

TE OGH 2020/11/5 50b185/20x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.11.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. A*****, 2. M*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Armin Windhager, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G***** reg Gen mbH, *****, vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG, infolge des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 12. August 2020, GZ 7 R 50/20p-39, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Tulln vom 20. Mai 2020, GZ 2 Msch 8/19p-35, teilweise abgeändert, teilweise der Rekurs der Antragsteller dagegen zurückgewiesen wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Aus Anlass des Revisionsrekurses wird der Beschluss des Rekursgerichts insoweit aufgehoben, als damit der erstinstanzliche Beschluss dahin abgeändert wurde, dass der Antragsgegnerin die Vorlage der Endabrechnung über die Bauabschnitte 2 und 3 aufgetragen wurde. Der Rekurs der Antragsteller wird auch insoweit zurückgewiesen.

Die Rekursbeantwortung der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Die Revisionsrekursbeantwortung der Antragsteller wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rekurs- und des Revisionsrekursverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter einer Wohnung in einer von der Antragsgegnerin – einer gemeinnützigen Bauvereinigung – errichteten Wohnhausanlage. Das Mietverhältnis unterliegt den Bestimmungen des WGG. Die Antragsgegnerin errichtete drei Wohnhäuser, mehrere Reihenhäuser samt gemeinschaftlicher Anlagen, Tiefgaragen und Fahrzeugabstellplätzen in drei Bauabschnitten. Die Wohnung der Antragsteller befindet sich in dem im ersten Bauabschnitt errichteten Wohnhaus. Anlässlich des Erwerbs haben die Antragsteller einen Finanzierungsbeitrag von 83.161 EUR geleistet.

Mit der Behauptung, der ihnen vorgeschriebene Grundkostenanteil sei um 4.626,41 EUR, der Wohneinheitsbaukostenanteil um 7.594,95 EUR überhöht, sie hätten daher insgesamt 12.221,24 EUR zu viel bezahlt, begehrten die Antragsteller zunächst als Kläger im streitigen Verfahren die Rückzahlung dieses Betrags. Die ihnen verrechneten Kosten (etwa für Abbrucharbeiten) seien nur dem zweiten und dritten Bauabschnitt zuzuordnen gewesen, während Kosten für einen Gemeinschaftsraum, den auch die Nutzungsberechtigten des zweiten und dritten

Bauabschnitts nutzen könnten, nur ihnen vorgeschrieben worden seien.

Das die Klage abweisende Urteil des Erstgerichts (ON 17) hob das Berufungsgericht aus Anlass der Berufung einschließlich des vorangegangenen Verfahrens ab Klagezustellung als nichtig auf. Die Begehren der Kläger seien nach Rechtskraft der Entscheidung im außerstreitigen Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 und/oder 6a WGG zu behandeln. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Über Auftrag des Erstgerichts gaben die Antragsteller bekannt, ihren Antrag auf § 22 Abs 1 Z 6 WGG sowie jeden anderen erdenklichen Rechtsgrund zu stützen.

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin mit Beschluss vom 22. Oktober 2019 (ON 25) auf, binnen drei Monaten die Endabrechnung über die gesamten Baukosten des Bauvorhabens des Bauabschnitts 1 zu legen und dem Gericht zu übermitteln sowie der Vorlage ein Verzeichnis aller Vertragspartner iSd § 13 Abs 1 WGG anzuschließen.

Die Antragsgegnerin legte am 20. Dezember 2019 diese Endabrechnung, die Grundkostennachkalkulation sowie ein Verzeichnis aller Vertragspartner vor.

Am 23. Dezember 2019 trug das Erstgericht den Antragstellern auf, binnen sechs Monaten die behaupteten Rechenfehler kurz und vollständig anzugeben und räumte mit Beschluss vom gleichen Tag auch den anderen Mietern des Objekts die Möglichkeit ein, allfällige Rechenfehler geltend zu machen.

Die Antragsteller teilten am 23. April 2020 (ON 33) mit, ihnen sei eine detaillierte Äußerung noch nicht möglich, weil die vorgelegte Endabrechnung nur Bauabschnitt 1 betreffe. Sie beantragten, der Antragsgegnerin aufzutragen, auch die Endabrechnung über die Bauabschnitte 2 und 3, die Nutzwertgutachten über diese Bauabschnitte und die Finanzierungsunterlagen des gesamten Projekts vorzulegen.

Die Antragsgegnerin sprach sich dagegen aus.

Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, die von der Antragsgegnerin vorgelegten Urkunden entsprächen der Vorlagepflicht nach § 22 Abs 2 Z 1 WGG, sodass die Antragsteller über ausreichende Informationen verfügten, um behauptete Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben.

