

# TE OGH 1985/10/1 50b78/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.10.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Warta, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Mag.pharm. Johann A, Apotheker, Steigenteschgasse 13/1/51, 1222 Wien, und 2. Mag.pharm. Helmtraud A, Apothekerin, Steigenteschgasse 13/1/51, 1222 Wien, beide vertreten durch Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin 'WOHNBAU' Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Lindengasse 55, 1070 Wien, vertreten durch Dr. Alfred Peter Musil, Rechtsanwalt in Wien, wegen der Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 WGG begehrten Preises, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 27. Juni 1985, GZ 41 R 562/85-9, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 29. April 1985, GZ 7 Msch 5/85-4, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Mit Vorvertrag vom 20. Juli 1976 sicherte die Antragsgegnerin, die auf ihr gehörigen Liegenschaften in Kagran eine Eigentumswohnanlage errichtete, den Antragstellern die Wohnung Steigenteschgasse 13/1/51 in 1222 Wien zu. Im Rechtsstreit AZ 35 Cg 213/78 des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien drangen die beiden Wohnungseigentumsbewerber mit ihrem Begehren auf Feststellung, daß die im Vorvertrag getroffene Vereinbarung, wonach die Verkäuferin zur Legung der Rechnung über die Zusammensetzung des Kaufpreises für den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil samt Eigentumswohnung nicht verpflichtet sei, nichtig und rechtsunwirksam sei, durch (§ 24 Abs 1 WEG; OGH 10. November 1981 5 Ob 10/81, SZ 54/164 = MietSlg. 33.493/23). Am 15. Februar 1982 erhoben die Antragsteller zu AZ 35 Cg 40/82 gegen die Wohnbauvereinigung die Klage auf Rechnungslegung. Die Beklagte hat anerkannt. Nach dem Anerkenntnisurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 23. Juli 1984 ist die Wohnbauvereinigung schuldig, den Antragstellern in Ansehung des Bauvorhabens in Wien 22, Steigenteschgasse 13, über die gesamten Grundkosten, die gesamten Baukosten, über die Aufnahme und Verwendung von Krediten zur Finanzierung der Baukosten sowie über die Verwendung der von den Wohnungseigentümern aufgebrauchten Eigenmittel jeweils in dem Zeitraum vom 10. Juni 1970 bis zum 15. Februar 1982 Rechnung zu legen.

Am 6. Dezember 1984 haben die Antragsteller bei der Gemeinde ein Verfahren eingeleitet. Sie stellten den Antrag, die Abrechnung der Wohnhauserrichtung einer Prüfung zu unterziehen, weil sie den Verdacht hegten, die Bauvereinigung belaste sie infolge überhöhter und nicht gerechtfertigter Abrechnungen mit zu hohen Rückzahlungsraten. Der Antragsgegnerin ging am 11. Jänner 1985 die Aufforderung der Gemeinde zu, sich zu dem Antrag zu äußern. Ihrer äußßerung legte die Bauvereinigung den Grundbuchsauszug mit dem Abfragedatum 16. Jänner 1985 bei. Die 108/18944 Anteile an der Liegenschaft EZ 525 in der Katastralgemeinde Kagran, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung 51 der Stiege I verbunden ist, standen im Eigentum der Antragsgegnerin.

Das Verfahren vor der Gemeinde gelangte nicht binnen drei Monaten zum Abschluß. Die Antragsteller riefen das Gericht an (§ 22 Abs 4 WGG idF BGBl 1981/520 und § 40 Abs 2 MRG) und präzisierten zugleich ihren Antrag dahin, daß sie die Feststellung der Unzulässigkeit des von der Wohnbauvereinigung begehrten Preises (Grund- und Baukosten) nach § 22 WEG begehren.

Das Erstgericht trug der belangten Bauvereinigung die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten auf.

