

TE OGH 2024/3/12 50b10/24t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2024

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 der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. F*, 2. A*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Vetter – Dr. Fritsch Rechtsanwälte in Lustenau, gegen die Antragsgegner 1. G*, 2. A*, ebenda, beide vertreten durch Blum, Hagen und Partner Rechtsanwälte GmbH in Feldkirch, 3. R* GmbH, *, vertreten durch Oberbichler & Kramer Rechtsanwälte in Feldkirch, sowie die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer C*, und M*, ebenda, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 3 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Teilsachbeschluss und Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 19. Oktober 2023, GZ 3 R 166/23v-88, mit dem der (End-)Sachbeschluss des Bezirksgerichts Feldkirch vom 2. März 2023, GZ 22 MSch 3/17i-76, teilweise mit einer Maßgabe bestätigt, teilweise aufgehoben wurde, 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 der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. F*, 2. A*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Vetter – Dr. Fritsch Rechtsanwälte in Lustenau, gegen die Antragsgegner 1. G*, 2. A*, ebenda, beide vertreten durch Blum, Hagen und Partner Rechtsanwälte GmbH in Feldkirch, 3. R* GmbH, *, vertreten durch Oberbichler & Kramer Rechtsanwälte in Feldkirch, sowie die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer C*, und M*, ebenda, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Teilsachbeschluss und Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 19. Oktober 2023, GZ 3 R 166/23v-88, mit dem der (End-)Sachbeschluss des Bezirksgerichts Feldkirch vom 2. März 2023, GZ 22 MSch 3/17i-76, teilweise mit einer Maßgabe bestätigt, teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs im Verfahren gegen die Drittantragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller sind zur ungeteilten Hand schuldig, der Drittantragsgegnerin die mit 552,66 EUR (darin 92,11 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Dem Revisionsrekurs im Verfahren gegen den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin wird Folge gegeben.

In diesem Umfang werden die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben und dem Erstgericht die Sachentscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufgetragen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind insoweit Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind zu 214/678-Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 4 und Einstellplatz 4. Bei Antragstellung waren der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin Miteigentümer sämtlicher übrigen Liegenschaftsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an den Wohnungen 1, 2 und 3 und den Einstellplätzen 1, 2 und 3. Im Jahr 2018 haben sie ihre Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an den Wohnungen 1 und 3 und den Einstellplätzen 1 und 2 an zwei weitere Personen verschenkt, die sich am Verfahren nicht beteiligt haben. Die Drittantragsgegnerin ist seit 1. 4. 2014 bestellte Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage.

[2] Im Jahr 2010 begannen bis heute andauernde Streitigkeiten zwischen den Antragstellern einerseits und dem Erstantragsgegner und der Zweitantragsgegnerin andererseits, die neben dem Umfang durchzuführender Sanierungsarbeiten auch die Höhe der Betriebskosten, der Rücklage und deren Verrechnung betrafen. Seit 2011 führen diese Wohnungseigentümer Prozesse gegeneinander, wobei die Antragsteller dort den Standpunkt vertraten, dass der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin nicht Hausverwalter seien und nicht Rechte und Pflichten eines Hausverwalters wahrnehmen hätten dürfen.

[3] Seit dem Jahr 2002 beauftragte der Erstantragsgegner die Drittantragsgegnerin laufend mit der Erstellung jährlicher Betriebskostenabrechnungen auf Basis übermittelter Belege. Sie war bis 31. 3. 2014 für die Eigentümergemeinschaft als „Buchhalterin“ auf Grundlage der ihr vom Erstantragsgegner übergebenen Belege tätig, im Übrigen aber nicht mit Verwaltungstätigkeiten betraut. Der Erstantragsgegner erledigte bis 31. 3. 2014 anfallende Hausmeisterarbeiten, die er gegenüber den Miteigentümern auch in Rechnung stellte, organisierte und beauftragte Bestellungen von Öl sowie Reparaturarbeiten und überwies dafür anfallende Kosten vom Girokonto. Dass der Erstantragsgegner darüber hinaus Rechtsgeschäfte für die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen oder diese vertreten hätte, konnte das Erstgericht nicht feststellen. Die Zweitantragsgegnerin pflegte einen zur Allgemeinfläche zählenden Gartenanteil, erledigte aber sonst keine Aufgaben für die Eigentümergemeinschaft.

