

TE OGH 2024/7/4 5Ob178/23x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.07.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerinnen 1. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 18/20w), 2. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 19/20t), 3. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 20/20i), 4. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 21/20m), 5. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 22/20h), 6. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 23/20f), 7. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 24/20b), 8. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 25/20z), 9. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 26/20x), 10. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 27/20v), 11. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 28/20s), 12. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 29/20p), alle vertreten durch Dr. Herbert Rainer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin B*gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Dr. Wilhelm Garzon, Rechtsanwalt in Wien, wegen Rechnungslegung und Herausgabe (§ 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG), über die ordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 23. Juni 2023, GZ 2 R 12/23p-52, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 28. September 2022, GZ 11 MSch 18/20w-44, in der Hauptsache mit einer Maßgabe bestätigt wurde, zu I. denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerinnen 1. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 18/20w), 2. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 19/20t), 3. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 20/20i), 4. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 21/20m), 5. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 22/20h), 6. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 23/20f), 7. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 24/20b), 8. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 25/20z), 9. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 26/20x), 10. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 27/20v), 11. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 28/20s), 12. Eigentümergemeinschaft EZ * GB * (AZ 11 MSch 29/20p), alle vertreten durch Dr. Herbert Rainer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin B*gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Dr. Wilhelm Garzon, Rechtsanwalt in Wien, wegen Rechnungslegung und Herausgabe (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG), über die ordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 23. Juni 2023, GZ 2 R 12/23p-52, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 28. September 2022, GZ 11 MSch 18/20w-44, in der Hauptsache mit einer Maßgabe bestätigt wurde, zu römisch eins. den

Beschluss

und zu II. denund zu römisch zwei. den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

I. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesenrömisches eins. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellerinnen die mit 4.004,80 EUR (darin 667,47 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

II. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wird nicht Folge gegebenrömisches zwei. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerinnen sind schuldig, der Antragsgegnerin die mit 4.004,80 EUR (darin 667,47 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerinnen sind Eigentümergemeinschaften im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (§ 2 Abs 5 WEG iVm § 18 WEG). [1] Die Antragstellerinnen sind Eigentümergemeinschaften im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (Paragraph 2, Absatz 5, WEG in Verbindung mit Paragraph 18, WEG).

[2] Die jeweiligen Liegenschaften standen ursprünglich im Alleineigentum der Antragsgegnerin. Die Antragsgegnerin, damals noch gemeinnützige Bauvereinigung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, hatte die von ihr darauf errichteten Baulichkeiten unter dem Regime des WGG vermietet.

[3] Im Zug ihrer Privatisierung wurde der Antragsgegnerin am 1. 4. 2001 der Gemeinnützigkeitsstatus aberkannt. Die Antragsgegnerin begründete in der Folge auf allen Liegenschaften Wohnungseigentum; (jedenfalls) auf der Liegenschaft, auf die sich das führende Verfahren bezieht, zunächst vorläufiges Wohnungseigentum (§ 2 Abs 1 Satz 2 WEG iVm §§ 45 ff WEG). Dieses vorläufige Wohnungseigentum ging dann zufolge des Erwerbs von Miteigentum anderer Personen in Wohnungseigentum über (§ 51 WEG). Die Begründung von („echtem“) Wohnungseigentum auf den Liegenschaften erfolgte zu unterschiedlichen Stichtagen; nach dem jeweiligen Vorbringen der Antragstellerinnen und deren Antragsbegehren lagen diese Stichtage im Zeitraum zwischen 17. 9. 2003 und 3. 2. 2006. [3] Im Zug ihrer Privatisierung wurde der Antragsgegnerin am 1. 4. 2001 der Gemeinnützigkeitsstatus aberkannt. Die Antragsgegnerin begründete in der Folge auf allen Liegenschaften Wohnungseigentum; (jedenfalls) auf der Liegenschaft, auf die sich das führende Verfahren bezieht, zunächst vorläufiges Wohnungseigentum (Paragraph 2, Absatz eins, Satz 2 WEG in Verbindung mit Paragraphen 45, ff WEG). Dieses vorläufige Wohnungseigentum ging dann zufolge des Erwerbs von Miteigentum anderer Personen in Wohnungseigentum über (Paragraph 51, WEG). Die Begründung von („echtem“) Wohnungseigentum auf den Liegenschaften erfolgte zu unterschiedlichen Stichtagen; nach dem jeweiligen Vorbringen der Antragstellerinnen und deren Antragsbegehren lagen diese Stichtage im Zeitraum zwischen 17. 9. 2003 und 3. 2. 2006.

[4] Nach der Begründung von Wohnungseigentum blieb die Antragsgegnerin Wohnungseigentümerin nicht verkaufter Wohnungseigentumsobjekte und sie wurde Verwalterin der jeweiligen Liegenschaften. In der Folge veräußerte die Antragsgegnerin die noch in ihrem Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte, dies zunächst in Einzelverkäufen und zuletzt in einem Paket. Erwerber der Wohnungseigentumsobjekte waren zum Teil die ehemaligen Mieter und zum Teil Dritte. Auch die ersten Käufer waren nur zum Teil die Mieter der Antragsgegnerin. Auf allen Liegenschaften sind zahlreiche Wohnungen nach wie vor vermietet und die Wohnungseigentümer (ehemalige Mieter oder Fremde) sind auf Vermieterseite in die jeweiligen vormals bestehenden Mietverträge zwischen der Antragsgegnerin und ihren Mietern eingetreten.

[5] Die Antragsgegnerin blieb bei allen Liegenschaften bis Mitte des Jahres 2017 Verwalterin. Im Jahr 2017 übernahm zu den Stichtagen 1. 4., 1. 5., 1. 6. und 1. 7. 2017 die I* GmbH die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften.

[6] Die Antragstellerinnen beantragten – jeweils bezogen auf ihre Liegenschaft –, 1. der Antragsgegnerin aufzutragen, den Antragstellerinnen die vollständige Endabrechnung der Reparaturrücklage, insbesondere eine

Schlussbilanz nach § 19b WGG für die Liegenschaft ab einem bestimmten Stichtag binnen acht Wochen zu legen, und 2. die Antragsgegnerin dazu zu verpflichten, den Antragstellerinnen jeweils den sich aufgrund dieser Rechnungslegung ergebenden Geldbetrag samt 4 % Zinsen aus diesem Betrag ab 1. 1. 2007 zu zahlen, dies binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, wobei die ziffernmäßige Festsetzung des Zahlungsbegehrens bis zur Rechnungslegung vorbehalten bleibe. [6] Die Antragstellerinnen beantragten – jeweils bezogen auf ihre Liegenschaft –, 1. der Antragsgegnerin aufzutragen, den Antragstellerinnen die vollständige Endabrechnung der Reparaturrücklage, insbesondere eine Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG für die Liegenschaft ab einem bestimmten Stichtag binnen acht Wochen zu legen, und 2. die Antragsgegnerin dazu zu verpflichten, den Antragstellerinnen jeweils den sich aufgrund dieser Rechnungslegung ergebenden Geldbetrag samt 4 % Zinsen aus diesem Betrag ab 1. 1. 2007 zu zahlen, dies binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, wobei die ziffernmäßige Festsetzung des Zahlungsbegehrens bis zur Rechnungslegung vorbehalten bleibe.

[7] Die Antragstellerinnen brachten dazu im Wesentlichen vor, bei Beendigung eines Verwaltervertrags habe der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter herauszugeben (§ 31 Abs 3 WEG). Die Antragsgegnerin als abberufene Verwalterin habe der neuen Verwalterin die Unterlagen der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Rücklagenabrechnung nur unvollständig übergeben. Insbesondere habe die Schlussbilanz nach § 19b WGG gefehlt. Gemäß § 19b WGG habe die Bauvereinigung im vorliegenden Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung gemäß § 19 WGG zu legen. Die sich aus dieser „Anfangsbilanz“ ergebenden nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (im Folgenden auch: EVB) würden in die Rücklage nach § 31 WEG einfließen. Die Abrechnung über die Rücklage der Eigentümergemeinschaft nach § 31 WEG habe daher diesen „EVB-Überschuss“ aus der Schlussbilanz nach § 19b WGG zu enthalten. Nachdem die Antragsgegnerin keine Schlussabrechnung nach § 19b WGG eingefordert und die Aufteilungspflicht gemäß der damals geltenden Bestimmung § 14d Abs 8a WGG idF WGG-Novelle 2016 ignoriert habe, sei die Rücklagenabrechnung schon aus diesem Grund unvollständig und unrichtig. [7] Die Antragstellerinnen brachten dazu im Wesentlichen vor, bei Beendigung eines Verwaltervertrags habe der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter herauszugeben (Paragraph 31, Absatz 3, WEG). Die Antragsgegnerin als abberufene Verwalterin habe der neuen Verwalterin die Unterlagen der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Rücklagenabrechnung nur unvollständig übergeben. Insbesondere habe die Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG gefehlt. Gemäß Paragraph 19 b, WGG habe die Bauvereinigung im vorliegenden Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung gemäß Paragraph 19, WGG zu legen. Die sich aus dieser „Anfangsbilanz“ ergebenden nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (im Folgenden auch: EVB) würden in die Rücklage nach Paragraph 31, WEG einfließen. Die Abrechnung über die Rücklage der Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 31, WEG habe daher diesen „EVB-Überschuss“ aus der Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG zu enthalten. Nachdem die Antragsgegnerin keine Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG eingefordert und die Aufteilungspflicht gemäß der damals geltenden Bestimmung Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG in der Fassung WGG-Novelle 2016 ignoriert habe, sei die Rücklagenabrechnung schon aus diesem Grund unvollständig und unrichtig.

[8] Die Antragsgegnerin wandte die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ein. Das Rechnungslegungsbegehren sei in Wahrheit auf Legung einer Schlussbilanz nach § 19b WGG gerichtet und das (noch nicht bezifferte) Zahlungsbegehren sei im Ergebnis ein Anspruch nach § 14d Abs 5 WGG nF bzw § 14d Abs 8a WGG aF. Mangels Erwähnung eines derartigen Anspruchs in § 22 Abs 1 WGG könne dieses Zahlungsbegehren nur im streitigen Rechtsweg erhoben werden. Da die Begehren auf Rechnungslegung und Zahlung ein einheitliches Begehren bildeten und daher nicht getrennt betrachtet werden könnten, gehöre das gesamte Begehren auf den streitigen Rechtsweg. [8] Die Antragsgegnerin wandte die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ein. Das Rechnungslegungsbegehren sei in Wahrheit auf Legung einer Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG gerichtet und das (noch nicht bezifferte) Zahlungsbegehren sei im Ergebnis ein Anspruch nach Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG nF bzw Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF. Mangels Erwähnung eines derartigen Anspruchs in Paragraph 22, Absatz eins, WGG könne dieses Zahlungsbegehren nur im streitigen Rechtsweg erhoben werden. Da die Begehren auf Rechnungslegung und Zahlung ein einheitliches Begehren bildeten und daher nicht getrennt betrachtet werden könnten, gehöre das gesamte Begehren auf den streitigen Rechtsweg.