Gegen diese Anordnung erhob die Bauvereinigung Rekurs. Das Rekursgericht hob den angefochtenen Beschluß auf und verwies die Sache zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es setzte den Rechtskraftvorbehalt bei und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000,- nicht aber S 300.000,- übersteige. Das Rekursgericht stellte zunächst klar, daß den antragstellenden Wohnungseigentumsbewerbern eine Parteistellung in einem Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 4 WEG (Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Legung der Rechnung oder der Vorausschau, Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung durch Miteigentümer sowie über einen Antrag eines Miteigentümers auf Abberufung und Abrechnung der Rücklage oder Herausgabe des überschusses) nicht zukommen könne, weil dies ihr Miteigentum an der Liegenschaft voraussetze.

Sie beehrten vielmehr als Wohnungseigentumsbewerber, denen ein Benützungsrecht an der ihnen zugesagten Wohnung eingeräumt wurde, eine überprüfung des Preises für die Einräumung von Wohnungseigentum nach § 15 WGG unter Berücksichtigung der Baukostenabrechnung nach § 22 Abs 1 Z 3 WGG. Ein solcher Antrag könne aber nur innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt gestellt werden (§ 22 Abs 3 WGG). Für Altverträge im Sinne des § 39 Abs 8 WGG gelte der § 22 WGG nicht, soweit ein Antrag auf eine überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baukosten oder des Saldos, der zum 31. Dezember 1978 auszuweisen ist, gerichtet wird. Diesbezügliche Einwendungen könnten nicht nach den Bestimmungen des WGG sondern nur auf Grund der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarung erhoben werden. Es sei daher die Feststellung geboten, zu welchem Zeitpunkt die baubehördliche Benützungsbewilligung für die Baulichkeit erteilt oder diese allenfalls früher erstmals bezogen wurde, weil erst dann beurteilt werden könne, ob das Verfahren nach § 22 WGG überhaupt in Betracht komme und ob der Antrag rechtzeitig gestellt sei.

Gegen diesen unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß richtet sich der zulässige Rekurs der Antragsteller (§ 22 Abs 4 WGG; § 37 Abs 3 Z 16 MRG § 527 Abs 2 ZPO, § 502 Abs 4 Z 1 ZPO).

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Die Antragsgegner vertreten die Ansicht, die von der belangten Bauvereinigung für den Mindestanteil samt Wohnungseigentum verlangten Kaufpreise seien überhöht und nicht nach den Vorschriften des WGG erstellt. Sie meinen, das Rekursgericht wolle ihren Anspruch auf überprüfung der von der Bauvereinigung gelegten Endabrechnung und auf Feststellung der Unzulässigkeit des begehrten Preises einer dreijährigen Verjährung unterwerfen, und halten die Befristung im § 22 Abs 3 WGG für einen Fall der entschädigungslosen Enteignung ihres Anspruches und daher als unzulässigen Eingriff in das 'verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Freiheit des Eigentums'.

Sie verkennen damit grundsätzlich die Rechtslage und die darauf gegründeten durchaus zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichtes:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl 1979/139 räumte erstmals zur Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 WGG begehrten Preises die Möglichkeit der gerichtlichen überprüfung in einem dem Vorbild des § 24 MG und § 26 WEG nachgeformten Verfahren nach § 22 Abs 1 WGG ein (EvBl 1980/38 = JBl 1980,151 = MietSlg 31.598/31). Es sollte damit den Vertragspartnern einer Bauvereinigung der außerstreitige Rechtsweg zur überprüfung

des Preises für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern oder für die Einräumung des Wohnungseigentums (§ 15 und § 13 WGG) eröffnet werden. Erklärtes Ziel dieser Verweisung der Rechtsverfolgung in das Außerstreitverfahren mit der besonderen Ausformung der Verfahrensbestimmungen war die Verringerung des Kostenrisikos aber auch die Hintanhaltung der Überprüfung ohne triftigen Grund. Dies sollte durch die Forderung nach kurzer Angabe der Berechnungsmängel (§ 226 ZPO), die Fassung eines gesondert anfechtbaren Beschlusses, der die Tatsachen bezeichnet, über welche auf Grund der Einwendungen Beweis zu erheben ist, und schließlich durch die Befristung der Antragstellung (§ 22 Abs 3 WGG) erreicht werden (AB 1220 BlgNR 14. GP zu § 22 WGG).

