Aufwendungen sowie Finanzierung. Nicht angeführt sind jedoch die Belegnummern und es fehlen auch die Angaben dazu, woraus sich die in der Aufstellung angeführten Zinsen ergeben. Die Aufstellung der Baukosten (Beilage 4) besteht lediglich darin, daß der Zahlungsempfänger angegeben ist, der Nettobetrag, der Bruttobetrag und die darin enthaltene Mehrwertsteuer. Es fehlen jedoch Angaben über das Zahlungsdatum und über die Belegnummer. Die Auflistung setzt sich nur aus wenigen Positionen zusammen, da die reinen Baukosten lediglich mit einem Bruttobetrag von 180,116.467,57 S angeführt sind, die an die Firma R*** als Generalunternehmerin zu zahlen waren. Eine Aufgliederung dieses Betrages fehlt vollständig. Zu diesem Betrag kommen noch Anschlußkosten, Kosten für Planverfassung, Architektenhonorar und Planpausen sowie Baukredit und Überwachungshonorar. Aus der Annuitätenrückrechnung, die der Beilage 4 angeschlossen ist, ist nicht ersichtlich, wann die ersten Darlehen tatsächlich zugezählt wurden, und auch nicht, wann die Einzahlungen der Eigenmittel erfolgten. Auch in dieser Aufstellung sind keine Belegnummern angeführt.

Bei dem Konzept der Endabrechnung vom 26. Jänner 1983 (Beilage 5) handelt es sich, wie sich schon aus dieser Urkunde ergibt, um eine Endabrechnung an die MA 50, nicht jedoch an die Wohnungseigentumsbewerber. Auch in dieser Endabrechnung sind die reinen Baukosten mit einem Betrag von 180,116.460 S angeführt, ohne in die Kosten für die einzelnen unter Punkt 1 bis 19 angeführten Arbeiten unterteilt zu sein. Auch hier fehlen Angaben über Belegnummern und Zahlungsdaten.

Der Schlußprüfungsbericht der G*** an das Amt der Wiener Landesregierung vom 5. April 1983 (Beilage 6) kam zum Ergebnis, daß die finanziellen und technischen Gegebenheiten den für diese Bauvorhaben geltenden Bestimmungen des WFG 1968 entsprechen. Eine über die vorlgelegten Urkunden Beilagen 1 bis 12 hinausgehende Abrechnung durch die beklagte Partei konnte nicht festgestellt werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Die beklagte Partei sei als gemeinnützige Bauvereinigung anerkannt, so daß auf sie grundsätzlich die Bestimmungen des WGG 1979 anzuwenden seien, und zwar im vollen Umfang, da mit dem Bau der gegenständlichen Wohnhausanlage erst nach dem 1. Jänner 1980, dem Inkrafttreten des WGG, begonnen worden sei. § 22 Abs.1 Z 3 WGG bestimme, daß über einen Antrag auf Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 WGG begehrten Preises im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden sei. § 22 Abs. 2 WGG bestimme, daß bei einem Antrag nach Abs. 1 Z 3 dieser Gesetzesstelle, womit die Überprüfung der Zulässigkeit des Preises 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, der belangten Bauvereinigung zunächst die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen sei. Diese Bestimmung sei jedoch