[9] Ein Teil der Liegenschaften liege im Gemeindegebiet von I*. Wäre für das Rechnungslegungsbegehren der außerstreitige Rechtsweg abstrakt zulässig, hätten die diesbezüglichen Verfahren, weil diese Begehren in Wahrheit auf Legung einer Schlussbilanz nach § 19b WGG gerichtet seien, nach § 22 Abs 1 Z 9 iVm Abs 4 WGG iVm § 39 MRG zunächst bei der Schlichtungsstelle eingeleitet werden müssen. Die sofortige Anrufung des Gerichts führe zur Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs. [9] Ein Teil der Liegenschaften liege im Gemeindegebiet von I*. Wäre für das Rechnungslegungsbegehren der außerstreitige Rechtsweg abstrakt zulässig, hätten die diesbezüglichen Verfahren, weil diese Begehren in Wahrheit auf Legung einer Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG gerichtet seien, nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, in Verbindung mit Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 39, MRG zunächst bei der Schlichtungsstelle eingeleitet werden müssen. Die sofortige Anrufung des Gerichts führe zur Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs.

[10] Abgesehen davon, dass hier mangels Wohnungseigentumsbegründung im zeitlichen Anwendungsbereich dieser Bestimmungen solche Ansprüche gar nicht bestünden, stehe ein allfälliger Anspruch auf Schlussbilanz nach § 19b WGG und Übertragung nicht verbrauchter EVB iSd § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG idgF nicht der Eigentümergemeinschaft, sondern lediglich den Mietern und Nutzungsberechtigten zu. Die Antragstellerinnen seien daher aktiv nicht legitimiert. Zur Schlussabrechnung nach § 19b WGG sei nur die Vermieterin, nicht aber die Verwalterin nach WEG verpflichtet. Eine Abrechnung nach § 19b WGG sei kein Teil einer Rücklagenabrechnung nach dem WEG. [10] Abgesehen davon, dass hier mangels Wohnungseigentumsbegründung im zeitlichen Anwendungsbereich dieser Bestimmungen solche Ansprüche gar nicht bestünden, stehe ein allfälliger Anspruch auf Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG und Übertragung nicht verbrauchter EVB iSd Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG idgF nicht der Eigentümergemeinschaft, sondern lediglich den Mietern und Nutzungsberechtigten zu. Die Antragstellerinnen seien daher aktiv nicht legitimiert. Zur Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG sei nur die Vermieterin, nicht aber die Verwalterin nach WEG verpflichtet. Eine Abrechnung nach Paragraph 19 b, WGG sei kein Teil einer Rücklagenabrechnung nach dem WEG.

[11] Das Erstgericht verwarf die Einrede der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs und wies die Anträge ab.

[12] Dies – soweit für das Revisionsrekursverfahren von Relevanz – mit der Begründung, dass der formell geltend gemachte Anspruch der Eigentümergemeinschaften gegen den vormaligen Verwalter – auch der Herausgabeanspruch – gemäß § 52 WEG im Außerstreitverfahren zu prüfen sei. Die Antragstellerinnen hätten zwar das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ins Spiel gebracht, die Anträge aber nicht in diesem Sinne modifiziert, sodass für die Wohnungseigentumsanlagen im Stadtgebiet I* die Schlichtungsstelle nicht anzurufen gewesen sei. [12] Dies – soweit für das Revisionsrekursverfahren von Relevanz – mit der Begründung, dass der formell geltend gemachte Anspruch der Eigentümergemeinschaften gegen den vormaligen Verwalter – auch der Herausgabeanspruch – gemäß Paragraph 52, WEG im Außerstreitverfahren zu prüfen sei. Die Antragstellerinnen hätten zwar das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ins Spiel gebracht, die Anträge aber nicht in diesem Sinne modifiziert, sodass für die Wohnungseigentumsanlagen im Stadtgebiet I* die Schlichtungsstelle nicht anzurufen gewesen sei.

[13] Gegenstand des Verfahrens sei die Abrechnung der Rücklage; die Rücklage sei ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft, sodass auch nur diese zur Antragstellung legitimiert sei. Nach den Feststellungen sei die Reparatur-Rücklage jeweils zum Stichtag der Wohnungseigentumsbegründung abgerechnet und der Saldo herausgegeben worden. Das entsprechende Rechnungslegungsbegehren sei daher nicht berechtigt.

[14] Den Antragstellerinnen ginge es zwar eigentlich um die Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Sinn der Schlussbilanz nach § 19b WGG. Die jeweilige Eigentümergemeinschaft sei zur Geltendmachung dieses Anspruchs aber nicht aktiv legitimiert. Der Anspruch auf Schlussbilanz nach § 19b WGG stehe nur den einzelnen Mietern oder Nutzungsberechtigten zu. Es sei daher nicht zulässig, eine solche Abrechnung im Weg eines Antrags nach § 31 Abs 3 WEG iVm § 52 WEG zu erwirken. Durch die von den Antragstellern gewünschte Übertragung der Rechte der Mieter und Nutzungsberechtigten an den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen würde in deren Rechte unmittelbar unzulässig eingegriffen werden. [14] Den Antragstellerinnen ginge es zwar eigentlich um die Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Sinn der Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG. Die jeweilige Eigentümergemeinschaft sei zur Geltendmachung dieses Anspruchs aber nicht aktiv legitimiert. Der Anspruch auf Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG stehe nur den einzelnen Mietern oder Nutzungsberechtigten zu. Es sei daher nicht zulässig, eine solche Abrechnung im Weg eines Antrags nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG in Verbindung

mit Paragraph 52, WEG zu erwirken. Durch die von den Antragstellern gewünschte Übertragung der Rechte der Mieter und Nutzungsberechtigten an den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen würde in deren Rechte unmittelbar unzulässig eingegriffen werden.

[15] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit der Maßgabe, dass die von den Antragstellerinnen in ihren Anträgen angeführten Stichtage für die Schlussabrechnung nach § 19b WGG (behauptetermaßen die Tage der jeweiligen Wohnungseigentumsbegründung) in den Spruch einzufügen seien. [15] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit der Maßgabe, dass die von den Antragstellerinnen in ihren Anträgen angeführten Stichtage für die Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG (behauptetermaßen die Tage der jeweiligen Wohnungseigentumsbegründung) in den Spruch einzufügen seien.

[16] Zur Begründung führte das Rekursgericht – soweit für das Revisionsrekursverfahren von Relevanz – aus, es sei hinreichend klar, dass die Antragstellerinnen hier ihren Abrechnungsanspruch nach § 31 Abs 3 WEG gegen die frühere Verwalterin geltend machten. Als Mangel der schon gelegten Abrechnung bezeichneten die Antragstellerinnen zwar den Umstand, dass diese keine Abrechnung nach § 19b WGG beinhalte, aus der sich der in der Rücklage zu übertragende „EVB-Überschuss“ ergebe. Das Begehren sei aber nicht unmittelbar auf eine Abrechnung nach § 19b WGG gerichtet. Ob ein „EVB-Überschuss“ in die Rücklage gehöre und gegebenenfalls in welcher Weise er in eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 31 Abs 3 WEG aufzunehmen sei, sei eine Frage der materiellen Berechtigung des Antrags nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG, nicht aber eine der Rechtswegzulässigkeit oder Verfahrensart.

[16] Zur Begründung führte das Rekursgericht – soweit für das Revisionsrekursverfahren von Relevanz – aus, es sei hinreichend klar, dass die Antragstellerinnen hier ihren Abrechnungsanspruch nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG gegen die frühere Verwalterin geltend machten. Als Mangel der schon gelegten Abrechnung bezeichneten die Antragstellerinnen zwar den Umstand, dass diese keine Abrechnung nach Paragraph 19 b, WGG beinhalte, aus der sich der in der Rücklage zu übertragende „EVB-Überschuss“ ergebe. Das Begehren sei aber nicht unmittelbar auf eine Abrechnung nach Paragraph 19 b, WGG gerichtet. Ob ein „EVB-Überschuss“ in die Rücklage gehöre und gegebenenfalls in welcher Weise er in eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG aufzunehmen sei, sei eine Frage der materiellen Berechtigung des Antrags nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG, nicht aber eine der Rechtswegzulässigkeit oder Verfahrensart.

[17] Der Anspruch auf Legung einer Abrechnung nach § 31 Abs 3 WEG sei ein Anspruch der Eigentümergemeinschaft, der vom individuellen Anspruch jedes Wohnungseigentümers nach § 20 Abs 3 WEG auf ordnungsgemäße und richtige Verwalterabrechnung streng zu unterscheiden sei. Das – früher in § 14d Abs 8a WGG und nunmehr in § 14d Abs 5 WGG normierte – Recht des Mieters auf Übertragung von nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in die Rücklage der neu gegründeten Eigentümergemeinschaft habe nur mittelbare wirtschaftliche Reflexwirkungen auf die Wohnungseigentümer. Deren Beiziehung in dieses Außerstreitverfahren sei daher nicht notwendig. [17] Der Anspruch auf Legung einer Abrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG sei ein Anspruch der Eigentümergemeinschaft, der vom individuellen Anspruch jedes Wohnungseigentümers nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG auf ordnungsgemäße und richtige Verwalterabrechnung streng zu unterscheiden sei. Das – früher in Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG und nunmehr in Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG normierte – Recht des Mieters auf Übertragung von nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in die Rücklage der neu gegründeten Eigentümergemeinschaft habe nur mittelbare wirtschaftliche Reflexwirkungen auf die Wohnungseigentümer. Deren Beiziehung in dieses Außerstreitverfahren sei daher nicht notwendig.

[18] Habe der zur Rechnungslegung Verpflichtete – wie die Antragsgegnerin hier – bereits „irgendeine“ Abrechnung gelegt, so bedürfe der Antrag auf Legung einer „richtigen und vollständigen“ Abrechnung der Konkretisierung, was als falsch oder fehlend bemängelt werde. Diesem Erfordernis würden die Anträge der Antragstellerinnen gerecht, wenn sie konkret die Aufnahme der § 19b-WGG-Abrechnung in die Rücklagenabrechnung begehrten. Die Antragstellerinnen begehrten von der bisherigen Verwalterin die Vervollständigung der Endabrechnung der Reparaturrücklage und nicht – wie im Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG auch möglich – die Herausgabe von konkreten Belegen, die als Grundlage dieser Abrechnung dienten. Im Übrigen sei gar nicht klar, ob eine solche Schlussabrechnung nach § 19b WGG zum Schluss des Verfahrens 1. Instanz überhaupt existiert habe. [18] Habe der zur Rechnungslegung Verpflichtete – wie die Antragsgegnerin hier – bereits „irgendeine“ Abrechnung gelegt, so bedürfe der Antrag auf Legung einer „richtigen und vollständigen“ Abrechnung der Konkretisierung, was als falsch oder fehlend bemängelt werde. Diesem Erfordernis würden die Anträge der Antragstellerinnen gerecht, wenn sie

konkret die Aufnahme der Paragraph 19 b, -, W, G, G, -, A, b, r, e, c, h, n, u, n, g, in die Rücklagenabrechnung begehrten. Die Antragstellerinnen begehrten von der bisherigen Verwalterin die Vervollständigung der Endabrechnung der Reparaturrücklage und nicht – wie im Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG auch möglich – die Herausgabe von konkreten Belegen, die als Grundlage dieser Abrechnung dienten. Im Übrigen sei gar nicht klar, ob eine solche Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG zum Schluss des Verfahrens 1. Instanz überhaupt existiert habe.

