

TE OGH 2010/4/20 50b267/09i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Waltraud H*****, 2. Drazana S*****, 3. Radenko S*****, beide *****, 4. Ing. Christian S*****, 5. Herta H*****, 6. Endre T*****, 7. Jelena V*****, 8. Nikola V*****, beide *****, 9. Khawaled W*****, 10. Alexander O*****, 11. Irina O*****, 12. Vinko P*****, 13. Nevenka P*****, beide *****, alle vertreten durch Dr. Hans Ambros, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G***** reg. Gen.m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Georg Kahlig, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 9, § 19, § 19c WGG, über die Revisionsrekurse der Erst- und Fünfantragstellerinnen sowie der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. September 2009, GZ 39 R 196/09a-17, mit dem über Rekurs der Erst-, Viert-, Fünft- und Sechstantragsteller der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 16. März 2009, GZ 8 Msch 8/08d-8, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Viert- und Fünfantragstellern die mit 410,83 EUR (darin 68,47 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Erst- und Fünfantragstellerinnen sind schuldig, der Antragsgegnerin die mit 410,83 EUR (darin 68,47 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

B e g r ü n d u n g :

Ob der Liegenschaft EZ ***** GB *****, wurde am 18. 10. 2006 Wohnungseigentum begründet. Die Antragsteller waren zunächst Nutzungsberechtigte (Mieter) der Wohnungen auf dieser Liegenschaft.

Die Erstantragstellerin hat mit Kaufvertrag vom 12. 12./21. 12. 2005, 95/2527-Anteile der Liegenschaft erworben, mit denen das ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnung top 6, Stiege 1, und 7/2527-Anteile, mit denen das ausschließliche Nutzungsrecht am Kfz-Abstellplatz 6 verbunden ist, von der Antragsgegnerin mit der Absicht erworben, gemeinsam mit der verkaufenden Partei und anderen Käufern Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu begründen.

Der Viertantragsteller hat mit Kaufvertrag vom 14. 12. 2006 94/2527-Anteile der Liegenschaft erworben verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 10, Stiege 1, und 11/2527-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz 9 in der Garage.

Die Fünftantragstellerin hat mit Kaufvertrag vom 28. 11./14. 12. 2006 93/2527-Anteile der Liegenschaft erworben verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 12, Stiege 1, und 7/2527-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz 2 in der Garage.

Die Grundbuchsgesuche der Viert- und Fünftantragsteller langten jeweils am 23. 3. 2007 beim Erstgericht ein.

Die Antragsteller beehrten, der Antragsgegnerin aufzutragen, gemäß §§ 19, 19c WGG Abrechnung über das Bauprojekt *****, zu legen, sowie diese mit nachvollziehbaren Belegen zu untermauern, insbesondere über die von ihr für das Projekt aufgewendeten Mittel, über die Berechnung und Verwendung der den Antragstellern vorgeschriebenen Zahlungen, über die (Nicht-)Inanspruchnahme möglicher Förderungen und den Antragstellern Einsicht in die zugehörigen Unterlagen sowie Kopienherstellung von diesen zu gewähren.

Die Antragsgegnerin beantragte Abweisung des Sachantrags aus für das Revisionsrekursverfahren nicht mehr wesentlichen Gründen.

Das Erstgericht wies den Sachantrag mit der wesentlichen Begründung ab, dass die Antragsgegnerin die begehrte Abrechnung nach § 19 WGG gelegt habe und die Antragsteller eine Zwischenabrechnung nach § 19c WGG deshalb nicht verlangen könnten, weil - was das Erstgericht in tatsächlicher Hinsicht betreffend Viert- und Fünftantragsteller unrichtig unterstellte - alle Wohnungen bereits vor dem 1. 1. 2007 in das Eigentum der Antragsteller übergegangen seien.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erst- und Sechstantragstellerinnen nicht, jenem der Viert- und Fünftantragsteller hingegen teilweise Folge. Es bestätigte den Sachbeschluss des Erstgerichts hinsichtlich der gänzlichen Abweisung der Sachanträge der Erst- bis Drittantragsteller sowie der Sechst- bis Dreizehnantragsteller (Punkt 1.). Betreffend den Sachantrag der Viert- und Fünftantragsteller änderte das Rekursgericht den Sachbeschluss des Erstgerichts dahin ab, dass es die Antragsgegnerin verpflichtete, diesen Antragstellern binnen 14 Tagen gemäß § 19c WGG für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsübertragung gemäß § 19a WGG eine Zwischenabrechnung zu legen, die unter anderem den auf den Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil der über der Grundstufe eingehobenen und noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge enthält (Punkt 2.). Hinsichtlich des darüber hinausgehenden Mehrbegehrens der Viert- und Fünftantragsteller bestätigte das Rekursgericht die Antragsabweisung (Punkt 3.).