auf den gegenständlichen Rechtsstreit nicht anzuwenden, da die Kläger nicht die Feststellung der Zulässigkeit des von der beklagten Partei begehrten Preises begehrten, sondern eine detaillierte Abrechnung der Grund- und Baukosten. Ein solches Begehren sei jedoch unter den in § 22 Abs.1 WGG taxativ aufgezählten Angelegenheiten, die zwingend im außerstreitigen Verfahren zu erledigen seien, nicht enthalten. Die Bestimmung des § 22 Abs.1 Z 3 WGG könne aber auch nicht so weit interpretiert werden, daß darunter auch alle Fragen fielen, die allenfalls als Vorfragen zur Entscheidung über einen solchen Antrag zu lösen seien, so daß eine Entscheidung über eine solche Frage immer nur als Vorfrage möglich wäre, ohne daß darüber allein als Hauptfrage entschieden werden könnte. Das Begehren auf Legung einer vollständigen Abrechnung sei verschieden vom Begehren auf Feststellung des zulässigen Preises; mit diesen beiden Begehren würden verschiedene Zwecke verfolgt. Da das Begehren auf vollständige Abrechnung somit nicht zu jenen Angelegenheiten gehöre, die gemäß § 22 WGG im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden seien, sei die Einrede der Unzulässigkeit des streitigen Rechtsweges durch die beklagte Partei nicht berechtigt und die Klage somit auch nicht wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtsweges zurückzuweisen. Die beklagte Partei sei Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinne des WEG 1975. Sie habe ihre Verpflichtung zur Rechnungslegung nicht bestritten, sondern nur eingewendet, ohnehin schon vollständig und ordnungsgemäß Rechnung gelegt zu haben. Der Anspruch auf Rechnungslegung sei ein Hilfsanspruch, der sich aus der Natur des zwischen den Parteien abgeschlossenen Rechtsgeschäftes über den Erwerb eines Grundanteiles in Verbindung mit der Errichtung von Wohnungseigentum, das von beiden Parteien als Kaufvertrag qualifiziert worden sei, ergebe und auf den nicht einmal durch eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung rechtswirksam verzichtet werden könnte (SZ 32/128, EvBl. 1963/422). Hinsichtlich des Inhaltes der Rechnungslegungspflicht sei von deren Zweck auszugehen. Dieser bestehe darin, dem Rechnungslegungsberechtigten ausreichende Grundlagen zu liefern, damit er seine Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Rechnungslegungsverpflichteten beurteilen bzw. geltend machen und erfüllen könne. Die Rechnung müsse daher Einnahmen und Ausgaben im einzelnen und ferner ausweisen, wofür Zahlungen geleistet wurden oder Geld eingenommen wurde. Sie müsse die einzelnen abgeschlossenen Geschäfte erkennen lassen und durch Anführung des Vertragspartners und der Leistungen individualisieren. Die bloße Zusammenfassung zu einer Gesamtpost und die Mitteilung der Endzahlen genügten nicht. Zur Rechnungslegung gehöre auch die Vorlage der Belege zu den einzelnen Rechnungsposten. Der Rechnungslegungsberechtigte habe Anspruch auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte, formell vollständige Rechnung. Die bloße Überlassung der Belege zur Einsicht oder auch deren Übergabe oder die Offenlegung der Bücher genügten nicht (Stanzl in Klang 2 IV/1, 840 f; SZ 29/37, SZ 37/186 u.a.). Von besonderer Wichtigkeit seien exakte Angaben über die (rechtzeitige) Verwendung der Eigenmittel, die aufgenommenen Kredite, deren Notwendigkeit, deren Kosten sowie über die Darlehenstilgung.

Darüber lasse sich der von der beklagten Partei vorgelegten Abrechnung kaum etwas entnehmen. Diese Abrechnung entspreche daher in keiner Weise den Anforderungen, und zwar auch dann nicht, wenn man nicht nur von dem Schreiben vom 18. März 1985 ausgehe, sondern auch sämtliche vorgelegten Urkunden heranziehe. Aus diesen Urkunden lasse sich nicht einmal entnehmen, daß die beklagte Partei Leistungen an die Generalunternehmerin, die Firma R***, erbracht habe. Gleichfalls sei nicht überprüfbar, wann die Eigenmittel der Wohnungseigentumsbewerber erbracht und wann sie verwendet worden seien, so daß auch nicht überprüft werden könne, ob die Kreditaufnahme zum jeweiligen Zeitpunkt gerechtfertigt gewesen sei. Auch fehlten jegliche Angaben über Zahlungsdaten und Belegnummern. Die von der beklagten Partei vorgelegte Abrechnung sei daher nicht überprüfbar und entspreche nicht den oben genannten Kriterien. Die beklagte Partei sei daher ihrer Verpflichtung zur vollständigen und ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten für das Projekt Wien 21., Töllergasse 42 nicht nachgekommen, so daß die Kläger berechtigt seien, eine solche Endabrechnung mit Klage zu erzwingen. Das Berufungsgericht verwarf die Berufung der beklagten Partei wegen Nichtigkeit und gab ihrer Berufung im übrigen nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden hat, 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt, und die Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht führte aus:

Dem Erstgericht sei darin beizupflichten, daß der bloße Anspruch auf Rechnungslegung im gegenständlichen Fall im streitigen Rechtsweg zu erledigen sei. Den Klägern könne zunächst als Wohnungseigentumsbewerbern eine Parteistellung in einem Verfahren nach § 26 Abs.1 Z 4 WEG (Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Rechnungslegung oder die Vorausschau usw.) nicht zukommen. Dies setze ihr Miteigentum an der Liegenschaft voraus. Die Kläger begehrten auch ausdrücklich nicht eine Überprüfung des Preises für die Einräumung von Wohnungseigentum nach § 15 WGG unter Berücksichtigung der Baukostenabrechnung nach § 22 Abs.1 Z 3 WGG. Nach letzterer Gesetzesstelle sei der belangten Bauvereinigung die Legung der Baukostenabrechnung aufzutragen, wenn die