[19] Der Anspruch auf Abrechnung und Überführung (eines Teils) der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge anlässlich der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung in die Rücklage nach § 31 WEG (§ 14d Abs 8a WGG aF, § 14d Abs 5 WGG nF) sei ein Anspruch des Mieters oder Nutzungsberechtigten im Regime des WGG. Die Schlussabrechnung nach § 19b WGG sei also ein Individualanspruch des einzelnen Mieters, nicht jedoch der Eigentümergemeinschaft. Die Legitimation der Eigentümergemeinschaft, eine Rücklagenabrechnung nach § 31 WEG zu verlangen, legitimierte sie nicht dazu, eine Abrechnung nach § 19b WGG zu verlangen. Die verfahrenseinleitenden Anträge stützten sich auch auf § 31 Abs 3 WEG, die Frage der EVB-Schlussabrechnung nach § 19b WGG werde nur als Vorfrage aufgeworfen. [19] Der Anspruch auf Abrechnung und Überführung (eines Teils) der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge anlässlich der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung in die Rücklage nach Paragraph 31, WEG (Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF, Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG nF) sei ein Anspruch des Mieters oder Nutzungsberechtigten im Regime des WGG. Die Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG sei also ein Individualanspruch des einzelnen Mieters, nicht jedoch der Eigentümergemeinschaft. Die Legitimation der Eigentümergemeinschaft, eine Rücklagenabrechnung nach Paragraph 31, WEG zu verlangen, legitimierte sie nicht dazu, eine Abrechnung nach Paragraph 19 b, WGG zu verlangen. Die verfahrenseinleitenden Anträge stützten sich auch auf Paragraph 31, Absatz 3, WEG, die Frage der EVB-Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG werde nur als Vorfrage aufgeworfen.

[20] Die Schlussabrechnung nach § 19b WGG sei kein Bestandteil der Rücklagenabrechnung nach § 31 Abs 3 WEG. Die jeweils zur Abrechnung Verpflichteten seien unterschiedliche Personen, nämlich einerseits die WGG-Vermieterin und andererseits die WEG-Verwalterin. Der Umstand, dass diese Personen hier (zufällig) ident seien, könne daran nichts ändern. Insbesondere könne nicht im Gewande einer von der Verwalterin begehrten Verwaltungsabrechnung eine von der Vermieterin jemandem anderen (dem Mieter) zu legenden EVB-Abrechnung verlangt werden. Wäre die Personenidentität nicht gegeben, wäre die Unerfüllbarkeit eines derartigen Verlangens evident. [20] Die Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG sei kein Bestandteil der Rücklagenabrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG. Die jeweils zur Abrechnung Verpflichteten seien unterschiedliche Personen, nämlich einerseits die WGG-Vermieterin und andererseits die WEG-Verwalterin. Der Umstand, dass diese Personen hier (zufällig) ident seien, könne daran nichts ändern. Insbesondere könne nicht im Gewande einer von der Verwalterin begehrten Verwaltungsabrechnung eine von der Vermieterin jemandem anderen (dem Mieter) zu legenden EVB-Abrechnung verlangt werden. Wäre die Personenidentität nicht gegeben, wäre die Unerfüllbarkeit eines derartigen Verlangens evident.

[21] Eine Abrechnung der Rücklage nach § 31 Abs 3 WEG habe die tatsächliche Entwicklung der Rücklage darzustellen, also die Einnahmen und die Ausgaben. Ob dabei auch allfällige nicht erfüllte Ansprüche auf Dotierung der Rücklage (nach § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG nF) in die Rücklagenabrechnung aufgenommen werden müssten, könne dahingestellt bleiben, weil solche Ansprüche nur dem jeweiligen WGG-Mieter und diesem nur gegenüber seiner Vermieterin zustünden. [21] Eine Abrechnung der Rücklage nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG habe die tatsächliche Entwicklung der Rücklage darzustellen, also die Einnahmen und die Ausgaben. Ob dabei auch allfällige nicht erfüllte Ansprüche auf Dotierung der Rücklage (nach Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG nF) in die Rücklagenabrechnung aufgenommen werden müssten, könne dahingestellt bleiben, weil solche Ansprüche nur dem jeweiligen WGG-Mieter und diesem nur gegenüber seiner Vermieterin zustünden.

[22] Im Fall der tatsächlichen Überführung nicht verbrauchter EVB in die Rücklage umfasse der Abrechnungsanspruch der Eigentümergemeinschaft gegen den früheren, zum Zeitpunkt dieser Überführung tätigen Verwalter auch diese Beträge. Eine Abrechnung der Rücklagen nach § 31 Abs 3 WEG könne daher (in diesem Punkt) nur dann unrichtig oder unvollständig sein, wenn die Bauvereinigung als Vermieterin den EVB-Überschuss tatsächlich in die Rücklage überführt habe oder zumindest ein Mieterantrag darauf gestellt sei. Der Anspruch auf eine solche Überführung stehe aber eben nur den Mietern (nur gegen die Vermieterin und nicht gegen die Verwalterin) zu, nicht

der durch den neuen Verwalter vertretenen Eigentümergemeinschaft. [22] Im Fall der tatsächlichen Überführung nicht verbrauchter EVB in die Rücklage umfasse der Abrechnungsanspruch der Eigentümergemeinschaft gegen den früheren, zum Zeitpunkt dieser Überführung tätigen Verwalter auch diese Beträge. Eine Abrechnung der Rücklagen nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG könne daher (in diesem Punkt) nur dann unrichtig oder unvollständig sein, wenn die Bauvereinigung als Vermieterin den EVB-Überschuss tatsächlich in die Rücklage überführt habe oder zumindest ein Mieterantrag darauf gestellt sei. Der Anspruch auf eine solche Überführung stehe aber eben nur den Mietern (nur gegen die Vermieterin und nicht gegen die Verwalterin) zu, nicht der durch den neuen Verwalter vertretenen Eigentümergemeinschaft.

[23] Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Der Entscheidung komme über den Einzelfall hinaus Bedeutung zu, weil die Antragsgegnerin in zahlreichen Fällen Wohnungseigentum begründet habe und zur Frage, ob der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf eine Schlussabrechnung nach § 19b WGG und allenfalls auf Zahlung des Ergebnisses in die Rücklage zukomme, keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. [23] Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Der Entscheidung komme über den Einzelfall hinaus Bedeutung zu, weil die Antragsgegnerin in zahlreichen Fällen Wohnungseigentum begründet habe und zur Frage, ob der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf eine Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG und allenfalls auf Zahlung des Ergebnisses in die Rücklage zukomme, keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

[24] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richten sich die – von der Gegenseite jeweils beantworteten – Revisionsrekurse der Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin.

[25] Die Antragstellerinnen begehren die Abänderung der Rekursentscheidung dahin, dass den Anträgen stattgegeben werde; hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

[26] Die Antragsgegnerin begehrt die Abänderung der Rekursentscheidung dahin, dass der Einrede der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs stattgegeben, das vorangegangene Verfahren für nichtig erklärt und die Anträge zurückgewiesen werden; hilfsweise stellt auch sie einen Aufhebungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

[27] Der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist mangels Notwendigkeit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig. [27] Der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist mangels Notwendigkeit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig.

A. Grundlagen

1. Verwalterschlussrechnung und Herausgabe des Überschusses nach § 31 Abs 3 WEG 1. Verwalterschlussrechnung und Herausgabe des Überschusses nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG

[28] 1.1. Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Liegenschaftsaufwendungen zu bilden (§ 31 Abs 1 Satz 1 WEG). Die Bildung einer angemessenen Rücklage zählt zur ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs 1 Z 2 WEG). Die Höhe der Beiträge zur Rücklage kann daher von den Wohnungseigentümern im Weg der Beschlussfassung bestimmt oder durch den Verwalter festgelegt werden. Die Bildung einer angemessenen Rücklage ist zwingend, in Ermangelung eines Mehrheitsbeschlusses muss daher der Verwalter tätig werden. [28] 1.1. Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Liegenschaftsaufwendungen zu bilden (Paragraph 31, Absatz eins, Satz 1 WEG). Die Bildung einer angemessenen Rücklage zählt zur ordentlichen Verwaltung (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 2, WEG). Die Höhe der Beiträge zur Rücklage kann daher von den Wohnungseigentümern im Weg der Beschlussfassung bestimmt oder durch den Verwalter festgelegt werden. Die Bildung einer angemessenen Rücklage ist zwingend, in Ermangelung eines Mehrheitsbeschlusses muss daher der Verwalter tätig werden.

[29] 1.2. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern über alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse, daher insbesondere auch über die geleisteten Beiträge zur Rücklage und deren Verwendung, nach den Regeln des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen (Jahresabrechnung; § 20 Abs 3 WEG). Bei der Abrechnung nach § 34 WEG handelt es sich um die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (RS0019408 [T26]; RS0070610 [T21]). [29] 1.2. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern über alle die Liegenschaft

betreffenden Geldflüsse, daher insbesondere auch über die geleisteten Beiträge zur Rücklage und deren Verwendung, nach den Regeln des Paragraph 34, WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen (Jahresabrechnung; Paragraph 20, Absatz 3, WEG). Bei der Abrechnung nach Paragraph 34, WEG handelt es sich um die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (RS0019408 [T26]; RS0070610 [T21]).

[30] Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben (§ 31 Abs 3 WEG). Diese Abrechnung ist für die gesamte Zeit der Verwaltung zu legen und wird durch die früheren jährlichen Abrechnungen nach § 20 Abs 3 WEG iVm § 34 WEG nicht ersetzt (5 Ob 93/98g; 5 Ob 257/06i; RS0110525 [T2]). [30] Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben (Paragraph 31, Absatz 3, WEG). Diese Abrechnung ist für die gesamte Zeit der Verwaltung zu legen und wird durch die früheren jährlichen Abrechnungen nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 34, WEG nicht ersetzt (5 Ob 93/98g; 5 Ob 257/06i; RS0110525 [T2]).