Rechtlich bejahte das Rekursgericht zunächst die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs für das Begehren auf Legung einer Zwischenabrechnung gemäß § 19c WGG, weil für eine von § 19 WGG abweichende verfahrensrechtliche Behandlung der Abrechnungen nach §§ 19a, 19b und 19c WGG kein sachlicher Grund zu erkennen sei und offenbar ein Redaktionsversehen des Gesetzgebers vorliege. In der Sache selbst stehe ein Antrag auf Zwischenabrechnung aber nur jenem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu, der nachträglich schon vorher begründetes Wohnungseigentum an dem ihm vermieteten Objekt erworben habe. Nach der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 31 WGG sei dann, wenn vor dem 1. 1. 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet worden sei, (ua) § 19c WGG ab 1. 1. 2007 anzuwenden. Stichtag sei der Tag der grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentumserwerbers, wobei als Zeitpunkt des Erwerbs jener des Einlangens des Grundbuchsgesuchs gelte. Vorliegend komme daher die Anwendung des § 19c WGG nur für Viert- und Fünftantragsteller in Frage, während die Sachanträge der übrigen Antragsteller zur Gänze abzuweisen gewesen seien. Das abgewiesene Mehrbegehren von Viert- und Fünftantragsteller finde im gebotenen Inhalt einer Zwischenabrechnung nicht Deckung.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob eine Zwischenabrechnung gemäß § 19c WGG im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen sei - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richten sich die Revisionsrekurse der Erst- und Fünftantragstellerin sowie der Antragsgegnerin. Erst- und Fünftantragstellerin bekämpfen erkennbar den sie betreffenden antragsabweislichen Teil der Rekursentscheidung und begehren die Abänderung im Sinn der gänzlichen Stattgebung ihrer Sachanträge; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragsgegnerin wendet sich aus dem Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erkennbar gegen den antragsstattgebenden Teil der Rekursentscheidung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der gänzlichen Antragsabweisung. Hilfsweise stellt auch die Antragsgegnerin einen Aufhebungsantrag.

Erstantragstellerin, Viertantragsteller, Fünftantragstellerin und Antragsgegnerin erstatteten Revisionsrekursbeantwortungen. Die Erstantragstellerin hat ihre Revisionsrekursbeantwortung wieder zurückgezogen. In den (aufrechten) Revisionsrekursbeantwortungen wird jeweils beantragt, den Revisionsrekurs der Gegenseite nicht zuzulassen, zurückzuweisen bzw diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Revisionsrekluse sind aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, sie sind aber beide nicht berechtigt.

1.1. Nach - dem mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006), BGBl I 2006/124, eingefügten - § 19c WGG hat die Bauvereinigung dem erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines nach § 14e WGG vermieteten Wohnungseigentumsobjekts für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsübertragung spätestens mit der nächsten Abrechnung gemäß § 19a WGG eine Zwischenabrechnung zu legen. Wurde vor dem 1. 1. 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet, so ist gemäß § 39 Abs 31 lit a WGG für den Zeitraum bis 31. 12. 2006 eine Schlussabrechnung gemäß § 19b WGG spätestens bis zum 30. 6. 2007 zu legen; die § 14 Abs 2b, § 14d Abs 1a, §§ 14e, 14f, 19a, 19c und 19d sind ab 1. 1. 2007 anzuwenden.