Unrichtigkeit oder die Unvollständigkeit der Baukostenabrechnung behauptet werde. Es bestehe aber ein von einem Antrag auf Überprüfung der Zulässigkeit des Entgeltes unabhängiger Anspruch auf Baukostenabrechnung, so daß im Gegensatz zur Behauptung der beklagten Partei nicht über jeden Anspruch auf Rechnungslegung im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden sei. Ein derartiges Verfahren sei nur dann zu führen, wenn die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgeltes mit der Behauptung begehrt werde, die Berechnung verstoße gegen die Preisbestimmung, weil die Baukostenverrechnung nicht vollständig oder nicht richtig sei oder Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Erst dann sei das im § 22 WGG beschriebene Außerstreitverfahren durchzuführen. Der allgemeine Rechnungslegungsanspruch sei grundsätzlich im im Rechtsweg auszutragen (MietSlg. 31.650/41, 34.543). Der Rechnungslegungsanspruch gründe sich dabei auf die Bestimmung des § 1012 ABGB. Schließlich sei auch der Bestimmung des § 22 WGG zu entnehmen, daß die Überprüfung der Zulässigkeit des begehrten Entgeltes auf Grund einer behaupteten unrichtigen oder unvollständigen Baukostenverrechnung das Vorliegen einer derartigen Baukostenverrechnung voraussetze. Daß auch das Verfahren zur Erlangung dieser Baukostenabrechnung dem außerstreitigen Gerichtsverfahren zugewiesen sein solle, sei dieser Bestimmung nicht zu entnehmen. Der Hinweis der beklagten Partei auf die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes schlage nicht durch, da auch hier nur bestimmte Abrechnungen über die laufende Verwaltung dem Außerstreitverfahren zugewiesen seien. Die Berufung wegen Nichtigkeit sei daher zu verwerfen gewesen.

Die Berufung sei aber auch im übrigen berechtigt. Ausgehend von dem vom Erstgericht auf Grund eines mängelfreien Verfahrens festgestellten Sachverhalt komme der Rechtsrüge Berechtigung nicht zu. In einer Rechnung müßten jedenfalls die Einnahmen- und Ausgabenposten möglichst detailliert aufgeschlüsselt werden (MietSlg. 34.542/8, 35.121, 35.630). Zur Ermöglichung der Kontrolle müßten die Belege bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung, die entsprechend übersichtlich geführt werden müsse, leichter auffindbar seien. Der Berechtigte habe nämlich einen Anspruch auf eine formal vollständige Abrechnung der Einzelposten, verbunden mit der Möglichkeit, diese anhand der Belege zu überprüfen. Im vorliegenden Fall sei tatsächlich nicht überprüfbar, wann die Eigenmittel der Wohnungseigentumsbewerber erbracht und wann sie verwendet worden sind. Es fehlten auch die Angaben über Zahlungsdaten und Belegnummern. Daß die Kläger die Möglichkeit gehabt hätten, in die Belege Einsicht zu nehmen, entbinde die beklagte Partei nicht von der Verpflichtung, die Belege bei den einzelnen Rechnungsposten anzuführen, damit sie leichter aufgefunden werden könnten. Das Erstgericht sei daher zu Recht davon ausgegangen, daß eine formal vollständige Abrechnung durch die beklagte Partei (noch) nicht gelegt worden sei.

Die Revision sei gemäß § 500 Abs.3 ZPO für zulässig zu erklären gewesen, weil der Oberste Gerichtshof - soweit überprüfbar - zur Frage der Zulässigkeit des Rechtsweges bei Geltendmachung eines Anspruches auf Rechnungslegung ohne Stellung eines Antrages auf Überprüfung der Angemessenheit des verlangten Preises im Sinne des § 22 WGG noch nicht Stellung genommen habe.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs.1 Z 1 und 4 sowie Abs.2 ZPO gestützte Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß in Stattgebung der Berufung der beklagten Partei das Klagebegehren wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges zurückgewiesen werde. Hilfsweise wird beantragt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß in Stattgebung der Berufung der beklagten Partei das Klagebegehren abgewiesen werde. Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zwar gemäß § 502 Abs.4 Z 1 ZPO zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

In Ausführung des Revisionsgrundes des § 503 Abs.1 Z 1 und Abs.2 ZPO hält die beklagte Partei ihren bereits vor den Vorinstanzen vertretenen Standpunkt aufrecht, daß über das gegenständliche Rechnungslegungsbegehren nicht im streitigen Rechtsweg, sondern gemäß § 22 Abs.1 Z 3 WGG im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden gewesen wäre.