[31] Diese Verwalterschlussrechnung nach § 31 Abs 3 WEG soll die Eigentümergemeinschaft in die Lage versetzen, die Höhe des ihr herauszugebenden „Überschusses“, das heißt den Betrag, der von den von den Wohnungseigentümern auf die Rücklage eingezahlten Beträgen nach Abzug der Aufwendungen für die Liegenschaft iSd § 32 WEG vorhanden sein muss, festzustellen (RS0110525). Die Abrechnung hat daher die Einzahlungen der Wohnungseigentümer, gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassenen Einzahlungen seitens einzelner Wohnungseigentümer (Außenstände), die getätigten Entnahmen sowie schließlich den sich aus dieser Gegenüberstellung ergebenden Saldo zu enthalten (5 Ob 93/98g; RS0110526). Die Rechnungslegungspflicht umfasst auch die Verpflichtung zur Belegeinsicht (5 Ob 9/10z; RS0110526 [T2]). [31] Diese Verwalterschlussrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG soll die Eigentümergemeinschaft in die Lage versetzen, die Höhe des ihr herauszugebenden „Überschusses“, das heißt den Betrag, der von den von den Wohnungseigentümern auf die Rücklage eingezahlten Beträgen nach Abzug der Aufwendungen für die Liegenschaft iSd Paragraph 32, WEG vorhanden sein muss, festzustellen (RS0110525). Die Abrechnung hat daher die Einzahlungen der Wohnungseigentümer, gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassenen Einzahlungen seitens einzelner Wohnungseigentümer (Außenstände), die getätigten Entnahmen sowie schließlich den sich aus dieser Gegenüberstellung ergebenden Saldo zu enthalten (5 Ob 93/98g; RS0110526). Die Rechnungslegungspflicht umfasst auch die Verpflichtung zur Belegeinsicht (5 Ob 9/10z; RS0110526 [T2]).

[32] 1.3. Die Durchsetzung des Anspruchs auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung und Herausgabe des Überschusses nach § 31 Abs 3 WEG ist gemäß § 52 Abs 1 Z 6 WEG in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Die Vorschaltung der Schlichtungsstelle ist für dieses Verfahren nicht vorgesehen (vgl § 52 Abs 3 WEG). [32] 1.3. Die Durchsetzung des Anspruchs auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung und Herausgabe des Überschusses nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG ist gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Die Vorschaltung der Schlichtungsstelle ist für dieses Verfahren nicht vorgesehen vergleiche Paragraph 52, Absatz 3, WEG).

[33] Die Rücklage ist ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft (RS0110524 [T9]). Als Trägerin der Rücklage ist sie allein legitimiert, den Antrag gemäß § 31 Abs 3 WEG auf Legung der Verwalterschlussrechnung und Herausgabe des Überschusses zu stellen (RS0110524 [T13]). [33] Die Rücklage ist ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft (RS0110524 [T9]). Als Trägerin der Rücklage ist sie allein legitimiert, den Antrag gemäß Paragraph 31, Absatz 3, WEG auf Legung der Verwalterschlussrechnung und Herausgabe des Überschusses zu stellen (RS0110524 [T13]).

[34] Ein Begehren nach § 31 Abs 3 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG ist der Stufenklage nach Art XLII EGZPO (iVm § 1012 ABGB) nachgebildet und daher ähnlich zu behandeln (§ 5 Ob 175/09k). Daher ist als Grundlage für die Schaffung eines Exekutionstitels zur Herausgabe des Überschusses zu dessen Ermittlung zunächst die Rechnungslegung mithilfe der Verhängung von Geldstrafen zu erzwingen. Erst danach ist in diesem Verfahren eine inhaltliche Prüfung der Richtigkeit der gelegten Abrechnung möglich (vgl etwa Punt in GeKo Wohnrecht II2 § 31 WEG Rz 113). Es ist dabei vom Einzelfall abhängig, ob es ausreicht, dass dem Verwalter spruchgemäß „nur“ ein Auftrag zur (Ergänzung der) Rechnungslegung erteilt wird und sich die beanstandeten Mängel aus der Begründung der Entscheidung ergeben, oder ob es notwendig ist, dem Verwalter bereits im Spruch konkrete Ergänzungen aufzutragen (5 Ob 257/06i; RS0110526

[T1]; RS0110525 [T3]). [34] Ein Begehren nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG ist der Stufenklage nach Art XLII EGZPO in Verbindung mit Paragraph 1012, ABGB) nachgebildet und daher ähnlich zu behandeln (5 Ob 175/09k). Daher ist als Grundlage für die Schaffung eines Exekutionstitels zur Herausgabe des Überschusses zu dessen Ermittlung zunächst die Rechnungslegung mithilfe der Verhängung von Geldstrafen zu erzwingen. Erst danach ist in diesem Verfahren eine inhaltliche Prüfung der Richtigkeit der gelegten Abrechnung möglich vergleiche etwa Punt in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 31, WEG Rz 113). Es ist dabei vom Einzelfall abhängig, ob es ausreicht, dass dem Verwalter spruchgemäß „nur“ ein Auftrag zur (Ergänzung der) Rechnungslegung erteilt wird und sich die beanstandeten Mängel aus der Begründung der Entscheidung ergeben, oder ob es notwendig ist, dem Verwalter bereits im Spruch konkrete Ergänzungen aufzutragen (5 Ob 257/06i; RS0110526 [T1]; RS0110525 [T3]).

[35] Ist die Höhe des Überschusses nicht strittig, kann im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG auch der bloße Herausgabeanspruch durchgesetzt werden (5 Ob 148/13w; RS0110525 [T6]; RS0083095). [35] Ist die Höhe des Überschusses nicht strittig, kann im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG auch der bloße Herausgabeanspruch durchgesetzt werden (5 Ob 148/13w; RS0110525 [T6]; RS0083095).

[36] 1.4. Im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG hat sich der Prüfumfang des Gerichts auf die von der Eigentümergemeinschaft geltend gemachten Abrechnungsmängel zu beschränken. Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Abrechnung formell mangelhaft oder inhaltlich unrichtig sein soll (5 Ob 80/18b). [36] 1.4. Im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG hat sich der Prüfumfang des Gerichts auf die von der Eigentümergemeinschaft geltend gemachten Abrechnungsmängel zu beschränken. Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Abrechnung formell mangelhaft oder inhaltlich unrichtig sein soll (5 Ob 80/18b).

[37] Fragen der Richtigkeit der Abrechnung im Sinn materieller Richtigkeit und Berechtigung von Forderungen sind nach der Rechtsprechung nunmehr zwar als Vorfragen im außerstreitigen Verfahren zu prüfen (5 Ob 146/16f; vgl RS0117889; RS0119057). Diesen Grundsatz der umfassenden Verpflichtung zur Prüfung, ob die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen entspricht, hat der Oberste Gerichtshof aber bei Leistungen Dritter an die Eigentümergemeinschaft relativiert. Diesbezüglich ist maßgeblich, ob es tatsächlich zu einem die Eigentümergemeinschaft betreffenden, auf einem Vertrag mit einem Dritten beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist, der im Rahmen einer vollständigen Jahresabrechnung darzustellen und auszuweisen ist. Ein etwaiges pflichtwidriges Verhalten des Verwalters im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe an Dritte ist im Rechnungslegungsverfahren weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant (5 Ob 32/22z; 5 Ob 146/16f). [37] Fragen der Richtigkeit der Abrechnung im Sinn materieller Richtigkeit und Berechtigung von Forderungen sind nach der Rechtsprechung nunmehr zwar als Vorfragen im außerstreitigen Verfahren zu prüfen (5 Ob 146/16f; vergleiche RS0117889; RS0119057). Diesen Grundsatz der umfassenden Verpflichtung zur Prüfung, ob die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen entspricht, hat der Oberste Gerichtshof aber bei Leistungen Dritter an die Eigentümergemeinschaft relativiert. Diesbezüglich ist maßgeblich, ob es tatsächlich zu einem die Eigentümergemeinschaft betreffenden, auf einem Vertrag mit einem Dritten beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist, der im Rahmen einer vollständigen Jahresabrechnung darzustellen und auszuweisen ist. Ein etwaiges pflichtwidriges Verhalten des Verwalters im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe an Dritte ist im Rechnungslegungsverfahren weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant (5 Ob 32/22z; 5 Ob 146/16f).

2. Schlussabrechnung nach § 19b WGG. Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG

[38] 2.1. Im Anwendungsbereich des WGG hat die gemeinnützige Bauvereinigung (im Folgenden auch: GBV) gemäß § 14d Abs 1 WGG im Interesse einer laufenden Erhaltung sowie einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. [38] 2.1. Im Anwendungsbereich des WGG hat die gemeinnützige Bauvereinigung (im Folgenden auch: GBV) gemäß Paragraph 14 d, Absatz eins, WGG im Interesse einer laufenden Erhaltung sowie einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung

der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.

[39] Die Einhebung von EVB gemäß § 14d WGG beruht auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters. § 14d Abs 2 WGG sieht dabei grundsätzlich – abhängig vom Erstbezugsdatum – Höchstbeträge des zuvor errechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vor (vgl 5 Ob 117/23a). [39] Die Einhebung von EVB gemäß Paragraph 14 d, WGG beruht auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters. Paragraph 14 d, Absatz 2, WGG sieht dabei grundsätzlich – abhängig vom Erstbezugsdatum – Höchstbeträge des zuvor errechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vor vergleiche 5 Ob 117/23a).

[40] Verwendet die GBV die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten EVB nicht innerhalb einer Frist – bis zur WGG-Novelle 2016 von 10, seither – von 20 Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten EVB zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (§ 1000 ABGB) zurückzuerstatten. Zur Rückforderung der nicht verbrauchten EVB (samt Verzinsung) ist der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter oder Nutzungsberechtigter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstands ist (§ 14d Abs 4 WGG). [40] Verwendet die GBV die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten EVB nicht innerhalb einer Frist – bis zur WGG-Novelle 2016 von 10, seither – von 20 Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten EVB zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (Paragraph 1000, ABGB) zurückzuerstatten. Zur Rückforderung der nicht verbrauchten EVB (samt Verzinsung) ist der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter oder Nutzungsberechtigter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstands ist (Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG).

[41] 2.2. Für die Fälle der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum nach den §§ 15b ff WGG normierte der mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006), BGBl I 124/2006, geschaffene, mit 1. 10. 2006 in Kraft getretene § 14d Abs 8a WGG einen Übertragungsanspruch. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte erwarb mit Abgabe der Erklärung gemäß § 15e Abs 3 WGG bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung sämtlicher, bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb (also dem Erwerb eines bereits im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts) hingegen auf Übertragung der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19b WGG oder § 19c WGG nicht verbrauchten EVB, insoweit diese die nach § 14d Abs 2 Z 3 WGG errechneten Beträge übersteigen, einschließlich der seit ihrer Einhebung gemäß § 14d Abs 9 WGG anteilig angerechneten Zinsen, in die Rücklage gemäß § 31 WEG. [41] 2.2. Für die Fälle der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum nach den Paragraphen 15 b, ff WGG normierte der mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006), Bundesgesetzblatt Teil eins, 124 aus 2006,, geschaffene, mit 1. 10. 2006 in Kraft getretene Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG einen Übertragungsanspruch. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte erwarb mit Abgabe der Erklärung gemäß Paragraph 15 e, Absatz 3, WGG bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung sämtlicher, bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb (also dem Erwerb eines bereits im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts) hingegen auf Übertragung der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach Paragraph 19 b, WGG oder Paragraph 19 c, WGG nicht verbrauchten EVB, insoweit diese die nach Paragraph 14 d, Absatz 2, Ziffer 3, WGG errechneten Beträge übersteigen, einschließlich der seit ihrer Einhebung gemäß Paragraph 14 d, Absatz 9, WGG anteilig angerechneten Zinsen, in die Rücklage gemäß Paragraph 31, WEG.