Den dagegen erhobenen Rekurs der Antragsteller wies das Rekursgericht in Bezug auf die Abweisung des Auftrags zur Vorlage der Nutzwertgutachten und der Finanzierungsunterlagen mit der Begründung zurück, insoweit liege ein nicht abgesondert anfechtbarer verfahrensleitender Beschluss vor. Im Übrigen gab es dem Rekurs Folge und änderte den erstgerichtlichen Beschluss dahin ab, dass es der Antragsgegnerin die Vorlage der Endabrechnungen über die Bauabschnitte 2 und 3 auftrug. § 22 Abs 1 Z 6 und auch 6a WGG spreche von der Endabrechnung der gesamten Baukosten und die Antragsgegnerin gehe in ihrem Vorbringen von einem Gesamtbauwerk in drei Bauabschnitten aus. Eine Aufteilung der vorzulegenden Endabrechnung auf einzelne Bauteile sei daher nicht gesetzeskonform. Da sich aus der Baukostendetaillaufstellung Hinweise auf einen Generalunternehmer iSd § 22 Abs 2a WGG ergäben, werde das Erstgericht auch darauf Bedacht zu nehmen haben.

Den Revisionsrekurs ließ es insoweit mit der Begründung zu, dass die Frage, ob sich bei einem aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Bauvorhaben die Vorlage der Endabrechnung auf einen Bauabschnitt beschränken könne, bislang in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht beantwortet worden sei.

In ihrem dagegen erhobenen Revisionsrekurs strebt die Antragsgegnerin eine Abänderung dahin an, dass auch der Antrag auf Vorlage der Endabrechnung der Bauabschnitte 2 und 3 für das Projekt zurück- bzw abgewiesen werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag. Der Vorlagebeschluss des Erstgerichts sei rechtskräftig und habe die Vorlage der Endabrechnungen über die Bauabschnitte 2 und 3 (mit anderen Adressen) nicht erfasst. Dies sei auch vom Gesetz nicht vorgegeben, weil die Objekte der drei Bauabschnitte auf unterschiedlichen Liegenschaften errichtet worden seien. Eine Endabrechnung des Gesamtbauwerks gebe es nicht und die Endabrechnung über Bauteil 1 reiche zur Erhebung von Einwänden aus.

Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Aus Anlass des Revisionsrekurses ist ein einer Nichtigkeit gleichkommender schwerer Verfahrensmangel iSd § 66 Abs 1 Z 1 iVm § 56 Abs 2 AußStrG wahrzunehmen.

1.1 Nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Baulichkeit gelegen ist, über die Anträge betreffend die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 15 WGG) und Entgelts (§§ 13 Abs 4 bis 6, 14 WGG). Gemäß § 22 Abs 2 Z 1 WGG ist bei – näher bezeichneten – Anträgen unter anderem nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG der belangten Bauvereinigung die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen. Der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner iSd § 13 Abs 1 WGG der Bauvereinigung in diesem Zeitpunkt anzuschließen. Nach § 22 Abs 2 Z 2 WGG ist nach Vorlage dieser Unterlagen dem Antragsteller aufzutragen, binnen sechs Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben und gleichzeitig den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekannt gewordenen übrigen Vertragspartnern iSd § 13 Abs 1 WGG mitzuteilen, dass sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen sechs Monaten anzugeben. Nach § 22 Abs 2 Z 3 WGG hat das Gericht sodann nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluss die Tatsachen, über welche aufgrund der Einwendungen nach Z 2 Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen. Gemäß § 22 Abs 2 Z 4 WGG ist nach Rechtskraft dieses Beschlusses ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises erforderlicher Kostenvorschuss zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen nach Z 2 erhoben haben.

1.2 Das in dieser Bestimmung beschriebene stufenweise prozessuale Vorgehen im Verfahren außer Streitsachen soll durch seine Strukturierung ermöglichen, in einem sonst uferlosen, zeit- und kostenaufwändigen Verfahren unter Beiziehung aller aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags an der Liegenschaft Berechtigten in zeitlicher Straffung das Verfahren über die Einwendungen gegen die Zulässigkeit des Entgelts durchzuführen (5 Ob 117/11h; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 22 Rz 5). Im Übrigen gelten gemäß § 22 Abs 4 WGG in den in § 22 Abs 1 WGG genannten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs 2, Abs 2a, Abs 3 Z 1, 6, 8 bis 17, 19 und 20 und Abs 4 sowie in den §§ 38 bis 40 MRG genannten und weiteren – hier nicht relevanten – Besonderheiten.