Dem ist entgegenzuhalten, daß der Beschluß des Berufungsgerichtes, mit dem eine wegen Nichtigkeit erhobene Berufung verworfen worden ist, auch nach Inkrafttreten der Zivilverfahrens-Novelle 1983 weder mit Revision noch mit Rekurs bekämpft werden kann (siehe die in der MGA der ZPO 13 unter Nr.3 zu § 503 Z 1 und unter Nr. 7 zu § 519 abgedruckten Entscheidungen sowie aus letzter Zeit etwa 2 Ob 616/85, 14 Ob 69/86; Fasching, Zivilprozeßrecht Rz 1905 und 1979).

Mit der Rechtsrüge wendet sich die beklagte Partei, die auch im Revisionsverfahren ihre Rechnungslegungspflicht

gegenüber den Klägern nicht grundsätzlich in Zweifel zieht, gegen die Auffassung der Vorinstanzen betreffend den Inhalt dieser Rechnungslegungspflicht. Sie führt aus:

Das ABGB sehe keine besondere Form für Inhalt und Umfang der Rechnungslegungspflicht vor. Im allgemeinen genüge es, wenn der Unternehmer die von ihm erbrachten Leistungen einzeln anführe und für das Werk ein Gesamtentgelt berechne, das der Besteller auf seine Angemessenheit überprüfen könne. Der Umfang der Rechnungslegungspflicht sei nach der Natur des Geschäftes und den Umständen des Falles auf das Verkehrsübliche abzustellen. Was unter dem Begriff einer Endabrechnung verstanden werden solle, sei im vorliegenden Fall vertraglich nicht konkretisiert worden. Der Begriff "Endabrechnung" sei den Normen des ABGB, das stets nur von einer "Rechnung" spreche, fremd. Der Begriff Endabrechnung sei daher nach dem Zweck des von den Parteien geschlossenen Geschäftes, nämlich ein durch öffentliche Mittel gefördertes Bauvorhaben zu verwirklichen, im Sinne des § 34 WFG 1968 zu beurteilen, der ausdrücklich diesen Begriff verwende. Der Inhalt der vertraglichen Verpflichtung zur Legung einer Endabrechnung richte sich daher nicht nach den Informationskriterien des ABGB, sondern nach jenen, die das WFG 1968 für die Überprüfung durch den Förderungsgeber vorsehe.

§ 34 WFG 1968 sehe jedoch eine Rechnungsprüfung durch geschulte Organe vor. Überdies vergebe der Förderungsgeber Finanzmittel nur nach pauschalen Höchstsätzen und habe dabei dafür Sorge zu tragen, daß diese Mittel auch wirtschaftlich eingesetzt würden. Seine Kontrolle sehe zwar eine Prüfung der gesamten Baugebarung vor, sie beschränke sich aber auf eine Überprüfung, ob die ausgewiesenen Summen in den Förderungsrichtlinien Platz fänden oder nicht. Nach diesem Umfang hätten sich auch das Kontrollrecht des Wohnungseigentumsbewerbers sowie das daraus resultierende Einsichtsrecht gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator und dessen Auskunftspflicht zu richten. Das Recht des Wohnungseigentumsbewerbers, die vom Organisator gelegte Endabrechnung zu kontrollieren, umfasse daher nicht eine auch für einen Laien nachvollziehbare, jede Einzelleistung detailliert ausweisende und belegte Rechnung, wohl aber eine für einen geschulten Baufachmann im Hinblick auf die Überprüfungsmöglichkeit brauchbare Zusammenstellung der einzelnen Professionistenleistungen, eine Aufstellung der Baunebenkosten sowie der als Kreditkosten bezeichneten Leistungen in der Art, daß die dort ausgewiesenen Einzelsummen eine Zuordnung in den vorgegebenen Kostenrahmen zuließen. Auch der Finanzierungs- und Liquiditätsfluß müsse deutlich dargestellt sein. Daß die den Klägern gelegte Endabrechnung diesen Voraussetzungen entspreche, hätten schon die Vorinstanzen festgestellt. Die von der beklagten Partei vorgelegte Endabrechnung sei daher für einen geschulten Baufachmann, also einen Bausachverständigen, jederzeit überprüfbar. Das Berufungsgericht weiche in seiner rechtlichen Beurteilung von der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 12. Februar 1985, 5 Ob 66/83, ab. Da die Frage, welchen Inhalt und welche Form eine Baukostenendabrechnung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers aufzuweisen habe, sicherlich eine Rechtsfrage sei, die über die Bedeutung des Einzelfalles hinausgehe, könne die unrichtige Lösung dieser Rechtsfrage durch das Berufungsgericht im Revisionsverfahren releviert werden. Die beklagte Partei habe den Klägern gegenüber eine ordnungsgemäße Abrechnung gelegt.