[42] Mit den Nachfolgebestimmungen § 14d Abs 4 WGG bzw § 14d Abs 5 WGG wurde dieser Übertragungsanspruch modifiziert und ergänzt. Seit § 14d Abs 4 WGG bzw § 14d Abs 5 WGG idF BGBl I Nr 157/2015 erwirbt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung aller der zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19b WGG nicht verbrauchten EVB im Ausmaß von 60 vH in die Rücklage gemäß § 31 WEG. Bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb sind 60 vH der

auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19c WGG nicht verbrauchten EVB zahlungsmindernd zu berücksichtigen. Mit der WGG-Novelle 2019, BGBl I 85/2019, wurde § 14d Abs 5 WGG um eine Präklusionsbestimmung ergänzt. Soweit gegen die Abrechnungen gemäß § 19b (Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung) und § 19c (Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb) nicht binnen sechs Monaten ab Legung vom erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten begründete Einwendungen gerichtlich erhoben werden, gelten die Abrechnung sowie die Höhe der in die Rücklage gemäß § 31 WEG zu übertragenden, nicht verbrauchten bzw die Höhe der zahlungsmindernd zu berücksichtigenden EVB als endgültig geprüft und anerkannt. [42] Mit den Nachfolgebestimmungen Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG wurde dieser Übertragungsanspruch modifiziert und ergänzt. Seit Paragraph 14 d, Absatz 4, WGG bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 157 aus 2015, erwirbt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung aller der zum Zeitpunkt der Abrechnung nach Paragraph 19 b, WGG nicht verbrauchten EVB im Ausmaß von 60 vH in die Rücklage gemäß Paragraph 31, WEG. Bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb sind 60 vH der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach Paragraph 19 c, WGG nicht verbrauchten EVB zahlungsmindernd zu berücksichtigen. Mit der WGG-Novelle 2019, Bundesgesetzblatt Teil eins, 85 aus 2019,, wurde Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG um eine Präklusionsbestimmung ergänzt. Soweit gegen die Abrechnungen gemäß Paragraph 19 b, (Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung) und Paragraph 19 c, (Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb) nicht binnen sechs Monaten ab Legung vom erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten begründete Einwendungen gerichtlich erhoben werden, gelten die Abrechnung sowie die Höhe der in die Rücklage gemäß Paragraph 31, WEG zu übertragenden, nicht verbrauchten bzw die Höhe der zahlungsmindernd zu berücksichtigenden EVB als endgültig geprüft und anerkannt.

[43] Vor Inkrafttreten des § 14d Abs 8a WGG idF BGBl I 124/2006 mit 1. 10. 2006 war kein solcher Übertragungsanspruch vorgesehen. Dieser soll dem Umstand Rechnung tragen, dass es mit Wohnungseigentumsbegründung zu einer Verlagerung der Erhaltungspflichten kommt. Da die Verantwortung für die Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeit mit Wohnungseigentumsbegründung von der gemeinnützigen Bauvereinigung auf die Eigentümergemeinschaft übergeht, seien die bisher für diesen Zweck angesparten und nicht verbrauchten Mittel aliquot in die Rücklage zu überführen (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 45). [43] Vor Inkrafttreten des Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 124 aus 2006, mit 1. 10. 2006 war kein solcher Übertragungsanspruch vorgesehen. Dieser soll dem Umstand Rechnung tragen, dass es mit Wohnungseigentumsbegründung zu einer Verlagerung der Erhaltungspflichten kommt. Da die Verantwortung für die Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeit mit Wohnungseigentumsbegründung von der gemeinnützigen Bauvereinigung auf die Eigentümergemeinschaft übergeht, seien die bisher für diesen Zweck angesparten und nicht verbrauchten Mittel aliquot in die Rücklage zu überführen (ErläutRV 1183 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 45,).

[44] 2.3. Gemäß dem – mit der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) eingefügten, seit 1. 10. 2006 geltenden – § 19b WGG hat die Bauvereinigung im Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung spätestens mit Legung der ersten Abrechnung gemäß § 19a WGG (jährliche Abrechnung bei vermietetem Wohnungseigentum) für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung gemäß § 19 WGG zu legen. Mit den jährlichen Abrechnungen nach § 19 Abs 1 WGG hat die verwaltende Bauvereinigung spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine Abrechnung unter anderem über die EVB nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Entsprechendes galt bereits nach den Vorgängerbestimmungen des § 19 Abs 1 WGG in den Fassungen BGBl I 157/2015 und BGBl I 36/2000. [44] 2.3. Gemäß dem – mit der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) eingefügten, seit 1. 10. 2006 geltenden – Paragraph 19 b, WGG hat die Bauvereinigung im Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung spätestens mit Legung der ersten Abrechnung gemäß Paragraph 19 a, WGG (jährliche Abrechnung bei vermietetem Wohnungseigentum) für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung gemäß Paragraph 19, WGG zu legen. Mit den jährlichen Abrechnungen nach Paragraph 19, Absatz eins, WGG hat die verwaltende Bauvereinigung spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine Abrechnung unter anderem über die EVB nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WGG für das vorausgegangene

Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Entsprechendes galt bereits nach den Vorgängerbestimmungen des Paragraph 19, Absatz eins, WGG in den Fassungen Bundesgesetzblatt Teil eins, 157 aus 2015, und Bundesgesetzblatt Teil eins, 36 aus 2000,.

[45] Nach dem – mit der 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. [45] Nach dem – mit der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) eingefügten – Paragraph 19 c, WGG hat die Bauvereinigung dem erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines nach Paragraph 14 e, WGG vermieteten Wohnungseigentumsobjekts für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsübertragung spätestens mit der nächsten Abrechnung gemäß Paragraph 19 a, WGG eine Zwischenabrechnung zu legen.

[46] Wurde vor dem 1. 1. 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet, so war 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; § 19c WGG war ab 1. 1. 2007 anzuwenden. [46] Wurde vor dem 1. 1. 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet, so war gemäß Paragraph 39, Absatz 31, Litera a, WGG für den Zeitraum bis 31. 12. 2006 eine Schlussabrechnung gemäß Paragraph 19 b, WGG spätestens bis zum 30. 6. 2007 zu legen; Paragraph 19 c, WGG war ab 1. 1. 2007 anzuwenden.

[47] Mit der Schlussabrechnung gemäß § 19b WGG soll eine Art „Schlussbilanz“ für das bisher ausschließlich nach dem WGG zu verwaltende Mietwohnhaus und alle darin befindlichen Wohneinheiten gezogen werden. Dies soll (vor allem im Hinblick auf die bisher gesamtojektbezogene EVB-Abrechnung sowie allfällige unterschiedliche Verteilungsschlüssel) eine klare Abgrenzung zur nunmehr beginnenden Verwaltung nach dem WEG ermöglichen. 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 EVB (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 46; 5 Ob 267/09i). [47] Mit der Schlussabrechnung gemäß Paragraph 19 b, WGG soll eine Art „Schlussbilanz“ für das bisher ausschließlich nach dem WGG zu verwaltende Mietwohnhaus und alle darin befindlichen Wohneinheiten gezogen werden. Dies soll (vor allem im Hinblick auf die bisher gesamtojektbezogene EVB-Abrechnung sowie allfällige unterschiedliche Verteilungsschlüssel) eine klare Abgrenzung zur nunmehr beginnenden Verwaltung nach dem WEG ermöglichen. Mit der Regelung des Paragraph 19 c, 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 EVB (ErläutRV 1183 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 46, ; 5 Ob 267/09i).

[48] 2.4. Die Legung der Abrechnungen nach den §§ 19 bis 19c WGG, also insbesondere auch der auf § 19b WGG gestützte Anspruch auf Legung einer formell korrekten, nachvollziehbaren und überprüfbaren Schlussabrechnung, ist gemäß § 22 Abs 1 Z 9 WGG in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Dies galt nach der Rechtsprechung – ungeachtet dessen, dass dieser Kompetenztatbestand mit der WRN 2006 nicht (ausdrücklich) um die §§ 19a, 19b, 19c und 19d WGG erweitert worden war – auch schon vor der WGG-Novelle 2019 (5 Ob 267/09i [Zwischenabrechnung nach § 19c WGG]). Der Gesetzgeber der WGG-Novelle 2019 hat dies im Lichte dieser höchstgerichtlichen Rechtsprechung klarstellend normiert (IA 907/A 26. GP 17; Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III [2023] § 19b WGG Rz 16). [48] 2.4. Die Legung der Abrechnungen nach den Paragraphen 19 bis 19 c WGG, also insbesondere auch der auf Paragraph 19 b, WGG gestützte Anspruch auf Legung einer formell korrekten, nachvollziehbaren und überprüfbaren Schlussabrechnung, ist gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, WGG in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Dies galt nach der Rechtsprechung – ungeachtet dessen, dass dieser Kompetenztatbestand mit der WRN 2006 nicht (ausdrücklich) um die Paragraphen 19 a, 19 b, 19 c und 19 d WGG erweitert worden war – auch schon vor der WGG-Novelle 2019 (5 Ob 267/09i [Zwischenabrechnung nach Paragraph 19 c, WGG]). Der Gesetzgeber der WGG-Novelle 2019 hat dies im Lichte dieser höchstgerichtlichen Rechtsprechung klarstellend normiert (IA 907/A 26. Gesetzgebungsperiode 17, ; Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht römisch drei [2023] Paragraph 19 b, WGG Rz 16).

[49] § 22 Abs 4 WGG ordnet an, dass in den im Abs 1 genannten Angelegenheiten (also auch im Verfahren zur Legung der Abrechnungen nach §§ 19 bis 19c WGG) § 39 MRG sinngemäß anzuwenden ist. Einem Verfahren auf Geltendmachung der Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung nach § 19b WGG ist

daher die Schlichtungsstelle zwingend vorgeschaltet. [49] Paragraph 22, Absatz 4, WGG ordnet an, dass in den im Absatz eins, genannten Angelegenheiten (also auch im Verfahren zur Legung der Abrechnungen nach Paragraphen 19 bis 19 c WGG) Paragraph 39, MRG sinngemäß anzuwenden ist. Einem Verfahren auf Geltendmachung der Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung nach Paragraph 19 b, WGG ist daher die Schlichtungsstelle zwingend vorgeschaltet.

B. Revisionsrekurs der Antragsgegnerin

[50] 1. Die Zulässigkeit eines Rechtsmittels an den Obersten Gerichtshof setzt voraus, dass der Rechtsmittelwerber eine für die Entscheidung maßgebliche erhebliche Rechtsfrage in seinen Rechtsmittelausführungen aufgreift. Er muss eine erhebliche Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts aufwerfen, bei deren Beurteilung er von der Rechtsansicht der zweiten Instanz abweicht (RS0102059 [T13]; RS0048272).