1.2. Nach den ErläutRV zur WRN 2006 (1183 BlgNR 22. GP 46) soll „mit der Schlussabrechnung gemäß § 19b WGG eine Art 'Schlussbilanz' für das bisher ausschließlich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu verwaltende Mietwohnhaus und alle darin befindlichen Wohneinheiten gezogen werden. Dies ermöglicht (vor allem im Hinblick auf die bisher gesamtobjektbezogene EVB-Abrechnung sowie allfällige unterschiedliche Verteilungsschlüssel) eine klare Abgrenzung zur nunmehr beginnenden Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002. Mit der Regelung des § 19c WGG soll auch dem später erwerbenden Mieter (der von der gemeinnützigen Bauvereinigung vermieteten Eigentumswohnung) eine Art 'Bilanz' über sein bisheriges Mietverhältnis geboten werden, insbesondere im Hinblick auf die Verpflichtung zur Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 14d Abs 8a WGG).“

1.3. § 22 Abs 1 WGG bezeichnet jene Angelegenheiten, über die gemäß § 22 Abs 4 WGG im Außerstreitverfahren zu entscheiden ist. Zu diesen verwiesenen Angelegenheiten gehört nach § 22 Abs 1 Z 9 WGG die „Legung der Abrechnungen (§ 19)“. Mit der WRN 2006 erfolgte zwar eine Änderung des § 22 Abs 1 WGG, nämlich in dessen Z 6a, eine (ausdrückliche) Erweiterung der Z 9 um die §§ 19a, 19b, 19c und 19d WGG ist allerdings unterblieben.

2. Die Antragsgegnerin vertritt nun in ihrem Revisionsrekurs die Ansicht, dass Rechnungslegungsansprüche im streitigen Verfahren durchzusetzen seien, was insbesondere dann gelten müsse, wenn solche Ansprüche - wie hier - auf Vertrag gestützt würden. Dieser Ansicht in nicht beizupflichten:

2.1. Vorauszuschicken ist, dass der gemäß § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG anzuwendende § 62 AußStrG keinen dem § 528 Abs 2 Z 2 ZPO entsprechenden Rechtsmittelausschluss enthält (5 Ob 96/06p); wurde also die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs von beiden Vorinstanzen übereinstimmend bejaht, so kann - anders als im streitigen Verfahren - im Revisionsrekurs gemäß § 66 Abs 1 Z 1 AußStrG wiederum die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs geltend gemacht werden (10 Ob 25/06h = SZ 2006/146).

2.2. Zunächst ist klarzustellen, dass der zu beurteilende Sachantrag schon nach seinem Wortlaut einen gesetzlichen Anspruch, nämlich jenen nach § 19c WGG geltend macht. Dass dem eine vertragliche Eigentumsübertragung zugrunde liegen muss, ist Tatbestandsvoraussetzung für diesen Anspruch auf Legung einer Zwischenabrechnung, ändert aber nichts an dessen gesetzlicher Grundlage.

2.3. Die Rechtsprechung anerkennt - namentlich im Bereich des (außerstreitigen) Wohnrechts etwa aufgrund der Natur des betreffenden Anspruchs - die Möglichkeit unzweifelhaft schlüssiger Verweisungen auf den außerstreitigen Rechtsweg (vgl. RIS-Justiz RS0123353; RS0012214; RS0005781). Ein solcher Fall liegt, worin dem Rekursgericht beizupflichten ist, auch hier vor, folgt der Verweisungsbedarf doch schon aus der sachlichen Nähe der Abrechnungen nach den §§ 19a bis 19d WGG zu jener nach § 19 WGG. Aus den ErläutRV zur WRN 2006 (1183 BlgNR 22. GP insb 46) folgt nicht der geringste Anhaltspunkt für eine vom Gesetzgeber angestrebte verfahrensrechtliche Ungleichbehandlung dieser Abrechnungen und dafür ist auch keine sachliche Notwendigkeit zu erkennen. Sofern der Gesetzgeber nicht ohnehin davon ausgegangen ist, auch die Abrechnungen nach §§ 19a bis 19d WGG seien von der Zuständigkeitsnorm des § 22 Abs 1 Z 9 WGG erfasst, ist insoweit von einem (offenkundigen) Redaktionsversehen

auszugehen (F. Bydlinski in Rummel, ABGB3 § 6 Rz 25). Der Oberste Gerichtshof ist daher der Ansicht, dass ein - hier - auf § 19c WGG gestützter Anspruch auf Legung einer Zwischenabrechnung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (analog) § 22 Abs 1 Z 9 und Abs 4 WGG geltend zu machen ist.