2. Gemäß § 45 zweiter Satz AußStrG sind verfahrensleitende Beschlüsse, soweit nicht ihre selbständige Anfechtung angeordnet ist, nur mit dem Rekurs gegen die Entscheidung über die Sache anfechtbar. Das Gesetz selbst enthält bewusst keine Definition des Begriffs. Verfahrensleitende Beschlüsse dienen der zweckmäßigen Gestaltung des Verfahrens, das Gericht ist jederzeit in der Lage, sie abzuändern und einer geänderten Situation anzupassen, sie erwachsen nicht in materielle Rechtskraft (G. Kodek in Gitschthaler/Höllwerth AußStrG I2 § 45 Rz 6). Die Entscheidung über Beweisanträge ist als verfahrensleitender Beschluss im Sinn dieser Bestimmung anzusehen. Darunter fallen alle der Stoffsammlung dienenden Aufträge und Verfügungen (RS0120910), etwa die Bestellung eines Sachverständigen (RS0120910 [T1]) oder Aufträge zur Urkundenvorlage (RS0120910 [T6]).

3.1 Für das Verfahren nach § 22 Abs 2 WGG vertrat der Fachsenat vor Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG BGBl I 2003/113 (bei damals noch geltendem Verweis auf die Regeln der ZPO) die Auffassung, die Anfechtung des iSd § 22 Abs 2 Z 1 WGG ergehenden Beschlusses, mit welchem der belangten Bauvereinigung die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufgetragen werde, sei nicht gesetzlich ausgeschlossen (RS0070499; ausführlich 5 Ob 2/90). Die (Zurückweisungs-)Entscheidung⁵ Ob 174/07k, die bereits aufgrund der geänderten Rechtslage erging, relativierte das bereits dahin, dass selbst dann, wenn man den Auftrag nach § 22 Abs 2 Z 1 WGG grundsätzlich für selbständig anfechtbar halte, dafür jedenfalls von einer Rekursfrist von 14 Tagen auszugehen sei, die dort nicht eingehalten worden war.

3.2 Ausführlich befasste sich der Fachsenat mit der durch das WohnAußStrBeglG geänderten Rechtslage in der Entscheidung 5 Ob 232/10v. Das Erstgericht hatte mit einem in der Tagsatzung mündlich verkündeten, nicht schriftlich ausgefertigten Beschluss der Antragsgegnerin die Vorlage näher bezeichneter Abrechnungsbelege im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG aufgetragen. Den Rekurs gegen die Abweisung des Antrags auf Ausfertigung und Zustellung dieses Beschlusses hatte das Rekursgericht mangels Rechtsschutzinteresses zurückgewiesen. Der Fachsenat beanstandete die Zurückweisung im Ergebnis nicht, weil es sich beim Auftrag zur Vorlage bestimmter Urkunden um einen verfahrensleitenden Beschluss iSd §§ 43 Abs 5, 45 Satz 2 AußStrG handelte, der bereits mit mündlicher Verkündung verbindlich wurde. Die gegenteilige Argumentation mit der Anfechtbarkeit des Beschlusses und der deshalb erforderlichen Ausfertigung fußte danach – wie die Entscheidung 5 Ob 2/90 – auf der durch das WohnAußStrBeglG

überholten, auf den nicht mehr maßgeblichen Bestimmungen der ZPO aufbauenden Rechtslage.

3.3 Dieser Auffassung sind mehrere Kommentatoren gefolgt (G. Kodek aaO Rz 16; Motal/Krist in Schneider/Verweijen, AußStrG § 45 Rz 13; nicht differenzierend zwischen der Rechtslage vor und nach Inkrafttreten des WohnAußStrBeglG hingegen Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 22 Rz 5; Prader/Pittl WGG1.02 § 22 Rz 4).

4. Ob die Erwägungen der Entscheidung⁵ Ob 232/10v auch auf den in § 22 Abs 2 Z 1 WGG nicht ausdrücklich als selbständig anfechtbar genannten Auftrag zur Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten anzuwenden und daher auch insoweit nach nunmehriger Rechtslage von einem verfahrensleitenden Beschluss auszugehen ist, bedarf hier keiner vertieften Erörterung. Gegenstand des Rekursverfahrens war nämlich nicht etwa – wie es der Argumentation des Rekursgerichts zugrunde zu liegen scheint – dieser hier bereits am 22. Oktober 2019 erteilte Auftrag, den die Antragsteller weder als unrichtig noch als unvollständig gerügt haben und den die Antragsgegnerin auch befolgte. Zu beurteilen war vielmehr ein erst nach dem Auftrag iSd § 22 Abs 2 Z 2 WGG gestellter Antrag auf Vorlage weiterer Urkunden, den die Antragsteller explizit auf die gemäß § 35 AußStrG anwendbare Bestimmung des § 304 ZPO stützten und der ihnen – nach ihrem Vorbringen – die Konkretisierung ihrer Einwände ermöglichen sollte. Wenn das Erstgericht diesen Antrag mit der Begründung abwies, bereits die vorgelegten Urkunden ließen ausreichend konkrete Einwendungen zu, liegt insoweit jedenfalls ein verfahrensleitender Beschluss iSd § 45 AußStrG vor. Diese Beurteilung entspricht auch dem durch das Verfahren in § 22 Abs 2 WGG vorgegebenen Grundsatz der Verfahrenskonzentration. Jedenfalls in Bezug auf einen derartigen Urkundenvorlageauftrag oder die Abweisung eines solchen sind die Erwägungen der Entscheidung⁵ Ob 232/10v anzuwenden, zumal die Rechtsstellung der Antragsteller durch diesen Beschluss nicht berührt wird (vgl RS0120910 [T12]), in dem die Erstrichterin völlig zutreffend darauf hinwies, dass in dem mehrstufigen Verfahren nach Konkretisierung der Einwendungen ohnedies ein Sachverständiger zu bestellen sein wird, der allenfalls weitere Urkunden abfordern könnte.