[51] Die Antragsgegnerin bezweifelt in ihrem Revisionsrekurs die Richtigkeit der Lösung der vom Rekursgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage der Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung des Rechnungslegungsanspruchs nach § 19b WGG und Übertragung des Ergebnisses in die Rücklage nicht. Sie vertritt vielmehr die Auffassung, dass diese Rechtsfrage durch den Gesetzeswortlaut eindeutig gelöst ist und die Vorinstanzen die Aktivlegitimation der Antragstellerinnen zutreffend verneint haben. [51] Die Antragsgegnerin bezweifelt in ihrem Revisionsrekurs die Richtigkeit der Lösung der vom Rekursgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage der Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung des Rechnungslegungsanspruchs nach Paragraph 19 b, WGG und Übertragung des Ergebnisses in die Rücklage nicht. Sie vertritt vielmehr die Auffassung, dass diese Rechtsfrage durch den Gesetzeswortlaut eindeutig gelöst ist und die Vorinstanzen die Aktivlegitimation der Antragstellerinnen zutreffend verneint haben.

[52] 2. Die Antragsgegnerin zeigt in ihrem Revisionsrekurs auch keine andere erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 AußStrG auf. [52] 2. Die Antragsgegnerin zeigt in ihrem Revisionsrekurs auch keine andere erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, AußStrG auf.

[53] 2.1. Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels zunächst damit, dass die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der Frage, ob im Außerstreitverfahren nach dem AußStrG 2005 bei einer Konformatsentscheidung des Rekursgerichts über die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs der Revisionsrekurs jedenfalls unzulässig ist, uneinheitlich sei. Diese Frage der Statthaftigkeit des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin sei eine erhebliche Rechtsfrage des Verfahrensrechts iSd § 62 Abs 1 AußStrG. [53] 2.1. Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels zunächst damit, dass die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der Frage, ob im Außerstreitverfahren nach dem AußStrG 2005 bei einer Konformatsentscheidung des Rekursgerichts über die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs der Revisionsrekurs jedenfalls unzulässig ist, uneinheitlich sei. Diese Frage der Statthaftigkeit des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin sei eine erhebliche Rechtsfrage des Verfahrensrechts iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG.

[54] Die Zulässigkeit eines Rechtsmittels bestimmt sich nach der vom Verfahrenseinleitenden gewählten Verfahrensart (RS0046238; vgl RS0046245). Die Zulässigkeit des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin ist daher nach § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG zu beurteilen. Danach gelten für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass der Entscheidungsgegenstand rein vermögensrechtlicher Natur ist und die gemäß § 59 Abs 2, § 62 Abs 3 und 5 und § 63 Abs 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10.000 EUR beträgt. [54] Die Zulässigkeit eines Rechtsmittels bestimmt sich nach der vom Verfahrenseinleitenden gewählten Verfahrensart (RS0046238; vergleiche RS0046245). Die Zulässigkeit des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin ist daher nach Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG zu beurteilen. Danach gelten für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses die Paragraphen 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass der Entscheidungsgegenstand rein vermögensrechtlicher Natur ist und die gemäß Paragraph 59, Absatz 2,, Paragraph 62, Absatz 3 und 5 und Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10.000 EUR beträgt.

[55] § 62 Abs 2 AußStrG enthält weder einen dem § 528 Abs 2 Z 2 ZPO entsprechenden Rechtsmittelausschluss für Konformatsbeschlüsse (5 Ob 72/05g; 5 Ob 96/06p) noch eine mit § 519 ZPO vergleichbare Bestimmung (RS0121265). Ein (analoger) Rückgriff auf die Bestimmungen der ZPO ist nach dem Konzept des AußStrG weder generell noch für die hier angesprochenen Rechtsmittelbeschränkungen intendiert (5 Ob 96/06p). Nach neuerer

Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs können daher die in § 66 Abs 1 Z 1 AußStrG bezeichneten Verfahrensmängel auch dann in einem Revisionsrekurs geltend gemacht werden, wenn sie von beiden Vorinstanzen übereinstimmend oder auch nur vom Rekursgericht verneint wurden (RS0121265; RS0007232 [T15]). Dies gilt insbesondere für den Mangel der Unzulässigkeit des Rechtswegs (§ 56 Abs 1 AußStrG; RS0121265 [T1, T5]). [55] Paragraph 62, Absatz 2, AußStrG enthält weder einen dem Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO entsprechenden Rechtsmittelausschluss für Konformatsbeschlüsse (5 Ob 72/05g; 5 Ob 96/06p) noch eine mit Paragraph 519, ZPO vergleichbare Bestimmung (RS0121265). Ein (analoger) Rückgriff auf die Bestimmungen der ZPO ist nach dem Konzept des AußStrG weder generell noch für die hier angesprochenen Rechtsmittelbeschränkungen intendiert (5 Ob 96/06p). Nach neuerer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs können daher die in Paragraph 66, Absatz eins, Ziffer eins, AußStrG bezeichneten Verfahrensmängel auch dann in einem Revisionsrekurs geltend gemacht werden, wenn sie von beiden Vorinstanzen übereinstimmend oder auch nur vom Rekursgericht verneint wurden (RS0121265; RS0007232 [T15]). Dies gilt insbesondere für den Mangel der Unzulässigkeit des Rechtswegs (Paragraph 56, Absatz eins, AußStrG; RS0121265 [T1, T5]).

[56] Die von der Antragsgegnerin aufgeworfene Rechtsfrage des Verfahrensrechts iSd § 62 Abs 1 AußStrG ist demnach geklärt. Auch die Entscheidung 5 Ob 121/17f steht – entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin – nicht im Widerspruch zu dieser mittlerweile gefestigten Rechtsprechung. Der Oberste Gerichtshof stellte darin nicht auf eine allfällige Rechtsmittelbeschränkung analog § 528 Abs 2 Z 2 ZPO oder § 519 ZPO ab, sondern auf das (Nicht-)Vorliegen einer bindenden Entscheidung nach § 42 Abs 3 JN (vgl RS0114196; RS0046249; RS0039774). Die war (negative) Voraussetzung dafür, die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs von Amts wegen wahrnehmen zu können (vgl RS0035572; RS0042973; RS0122081 [T4]). Nach § 42 Abs 3 JN kann die Unzulässigkeit des streitigen oder außerstreitigen Rechtswegs nicht mehr wahrgenommen werden, wenn dem eine – auch von Amts wegen getroffene – bindende Entscheidung des Gerichts entgegensteht. Hier läge eine solche bindende Entscheidung nur vor, wenn die Antragsgegnerin den in die Hauptsachenentscheidung aufgenommenen Beschluss des Erstgerichts, mit dem die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtswegs „verworfen“ wurde, nicht bekämpft hätte. Dann stünde der Geltendmachung der Unzulässigkeit des Rechtswegs im Revisionsrekurs diese rechtskräftig gewordene bindende Entscheidung entgegen (RS0040199 [T2]; RS0039774). Nur dann unterläge diese Frage im Revisionsrekursverfahren schon grundsätzlich keiner weiteren Überprüfung mehr. [56] Die von der Antragsgegnerin aufgeworfene Rechtsfrage des Verfahrensrechts iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG ist demnach geklärt. Auch die Entscheidung 5 Ob 121/17f steht – entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin – nicht im Widerspruch zu dieser mittlerweile gefestigten Rechtsprechung. Der Oberste Gerichtshof stellte darin nicht auf eine allfällige Rechtsmittelbeschränkung analog Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO oder Paragraph 519, ZPO ab, sondern auf das (Nicht-)Vorliegen einer bindenden Entscheidung nach Paragraph 42, Absatz 3, JN vergleiche RS0114196; RS0046249; RS0039774). Die war (negative) Voraussetzung dafür, die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs von Amts wegen wahrnehmen zu können vergleiche RS0035572; RS0042973; RS0122081 [T4]). Nach Paragraph 42, Absatz 3, JN kann die Unzulässigkeit des streitigen oder außerstreitigen Rechtswegs nicht mehr wahrgenommen werden, wenn dem eine – auch von Amts wegen getroffene – bindende Entscheidung des Gerichts entgegensteht. Hier läge eine solche bindende Entscheidung nur vor, wenn die Antragsgegnerin den in die Hauptsachenentscheidung aufgenommenen Beschluss des Erstgerichts, mit dem die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtswegs „verworfen“ wurde, nicht bekämpft hätte. Dann stünde der Geltendmachung der Unzulässigkeit des Rechtswegs im Revisionsrekurs diese rechtskräftig gewordene bindende Entscheidung entgegen (RS0040199 [T2]; RS0039774). Nur dann unterläge diese Frage im Revisionsrekursverfahren schon grundsätzlich keiner weiteren Überprüfung mehr.

[57] Dass die Zulässigkeit des (außerstreitigen) Rechtswegs – wie hier – bereits von beiden Vorinstanzen übereinstimmend bejaht wurde, steht der Statthaftigkeit des vorliegenden Rechtsmittels also nicht entgegen. Einer Partei, welche die Unzulässigkeit des Rechtswegs eingewendet hat, kann trotz des Obsiegens in der Sache auch nicht die Beschwer an der Bekämpfung der Bejahung der Zulässigkeit abgesprochen werden. Sie ist durch die ihrer Einrede nicht Rechnung tragende Bejahung der Zulässigkeit so lange beschwert, als die abweisende Sachentscheidung nicht rechtskräftig ist (RS0040191 [T2]).

[58] 2.2. Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres Revisionsrekurses zudem damit, dass dem Verfahren wegen der nach richtiger Ansicht zu bejahenden Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ein schwerer Verfahrensfehler iSd § 66 Abs 1 iVm § 56 Abs 1 AußStrG anhafte. Ein solcher sei stets als erhebliche

Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG anzusehen. Indem das Rekursgericht die Einrede der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs verworfen habe, sei dieses zudem von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen. [58] 2.2. Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres Revisionsrekurses zudem damit, dass dem Verfahren wegen der nach richtiger Ansicht zu bejahenden Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ein schwerer Verfahrensfehler iSd Paragraph 66, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 56, Absatz eins, AußStrG anhafte. Ein solcher sei stets als erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG anzusehen. Indem das Rekursgericht die Einrede der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs verworfen habe, sei dieses zudem von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen.

[59] Der Wahrnehmung eines einer Nichtigkeit gleichkommenden schweren Verfahrensmangels iSd § 56 AußStrG kommt zwar erhebliche Bedeutung zur Wahrung der Rechtssicherheit iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu (RS0042743 [T3]; RS0041896 [T7]). Einen solchen Mangel zeigt der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin aber nicht auf. [59] Der Wahrnehmung eines einer Nichtigkeit gleichkommenden schweren Verfahrensmangels iSd Paragraph 56, AußStrG kommt zwar erhebliche Bedeutung zur Wahrung der Rechtssicherheit iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zu (RS0042743 [T3]; RS0041896 [T7]). Einen solchen Mangel zeigt der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin aber nicht auf.