Nach § 22 Abs 3 WGG kann ein Antrag, womit die Überprüfung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung begehrten Preises mit der Behauptung begehrt wird, 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, nur innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt gestellt werden.

§ 22 WGG gilt nach der Übergangsregelung des § 39

Abs 8 Z 3 WGG, die nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sondern auf bestimmte Bauten abgestellt ist und danach unterscheidet, wann die Baulichkeit bezogen oder für sie die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurde, nicht für Anträge, die auf eine Überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baukosten gerichtet sind, wenn die Baulichkeit vor dem 1. Jänner 1980 erstmals, wenn auch nur von einem Berechtigten (§ 39 Abs 12 WGG), bezogen wurde oder die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde (Anm. 1 zu § 22 WGG in Korinek-Funk-Scherz-Weinberger-Wieser, Kommentar und Handbuch zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz, 78). Bei solchen Bauten können Einwendungen nicht auf Grund des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes, sondern nur auf Grund der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden (§ 39 Abs 8 Z 3 WGG). Durch diese Übergangsbestimmung wird für Bauten, die vor dem Inkrafttreten des WGG bezogen oder kollaudiert wurden, das außerstreitige Prüfungsverfahren des § 22 WGG für Einwendungen gegen die Richtigkeit der Endabrechnung nicht für anwendbar erklärt (EvBl 1980/38 = JBl 1980, 151 = MietSlg. XXXI/31).

Es kommt daher dem bisher nicht festgestellten Zeitpunkt, zu dem die Baulichkeit erstmals bezogen oder allenfalls schon früher die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurde, deshalb entscheidende Bedeutung zu, weil dann, wenn dieser Zeitpunkt vor dem 1. Jänner 1980 liegt, die Geltendmachung des Prüfungsanspruches im außerstreitigen Verfahren nach § 22 WGG überhaupt ausgeschlossen ist, soweit die Richtigkeit der Endabrechnung und die darauf aufbauende Berechnung des Preises nach § 15 WGG in Frage steht (MietSlg. 35.699; MietSlg. 34.619). § 15 WGG bezeichnet den Preis für die Übertragung des (Mit-)Eigentums an Wohnhäusern oder für die Einräumung von Wohnungseigentum dann als angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 WGG gebildet wird. Der Berechnung des Preises sind nach § 13 Abs 2 WGG unter anderem aber die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten zugrunde zu legen.

Liegt der maßgebende Zeitpunkt des Erstbezuges (der früheren baubehördlichen Benützungsbewilligung) nach dem 31. Dezember 1979 aber vor dem 6. Dezember 1981, scheidet der am 6. Dezember 1984 gestellte Antrag an der Dreijahresfrist des § 22 Abs 3 WGG. Nur wenn § 22 WGG anzuwenden und der Antrag innerhalb der Frist gestellt wurde, wird der belangten Bauvereinigung die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten durch das Gericht aufzutragen und nach Vorliegen der Unterlagen in der zweiten Phase den Antragstellern aufzutragen sein, binnen sechs Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben, zugleich aber den übrigen Vertragspartnern Gelegenheit zur Angabe behaupteter Berechnungsfehler zu geben, sodann in der dritten Phase ein Beweisbeschuß im Sinne des § 22 Abs 2 Z 3 WGG zu fassen und nach dessen Rechtskraft in der vierten Phase der Kostenvorschuß aufzuerlegen sein, damit schließlich die Beweise aufgenommen werden können und eine Beschlußfassung über den Antrag stattfinden kann. Da der für die Anwendbarkeit des § 22 WGG und den Lauf der Frist des § 22 Abs 3 WGG maßgebende Zeitpunkt noch nicht feststeht, kann auch gar nicht gesagt werden, daß der § 22 Abs 3 WGG überhaupt anzuwenden ist. Es kann sein, daß die Baulichkeit überhaupt nicht der erst mit dem 1. Jänner 1980 neu geschaffenen Regelung des § 22 WGG unterliegt. Schon deshalb wäre es verfrüht, Überlegungen anzustellen, ob die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 22 Abs 3 WGG, die von den Rekurswerbern vorgetragen werden, begründet sein können. Schon jetzt aber muß festgestellt werden, daß durch die Befristung der Möglichkeit, eine Überprüfung durch den Außerstreitrichter in dem besonderen Verfahren nach § 22 WGG zu erreichen, in materielle Ansprüche der Beteiligten nicht eingegriffen wird. Besteht ein Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des