5. Dass sich die Antragsteller zur Begründung ihres Vorlageauftrags auf die Bestimmungen der ZPO (namentlich §§ 303, 304 ZPO) gestützt haben, ändert daran nichts. Zwar erklärt § 35 AußStrG die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die einzelnen Beweismittel (ausgenommen derjenigen über die Gemeinschaftlichkeit der Beweise) für anwendbar, was als Globalverweis auf die §§ 277, 282 bis 287, 289a und 289b sowie 292 bis 383 ZPO zu verstehen ist (Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth AußStrG I2 § 35 Rz 3). Damit erfasst dieser Verweis aber jedenfalls auch § 319 Abs 2 ZPO, der die abgesonderte Anfechtungsmöglichkeit der gemäß §§ 303, 307 und 316 ZPO gefassten Beschlüsse ausschließt. Diese Rechtsmittelbeschränkung gilt nach der Rechtsprechung (RS0040520) angesichts ihres deutlich erkennbaren Normzwecks auch für einen den Vorlageantrag abweisenden Beschluss (so auch Kodek in Fasching/Konecny³ III/1 § 319 ZPO Rz 5; 8 ObA 9/15d). Auch damit lässt sich die selbständige Anfechtbarkeit der vom Erstgericht getroffenen Abweisungsentscheidung daher nicht begründen.

6. Damit ist davon auszugehen, dass das Gericht zweiter Instanz über einen an sich unzulässigen Rekurs inhaltlich entschieden hat; dieser Mangel der funktionellen Zuständigkeit ist vom Obersten Gerichtshof aus Anlass eines Revisionsrekurses als einem Nichtigkeitsgrund gleichkommender schwerwiegender Mangel von Amts wegen wahrzunehmen und der auch insoweit unzulässige Rekurs daher zurückzuweisen (RS0115201; RS0042059). Dieser allgemeine Verfahrensgrundsatz gilt – wie aus § 54 AußStrG iVm § 71 Abs 4 AußStrG herzuleiten ist – auch für eine vom Obersten Gerichtshof im Außerstreitverfahren zu treffende Entscheidung (5 Ob 116/08g; 5 Ob 232/10v). Daher war aus Anlass des Revisionsrekurses der Rekurs der Antragsteller auch soweit er sich gegen die Abweisung ihres Antrags auf Vorlage der Baukostenabrechnung für die Bauabschnitte 2 und 3 richtet als unzulässig zurückzuweisen (vgl auch G. Kodek in Gitschthaler/Höllwerth AußStrG I2 § 45 Rz 8/1). Die vom Rekursgericht aufgeworfene Rechtsfrage wird im Zusammenhang mit der Bekämpfung der Hauptsachenentscheidung, hinsichtlich der Vollständigkeit der zu erhebenden Tatsachen und deren rechtlichen Relevanz allenfalls im Rahmen des – selbständig anfechtbaren – Beweisbeschlusses nach § 22 Abs 2 Z 3 WGG (RS0125909; G. Kodek aaO Rz 22) zu beantworten sein.

7. Da die Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden Beschlüsse nicht „die Sache“ iSd § 48 Abs 1 AußStrG betrafen (vgl auch 5 Ob 111/08x; 5 Ob 145/09y, wonach selbst der gesondert anfechtbare Beschluss nach § 22 Abs 2 Z 3 WGG keine Entscheidung über die Sache ist), ist das Rechtsmittelverfahren einseitig. Die Rekurs- und Revisionsrekursbeantwortungen waren daher zurückzuweisen.

8. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 22 Abs 4 WGG iVm§ 37 Abs 3 Z 17 MRG und § 51 Abs 2 ZPO. Beide Parteien haben den der Nichtigkeit gleichkommenden schwerwiegenden Verfahrensmangel nicht geltend gemacht (vgl 5 Ob 124/07g).

Textnummer

E130261

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00185.20X.1105.000

Im RIS seit

15.01.2021

Zuletzt aktualisiert am

15.01.2021

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