[60] Maßgebend für die Bestimmung der Art des Rechtswegs sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen der das Verfahren einleitenden Partei. Bei der Beurteilung, ob eine Sache in das Außerstreitverfahren oder auf den streitigen Rechtsweg gehört, ist also von den Behauptungen des Antragstellers, nicht von den Einwendungen des Antragsgegners oder den Feststellungen auszugehen. Für die Frage, ob über ein Begehren im außerstreitigen Verfahren oder in einem streitigen Zivilprozess zu entscheiden ist, kommt es auch nicht darauf an, ob das Begehren selbst berechtigt ist. Macht der Antragsteller nach seinen Behauptungen einen Anspruch an sich mit Recht im Außerstreitverfahren geltend, stellt sich aber heraus, dass die Voraussetzungen für den geltend gemachten Anspruch fehlen, ist das Begehren daher im Außerstreitverfahren, wenn auch abschlägig, zu erledigen. Auch die Sachlegitimation und die Schlüssigkeit eines Rechtsschutzbegehrens sind nur Bedingungen der (materiellen) Berechtigung des Begehrens und haben daher mit der zulässigen Verfahrensart nichts zu tun (5 Ob 244/21z mwN).

[61] Ob über einen konkreten Rechtsschutzantrag im streitigen oder außerstreitigen Verfahren zu entscheiden ist, ist demnach nach dem Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen zu beurteilen (RS0013639 [T19]; RS0005896 [T17]). Diese Auslegung von Sachantrag und Parteivorbringen im Einzelfall begründet nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG, wenn der zweiten Instanz eine Fehlbeurteilung unterlaufen ist, die der Oberste Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren hat (5 Ob 159/15s mwN). Der Antragsgegnerin gelingt es in ihrem Revisionsrekurs nicht, ein solches im Einzelfall korrekturbedürftiges Auslegungsergebnis aufzuzeigen. [61] Ob über einen konkreten Rechtsschutzantrag im streitigen oder außerstreitigen Verfahren zu entscheiden ist, ist demnach nach dem Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen zu beurteilen (RS0013639 [T19]; RS0005896 [T17]). Diese Auslegung von Sachantrag und Parteivorbringen im Einzelfall begründet nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG, wenn der zweiten Instanz eine Fehlbeurteilung unterlaufen ist, die der Oberste Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigieren hat (5 Ob 159/15s mwN). Der Antragsgegnerin gelingt es in ihrem Revisionsrekurs nicht, ein solches im Einzelfall korrekturbedürftiges Auslegungsergebnis aufzuzeigen.

[62] Die Antragstellerinnen begehren dem Wortlaut nach „die vollständige Endabrechnung der Reparaturrücklage, insbesondere eine Schlussbilanz nach § 19b WGG für die Liegenschaft“ und die Zahlung des sich aufgrund dieser Rechnungslegung ergebenden Geldbetrags. Dieses Begehren stützen sie wiederholt ausdrücklich auf § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG. Die Aufnahme der „Schlussbilanz nach § 19b WGG“ in das Begehren erklären die Antragstellerinnen damit, dass eben deren Fehlen die Unvollständigkeit und Unrichtigkeit der von der Antragsgegnerin an sich gelegten Rechnung bedinge. Nachdem die Antragsgegnerin keine Schlussabrechnung nach § 19b WGG eingefordert und die Aufteilungspflicht gemäß der damals geltenden Bestimmung § 14d Abs 8a WGG ignoriert habe, sei die Rücklagenabrechnung schon aus diesem Grund unvollständig und unrichtig. Die Antragstellerinnen konkretisierten damit die behauptete, auf einem angeblichen Fehlverhalten der Antragsgegnerin als Verwalterin beruhende Mangelhaftigkeit der vorliegenden Abrechnung nach § 31 Abs 3 WEG und nahmen den konkret beanstandeten Mangel in der Formulierung des Antragsbegehrens auf; sie beehrten also, der

Antragsgegnerin im Spruch diese konkrete Ergänzung aufzutragen (vgl 5 Ob 257/06i; RS0110526 [T1]). [62] Die Antragstellerinnen begehren dem Wortlaut nach „die vollständige Endabrechnung der Reparaturrücklage, insbesondere eine Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG für die Liegenschaft“ und die Zahlung des sich aufgrund dieser Rechnungslegung ergebenden Geldbetrags. Dieses Begehren stützen sie wiederholt ausdrücklich auf Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG. Die Aufnahme der „Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG“ in das Begehren erklären die Antragstellerinnen damit, dass eben deren Fehlen die Unvollständigkeit und Unrichtigkeit der von der Antragsgegnerin an sich gelegten Rechnung bedinge. Nachdem die Antragsgegnerin keine Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG eingefordert und die Aufteilungspflicht gemäß der damals geltenden Bestimmung Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG ignoriert habe, sei die Rücklagenabrechnung schon aus diesem Grund unvollständig und unrichtig. Die Antragstellerinnen konkretisierten damit die behauptete, auf einem angeblichen Fehlverhalten der Antragsgegnerin als Verwalterin beruhende Mangelhaftigkeit der vorliegenden Abrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG und nahmen den konkret beanstandeten Mangel in der Formulierung des Antragsbegehrens auf; sie begehrten also, der Antragsgegnerin im Spruch diese konkrete Ergänzung aufzutragen vergleiche 5 Ob 257/06i; RS0110526 [T1]).

[63] Die Beurteilung des Rekursgerichts, die Antragstellerinnen machten damit ungeachtet dessen, dass sie nicht die Rechnungslegung über die von der Antragsgegnerin als Verwalterin nach Wohnungseigentumsbegründung gebildete Rücklage beanstandeten, sondern das Fehlen der Schlussbilanz nach § 19b WGG monierten, weil das Ergebnis dieser Bilanz (zumindest teilweise) in die Rücklage und damit in die Rechnung nach § 31 Abs 3 WEG einfließen hätte müssen, den Anspruch auf Rechnungslegung und Herausgabe gemäß § 31 Abs 3 WEG im Verfahren nach Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG geltend, ist nicht zu beanstanden. Es mag sein, dass die Antragstellerinnen mit ihren Anträgen im Ergebnis das zu erreichen suchen, was die (dafür jedenfalls aktivlegitimierten) Mieter oder Nutzungsberechtigten in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 9 WGG iVm § 19b WGG gegen die Antragsgegnerin als (frühere) Vermieterin durchsetzen können. Sie selbst strengen dieses Verfahren aber nach ihrem erklärten Willen nicht an. Die Antragstellerinnen versuchen also nicht etwa, aus § 31 Abs 3 WEG ihre Parteistellung als Eigentümergemeinschaft in diesem Verfahren nach WGG abzuleiten, sie versuchen vielmehr ein entsprechendes Ergebnis über das Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG zu erzielen. [63] Die Beurteilung des Rekursgerichts, die Antragstellerinnen machten damit ungeachtet dessen, dass sie nicht die Rechnungslegung über die von der Antragsgegnerin als Verwalterin nach Wohnungseigentumsbegründung gebildete Rücklage beanstandeten, sondern das Fehlen der Schlussbilanz nach Paragraph 19 b, WGG monierten, weil das Ergebnis dieser Bilanz (zumindest teilweise) in die Rücklage und damit in die Rechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG einfließen hätte müssen, den Anspruch auf Rechnungslegung und Herausgabe gemäß Paragraph 31, Absatz 3, WEG im Verfahren nach Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG geltend, ist nicht zu beanstanden. Es mag sein, dass die Antragstellerinnen mit ihren Anträgen im Ergebnis das zu erreichen suchen, was die (dafür jedenfalls aktivlegitimierten) Mieter oder Nutzungsberechtigten in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, WGG in Verbindung mit Paragraph 19 b, WGG gegen die Antragsgegnerin als (frühere) Vermieterin durchsetzen können. Sie selbst strengen dieses Verfahren aber nach ihrem erklärten Willen nicht an. Die Antragstellerinnen versuchen also nicht etwa, aus Paragraph 31, Absatz 3, WEG ihre Parteistellung als Eigentümergemeinschaft in diesem Verfahren nach WGG abzuleiten, sie versuchen vielmehr ein entsprechendes Ergebnis über das Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG zu erzielen.

[64] 3. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. [64] 3. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen.

[65] Die diesbezügliche Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die Antragstellerinnen haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihnen die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. [65] Die diesbezügliche Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Die Antragstellerinnen haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihnen die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen.

C. Revisionsrekurs der Antragstellerinnen

[66] 1. Die Antragstellerinnen begründen die Zulässigkeit des Revisionsrekurses – der Zulassungs- begründung des Rekursgerichts folgend – damit, dass zur Frage, ob der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf eine Schlussabrechnung nach § 19b WGG und allenfalls auf Zahlung des Ergebnisses in die Rücklage zukommt, zwar gegensätzliche zweitinstanzliche, aber keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, die Ansprüche auf Schlussabrechnung nach § 19b WGG und Übertragung (eines Teils) der nicht verbrauchten EVB in die Rücklage gemäß § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG idGF seien Individualansprüche des einzelnen Mieters, nicht jedoch der Eigentümergemeinschaft, die Schlussabrechnung nach § 19b WGG sei daher kein Bestandteil der Rücklagenabrechnung nach § 31 Abs 3 WEG und ein Abrechnungsanspruch nach § 31 Abs 3 WEG bestehe nur im Fall einer tatsächlichen Überführung von nicht verbrauchten EVB in die Rücklage, sei unrichtig. [66]

1. Die Antragstellerinnen begründen die Zulässigkeit des Revisionsrekurses – der Zulassungs-, begründung des Rekursgerichts folgend – damit, dass zur Frage, ob der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf eine Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG und allenfalls auf Zahlung des Ergebnisses in die Rücklage zukommt, zwar gegensätzliche zweitinstanzliche, aber keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, die Ansprüche auf Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG und Übertragung (eines Teils) der nicht verbrauchten EVB in die Rücklage gemäß Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG idGF seien Individualansprüche des einzelnen Mieters, nicht jedoch der Eigentümergemeinschaft, die Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG sei daher kein Bestandteil der Rücklagenabrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG und ein Abrechnungsanspruch nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG bestehe nur im Fall einer tatsächlichen Überführung von nicht verbrauchten EVB in die Rücklage, sei unrichtig.

[67] In der Frage der (fehlenden) Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung des Rechnungslegungs- und Übertragungsanspruchs folgt das Rekursgericht damit der weitaus überwiegenden Lehre. Nach dieser besteht auch die Abrechnungs- und Übertragungspflicht der Bauvereinigung nach dem WGG nur gegenüber den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Einem erwerbenden Dritten (Nichtmieter) oder der Eigentümergemeinschaft stehe keine Aktivlegitimation zu (Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III [2023] § 19b WGG Rz 2, 16; Prader in GeKo Wohnrecht III § 14d WGG Rz 37; Prader/Pittl, WGG2 § 14d Rz 33, § 19b Rz 2; Prader, Zum Anspruch auf Überführung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage, immolex 2020, 223 [225]; Garzon, Glosse zu LG Innsbruck 3 R 56/19k, immolex 2020/68; aA LG Innsbruck 3 R 56/19k, immolex 2020/68; Anderl, Schlussabrechnung bei nachträglicher WE-Begründung und Überführung des EVB in die Rücklage, immolex 2020, 400).