3. Dem Rekursgericht ist - entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin - auch dahin beizupflichten, dass für die Anwendung des § 19c WGG iVm § 39 Abs 31 lit a WGG einerseits die hier unstrittig vor dem 1. 1. 2007 erfolgte Wohnungseigentumsbegründung und andererseits der grundbücherliche Erwerb des Wohnungseigentumsobjekts nach diesem Zeitpunkt entscheidend sind. Aus dem in § 19c WGG verwendeten Begriff der „Wohnungseigentumsübertragung“ folgt zweifelsfrei, dass es dabei nicht etwa auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankommt, wie dies die Antragsgegnerin (und ihr folgend auch das Erstgericht) zu meinen scheint, sondern auf den bücherlichen Rechtserwerb, wie dies mit § 5 Abs 3 Satz 1 WEG 2002 zwanglos in Einklang steht. Maßgeblicher Erwerbszeitpunkt ist demnach - spätere Bewilligung und Vollzug vorausgesetzt - jener des Einlangens des Grundbuchgesuchs (RIS-Justiz RS0011256; Höller in Kodek, § 4 GBG Rz 4 mwN).

Alle von der Antragsgegnerin erhobenen Revisionsrekursargumente erweisen sich demnach als unberechtigt, während sich die eingeschränkte Antragsstattgebung betreffend Viert- und Fünftantragsteller als rechtsrichtig erweist, haben doch diese Antragsteller ihre Objekte erst nach dem 1. 1. 2007 erworben. Klarzustellen ist insoweit lediglich, dass sich die Zwischenabrechnung nach § 19c WGG, wie dies aus § 39 Abs 31 lit a WGG folgt, (nur) auf den Zeitraum ab 1. 1. 2007 bis zur Wohnungseigentumsübertragung bezieht.

4.1. Zum Revisionsrekurs der Erst- und Fünftantragstellerinnen ist zunächst klarzustellen, dass der Sachantrag der Fünftantragstellerinnen ohnehin teilweise erfolgreich war.

4.2. Erst- und Fünftantragstellerinnen sind im Übrigen der Ansicht, dass die von ihnen geltend gemachten Rechnungslegungsansprüche - unabhängig davon, ob sie sich auf § 19c WGG, auf Vertrag oder etwa auf Art XLII EGZPO gründeten - immer und insbesondere auch ohne die aus § 39 Abs 31 lit a WGG folgende zeitliche Beschränkung im Außerstreitverfahren geltend gemacht werden könnten.

Um diese Ansicht zu widerlegen, genügt der Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. § 22 Abs 1 WGG enthält eben - wie sich schon oben aus 1.3. ergibt - keinen Generalverweis in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren, und die Übergangsvorschrift des § 39 Abs 31 lit a WGG ist so eindeutig, dass das von Erst- und Fünftantragstellerinnen gewünschte Verständnis eines Anspruchs auf Zwischenabrechnung ohne alle zeitliche Beschränkung klar dem Gesetz widerspricht.

4.3. Gegen die Ansicht des Rekursgerichts, dass die abgewiesenen Teilbegehren der Fünftantragstellerin in § 19c WGG nicht Deckung fänden, wird im Revisionsrekurs nichts ausgeführt.

Auch der Revisionsrekurs der Erst- und Fünftantragstellerinnen erweist sich damit als unberechtigt.

5. Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG. Für die unnötig vom selben Vertreter getrennt eingebrachten, inhaltlich identischen Revisionsrekursbeantwortungen von Viert- und Fünftantragsteller gebührt nur eine Entlohnung (inklusive Streitgenossenzuschlag).

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E93919

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:00500B00267.09I.0420.000

Im RIS seit

18.06.2010

Zuletzt aktualisiert am

31.05.2012

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