Kaufpreises, so wird dieser nicht dadurch beseitigt, daß die Verweisung seiner Geltendmachung in das Außerstreitverfahren eingeschränkt oder auf eine bestimmte Zeit eingegrenzt erfolgt. Die Antragsteller haben ohnedies einen Titel auf Rechnungslegung und müßten die behaupteten Berechnungsfehler auch dann mit dem Bestimmtheiterfordernis einer Klage angeben, wenn sie nach § 22 Abs 2 WGG vorgehen können.

Daß schließlich nicht nur Wohnungseigentümer sondern auch Wohnungseigentumsbewerber im Anwendungsbereich des § 22 WGG den überprüfungsantrag stellen können, ergibt sich schon aus der Befristung nach § 22 Abs 3 WGG, weil der Anspruch sonst willkürlich vereitelt werden könnte. Der Hinweis im Bericht des Bautenausschusses (AB 1220 BlgNR 14.GP zu § 22 WGG), daß jedem einzelnen 'Mieter oder Nutzungsberechtigten einer Bauvereinigung sowie auch Wohnungseigentümern, die Vertragspartner einer Bauvereinigung sind, die Möglichkeit gegeben werden sollte, das Entgelt, den zurückzuzahlenden Baukostenbeitrag sowie den Preis im Rechtsweg überprüfen zu lassen', ist unscharf formuliert. Dem Gesetz kann eine Einschränkung, daß nur Wohnungseigentümer zur Antragstellung im Sinne des § 22 Abs 2 WGG berechtigt wären, nicht entnommen werden. Dies hat auch das Rekursgericht richtig erkannt und ausgesprochen, daß der Antrag zu behandeln ist, wenn nach dem Zeitpunkt des Erstbezuges (der vorangegangenen baubehördlichen Benützungsbewilligung) das besondere Verfahren überhaupt zur Verfügung steht und die Frist für den Antrag nicht verstrichen war. Zum Antrag nach § 22 Abs 2 WGG ist auch der Wohnungseigentumsbewerber, der Vertragspartner der Bauvereinigung ist, legitimiert. Damit gehen aber die Rekursausführungen ins Leere, die Bauvereinigung könne durch Verzögerung der Begründung des Wohnungseigentums den Anspruch (in Wahrheit nur den Zugang zum besonderen außerstreitigen Verfahren) vereiteln. Die Antragsteller waren, sofern die Baulichkeit nicht schon vor dem 1. Jänner 1980 erstmals bezogen oder die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt war, nicht gehindert, den Antrag vor Ablauf der Dreijahresfrist zu stellen. Er setzt nämlich nicht voraus, daß die Endabrechnung schon gelegt wurde.

Das Rekursgericht hat daher völlig zutreffend die Feststellung für geboten erachtet, von der es abhängt, ob der Antrag überhaupt zur Einleitung des Verfahrens führen kann, ob es sich also um einen 'alten' Bau handelt, auf den das WGG nur mit den Einschränkungen der Übergangsregelung des § 39 Abs 8 WGG Anwendung findet, und ob, falls das WGG uneingeschränkt anzuwenden ist, die Frist des § 22 Abs 3 WGG versäumt wurde.

Erst danach kann nämlich beurteilt werden, ob überhaupt das Verfahren mit dem ersten Schritt nach § 22 Abs 2 Z 1 WGG einzuleiten ist.

Dem Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes ist keine Folge zu geben.

#### **Anmerkung**

E06661

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00078.85.1001.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19851001\_OGH0002\_0050OB00078\_8500000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)