[67] In der Frage der (fehlenden) Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung des Rechnungslegungs- und Übertragungsanspruchs folgt das Rekursgericht damit der weitaus überwiegenden Lehre. Nach dieser besteht auch die Abrechnungs- und Übertragungspflicht der Bauvereinigung nach dem WGG nur gegenüber den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Einem erwerbenden Dritten (Nichtmieter) oder der Eigentümergemeinschaft stehe keine Aktivlegitimation zu (Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht römisch drei [2023] Paragraph 19 b, WGG Rz 2, 16; Prader in GeKo Wohnrecht römisch drei Paragraph 14 d, WGG Rz 37; Prader/Pittl, WGG2 Paragraph 14 d, Rz 33, Paragraph 19 b, Rz 2; Prader, Zum Anspruch auf Überführung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage, immolex 2020, 223 [225]; Garzon, Glosse zu LG Innsbruck 3 R 56/19k, immolex 2020/68; aA LG Innsbruck 3 R 56/19k, immolex 2020/68; Anderl, Schlussabrechnung bei nachträglicher WE-Begründung und Überführung des EVB in die Rücklage, immolex 2020, 400).

[68] Dafür dass der Anspruch nach § 19b WGG lediglich dem Mieter oder Nutzungsberechtigten zukommt, nicht aber der Eigentümergemeinschaft, und dass auch die zur Abrechnung Verpflichtete nach § 19b WGG die Bauvereinigung (als Vermieterin) ist, spricht sowohl der Gesetzeswortlaut, als auch der objektive Zweck der Norm (vgl etwa Prader, immolex 2020, 223 [225]). [68] Dafür dass der Anspruch nach Paragraph 19 b, WGG lediglich dem Mieter oder Nutzungsberechtigten zukommt, nicht aber der Eigentümergemeinschaft, und dass auch die zur Abrechnung Verpflichtete nach Paragraph 19 b, WGG die Bauvereinigung (als Vermieterin) ist, spricht sowohl der Gesetzeswortlaut, als auch der objektive Zweck der Norm vergleiche etwa Prader, immolex 2020, 223 [225]).

[69] Diese Frage und intertemporale Streitfragen im Zusammenhang mit der zugleich mit § 19b WGG geschaffenen Übergangsbestimmung des § 39 Abs 31 lit a WGG sind hier aber nicht zu klären. Die Frage, ob der Eigentümergemeinschaft ein eigener – im streitigen Verfahren oder im Außerstreitverfahren nach § 22 Abs 1 Z 9 WGG durchzusetzender – Anspruch auf eine Schlussabrechnung nach § 19b WGG und allenfalls auf Übertragung des Ergebnisses in die Rücklage zukommt, ist nämlich im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG nicht zu prüfen. [69] Diese

Frage und intertemporale Streitfragen im Zusammenhang mit der zugleich mit Paragraph 19 b, WGG geschaffenen Übergangsbestimmung des Paragraph 39, Absatz 31, Litera a, WGG sind hier aber nicht zu klären. Die Frage, ob der Eigentümergemeinschaft ein eigener – im streitigen Verfahren oder im Außerstreitverfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, WGG durchzusetzender – Anspruch auf eine Schlussabrechnung nach Paragraph 19 b, WGG und allenfalls auf Übertragung des Ergebnisses in die Rücklage zukommt, ist nämlich im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG nicht zu prüfen.

[70] Der Verwalter ist gemäß § 31 Abs 3 WEG verpflichtet, für die gesamte Zeit der Verwaltung über die die Rücklage betreffenden Geldflüsse, also über die geleisteten Beiträge zur Rücklage und deren Verwendung Rechnung zu legen. Ausgangspunkt dieser Abrechnung kann die (Erst-)Dotierung der Rücklage durch die Übertragung nicht verbrauchter EVB iSd § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG idGF (nur) sein, wenn diese tatsächlich in die Rücklage überführt wurden. Nicht das Ergebnis der (allenfalls im Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 9 WGG durchzusetzenden) Schlussabrechnung nach § 19d WGG ist in die Verwalterschlussrechnung nach § 31 Abs 3 WEG aufzunehmen, sondern gegebenenfalls der entsprechende Geldfluss (vgl Prader, immolex 2020, 223 [226]; Garzon, immolex 2020/68). [70] Der Verwalter ist gemäß Paragraph 31, Absatz 3, WEG verpflichtet, für die gesamte Zeit der Verwaltung über die die Rücklage betreffenden Geldflüsse, also über die geleisteten Beiträge zur Rücklage und deren Verwendung Rechnung zu legen. Ausgangspunkt dieser Abrechnung kann die (Erst-)Dotierung der Rücklage durch die Übertragung nicht verbrauchter EVB iSd Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG idGF (nur) sein, wenn diese tatsächlich in die Rücklage überführt wurden. Nicht das Ergebnis der (allenfalls im Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 9, WGG durchzusetzenden) Schlussabrechnung nach Paragraph 19 d, WGG ist in die Verwalterschlussrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG aufzunehmen, sondern gegebenenfalls der entsprechende Geldfluss vergleiche Prader, immolex 2020, 223 [226]; Garzon, immolex 2020/68).

[71] Die Rechnungslegung nach § 19b WGG selbst ist in diesem Sinn keine im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG zu klärende Vorfrage. Die Durchsetzung und Prüfung der Abrechnungs- und Übertragungsansprüche nach § 19b WGG und § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG idGF ist in diesem Verfahren weder konzeptiv vorgesehen, noch darf durch die Öffnung dieses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem früheren Verwalter zu führenden Verfahrens die im Regime des WGG vorgesehene Rechtsposition der (jedenfalls) anspruchsberechtigten oder in ihrer Rechtssphäre sonst betroffenen Mieter und Nutzungsberechtigten bzw jener der Bauvereinigung eingegriffen werden (vgl etwa Prader, immolex 2020, 223 [225 f]). Die Richtigkeit dieses Ergebnisses wird besonders deutlich, wenn die (vormalige) Verwalterin und die Bauvereinigung – anders als hier – nicht ident sind. Die gegenteilige Argumentation der Antragstellerinnen beruht hingegen auf der – systematisch nicht selbstverständlichen – Prämisse der Personenidentität. [71] Die Rechnungslegung nach Paragraph 19 b, WGG selbst ist in diesem Sinn keine im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG zu klärende Vorfrage. Die Durchsetzung und Prüfung der Abrechnungs- und Übertragungsansprüche nach Paragraph 19 b, WGG und Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG idGF ist in diesem Verfahren weder konzeptiv vorgesehen, noch darf durch die Öffnung dieses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem früheren Verwalter zu führenden Verfahrens die im Regime des WGG vorgesehene Rechtsposition der (jedenfalls) anspruchsberechtigten oder in ihrer Rechtssphäre sonst betroffenen Mieter und Nutzungsberechtigten bzw jener der Bauvereinigung eingegriffen werden vergleiche etwa Prader, immolex 2020, 223 [225 f]). Die Richtigkeit dieses Ergebnisses wird besonders deutlich, wenn die (vormalige) Verwalterin und die Bauvereinigung – anders als hier – nicht ident sind. Die gegenteilige Argumentation der Antragstellerinnen beruht hingegen auf der – systematisch nicht selbstverständlichen – Prämisse der Personenidentität.

[72] Die Schlussabrechnung nach § 19b WGG ist daher auch im Fall der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung nach den §§ 15b ff WGG kein notwendiger Bestandteil der Rücklagenabrechnung nach § 31 Abs 3 WEG. Die Erstellung einer solchen Schlussbilanz ist von dieser wohnungseigentumsrechtlichen Rechnungslegungspflicht des vormaligen Verwalters nicht umfasst. Die Abrechnung kann in diesem Punkt nur unrichtig oder unvollständig sein, wenn nicht verbrauchte EVB iSd § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG idGF tatsächlich in die Rücklage überführt wurden. Ein allfälliges pflichtwidriges Verhalten des Verwalters im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Übertragungsansprüchen gegenüber Bauvereinigung oder anspruchsberechtigten Wohnungseigentümern ist im Rechnungslegungsverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 31 Abs 3 WEG weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant. [72] Die Schlussabrechnung nach

Paragraph 19 b, WGG ist daher auch im Fall der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung nach den Paragraphen 15 b, ff WGG kein notwendiger Bestandteil der Rücklagenabrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG. Die Erstellung einer solchen Schlussbilanz ist von dieser wohnungseigentumsrechtlichen Rechnungslegungspflicht des vormaligen Verwalters nicht umfasst. Die Abrechnung kann in diesem Punkt nur unrichtig oder unvollständig sein, wenn nicht verbrauchte EVB iSd Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG idgF tatsächlich in die Rücklage überführt wurden. Ein allfälliges pflichtwidriges Verhalten des Verwalters im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Übertragungsansprüchen gegenüber Bauvereinigung oder anspruchslgitimierten Wohnungseigentümern ist im Rechnungslegungsverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz 3, WEG weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant.

[73] Da Abrechnungs- und Übertragungsansprüche nach § 19b WGG und § 14d Abs 8a WGG aF bzw § 14d Abs 5 WGG idgF vom Prüfumfang im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG schon grundsätzlich nicht umfasst sind, erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung mit der Frage der Konsequenz dessen, dass nach dem Antragsvorbringen sämtliche Stichtage für die Schlussbilanzen und damit die Wohnungseigentumsbegründung vor dem 1. 10. 2006, also vor dem Inkrafttreten der den Abrechnungs- und Übertragungsanspruch regelnden Normen erfolgten, ob solche also hier nicht ohnedies von vornherein ausscheiden. [73] Da Abrechnungs- und Übertragungsansprüche nach Paragraph 19 b, WGG und Paragraph 14 d, Absatz 8 a, WGG aF bzw Paragraph 14 d, Absatz 5, WGG idgF vom Prüfumfang im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG schon grundsätzlich nicht umfasst sind, erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung mit der Frage der Konsequenz dessen, dass nach dem Antragsvorbringen sämtliche Stichtage für die Schlussbilanzen und damit die Wohnungseigentumsbegründung vor dem 1. 10. 2006, also vor dem Inkrafttreten der den Abrechnungs- und Übertragungsanspruch regelnden Normen erfolgten, ob solche also hier nicht ohnedies von vornherein ausscheiden.

[74] 4. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerinnen kommt damit keine Berechtigung zu.

[75] Die diesbezügliche Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Es entspricht der Billigkeit, der insoweit obsiegenden Antragsgegnerin Kostenersatz zuzuerkennen. [75] Die diesbezügliche Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Es entspricht der Billigkeit, der insoweit obsiegenden Antragsgegnerin Kostenersatz zuzuerkennen.

Textnummer

E142052

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00178.23X.0704.000

Im RIS seit

20.08.2024

Zuletzt aktualisiert am

20.08.2024

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at