Mit diesen Ausführungen releviert die beklagte Partei eine erhebliche Rechtsfrage des materiellen Rechts im Sinne der §§ 502 Abs.4 Z 1 und 503 Abs.2 ZPO, weil - soweit überblickbar - zum Inhalt der Rechnungslegungspflicht einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf Grund der Rechtslage nach dem WGG 1979 eine oberstgerichtliche Rechtsprechung noch nicht vorliegt (zur früheren Rechtslage siehe etwa MietSlg. 33.493/23 und 5 Ob 66/83). Daß die Zulässigerklärung durch das Berufungsgericht nach § 500 Abs.3 ZPO nicht unter Hinweis auf diese Rechtsfrage erfolgte, ist ohne Bedeutung

(7 Ob 568/84 = NZ 1986, 203 u.a.).

Bereits in der zu § 17 Abs.2 Z 1 WEG ergangenen Entscheidung MietSlg. 34.542/8 wurde ausgesprochen, daß der Inhalt der Rechtnungslegung nur an ihrem Zweck ermessen werden kann und sich dieser Zweck aus dem Gesetz ergibt; die Erfüllung der Rechnungslegungspflicht durch den zur Rechnungslegung Verpflichteten soll demjenigen, der Anspruch auf die Rechtslegung hat, die Grundlagen für die Beurteilung seiner Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem zur Rechnungslegung Verpflichteten verschaffen (siehe auch 5 Ob 91/85). Gemäß § 13 Abs.1 WGG haben gemeinnützige Bauvereinigungen unter anderem für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an einer Baulichkeit oder für die Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG

(Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern oder für die Einräumung des Wohnungseigentums ist gemäß § 15 Abs.1 WGG dann angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 WGG gebildet wird. Gemäß § 13 Abs.2 WGG sind der Berechnung des Entgeltes (Preises) nach § 13 Abs.1 WGG die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten und sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten, zugrundezulegen; hiebei sind die Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder der Einräumung des Wohnungseigentums. Nach § 13 Abs.3 WGG kann der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14 und 15 WGG nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgeltes (Preises) zu enthalten haben. Gemäß § 21 Abs.1 Z 1 WGG sind Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit dem Erwerber einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteiles) insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 14 bis 20 und 22 WGG abweichen. Die beklagte Partei hat also ihre Rechnungslegung so zu gestalten, daß Wohnungseigentumsbewerber von durchschnittlicher Bildung und Intelligenz (vgl. MietSlg. 34.542/8) in der Lage sind zur überprüfen, ob der von ihnen verlangte Preis den zu ihren Gunsten relativ zwingenden Normen des § 15 WGG und den dazu erlassenen Richtlinien entspricht. Auszugehen ist dabei auch hier von den in MietSlg. 34.542/8 zu § 17 Abs.2 Z 1 WEG dargelegten Grundsätzen. Korinek-Funk-Scherz-Weinberger-Wieser weisen in ihrem Kommentar zum WGG (Anm. 11 zu § 22) zutreffend darauf hin, daß die Baukostenverrechnung (die Endabrechnung über die gesamten Baukosten) im Sinne des § 22 Abs.2 Z 1 WGG mit der Endabrechnung gemäß § 34 WFG 1968 nicht identisch sein muß (vgl. auch

MietSlg. 31.574/31 = JBl. 1980, 151 mit zustimmender Glosse von Bydlinski). Mißt man aber die hier festgestellte Rechnungslegung durch die beklagte Partei nicht nur an den allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Vorschriften und an den Vorschriften des WFG 1968, sondern - wie dies geboten ist - auch daran, ob diese Rechnungslegung die Kläger in die Lage versetzt hat zu überprüfen, ob der von ihnen verlangte Preis angemessen im Sinne des § 15 WGG ist, dann ist in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen eine dadurch geschehene Erfüllung der Rechnungslegungspflicht durch die beklagte Partei zu verneinen.

Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E09374

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00147.86.1014.000

Dokumentnummer

JJT_19861014_OGH0002_0050OB00147_8600000_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