[4] Beim Erwerb der Miteigentumsanteile durch die Antragsteller wurden diese darüber informiert, dass die Betriebskosten monatlich ca 400 EUR betragen und die Buchhaltung die Drittantragsgegnerin führe. Von August 2008 bis Dezember 2013 bezahlten die Antragsteller 411 EUR an monatlichen Betriebskosten, danach bis Mai 2014 keine Betriebskosten, ab Juni 2014 Betriebskostenkonti in Höhe des von der Drittantragsgegnerin vorgeschriebenen Betrags von monatlich 611,59 EUR.

[5] Die Antragsteller begehrten in ihrem verfahrenseinleitenden Antrag – ohne weitere Differenzierung – gegenüber allen Antragsgegnern die Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2008 bis 2014, die Feststellung ihrer Unrichtigkeit und der konkreten Betriebskostensalden für diese Jahre in Bezug auf ihre Anteile. Zusammengefasst beriefen sie sich darauf, es liege eine gesetzwidrige Rücklagendotierung und ein Fehlbetrag beim Reparaturfond vor. Die Betriebskostenabrechnungen beruhten auf einer unrichtigen Parifizierung. Zahlungsflüsse und Entnahmen seien nicht nachvollziehbar, eine Hausbetreuung sei ohne Beschlussfassung beauftragt worden. Die Kontrolle der Richtigkeit der verrechneten Betriebskosten stehe den Antragstellern unabhängig davon zu, ob formell eine Hausverwaltung bestellt worden sei.

[6] Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin wendeten die Unschlüssigkeit des Antrags ein, weil nicht ausreichend erkennbar sei, welche konkreten Ansprüche die Antragsteller wem gegenüber geltend machen wollten. Ein Antrag auf Durchsetzung von Verwalterpflichten sei nur gegen den Verwalter zu richten, sie seien aber nicht Verwalter gewesen. Die „faktische und kaufmännische“ Verwaltung habe auch bis April 2014 die Drittantragsgegnerin durchgeführt. Allfällige Ansprüche für den Zeitraum 2008 bis 2012 seien verjährt.

[7] Die Drittantragsgegnerin wendete ein, bis zum Jahr 2014 nicht Verwalterin gewesen zu sein. Sie habe nur Ordner mit Belegen für Einnahmen und Ausgaben mit dem Auftrag übernommen, eine Verbuchung in Form einer Lohnbuchhaltung vorzunehmen. Für inhaltliche Fehler sei sie nicht verantwortlich. Bis 1. 4. 2014 sei sie nie im Namen der Wohnungseigentümer oder der Eigentümergemeinschaft aufgetreten, bis dahin habe die Hausgemeinschaft die Verwaltung in Eigenregie geführt. Ansprüche gegen sie seien mangels Passivlegitimation zurück-, hilfsweise abzuweisen, allenfalls im streitigen Verfahren durchzusetzen. Im Übrigen seien die Ansprüche bis 2012 auch verjährt.

[8] Im ersten Rechtsgang wies das Erstgericht alle Begehren ab, weil die Antragsgegner nicht Verwalter gewesen seien. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung betreffend die Begehren für den Zeitraum 2008 bis 2012 als

Teilsachbeschluss wegen Verjährung (dem Revisionsrekurs der Antragsteller gab der erkennende Senat keine Folge). Für die Jahre 2013 und 2014 hob das Rekursgericht den Sachbeschluss auf und verwies die Sache in diesem Umfang zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es ging von der Passivlegitimation der Drittantragsgegnerin für den Zeitraum ab 1. 4. 2014 aus, sodass das Erstgericht über die Mangelhaftigkeit der Abrechnung nach Erörterung und Anleitung der Antragsteller zur Konkretisierung ihres Begehrens zu entscheiden habe. Hinsichtlich Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin sei zunächst abzuklären, ob sie nicht lediglich als Miteigentümer dem Verfahren beigezogen hätten werden sollen. Für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 sei eine abschließende Beurteilung ihrer Passivlegitimation mangels Feststellungen noch nicht möglich. Die Antragsteller seien im fortgesetzten Verfahren zur Klarstellung aufzufordern, wer von den Antragsgegnern aus welchem Grund in Anspruch genommen werde.

[9] Im zweiten Rechtsgang ergänzten die Antragsteller ihr Vorbringen. Der Erstantragsgegner habe vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 faktisch die Hausverwaltungstätigkeiten vorgenommen, sämtliche Überweisungen und Buchungen sowie die Rechnungssammlung getätigt und alle Arbeiten in Auftrag gegeben. Für 2013 werde der Erstantragsgegner als faktischer Hausverwalter in Anspruch genommen. Dies gelte auch für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014, bis April 2014 sei die Drittantragsgegnerin nur Buchhalterin gewesen. Ab 1. 4. 2014 sei die Drittantragsgegnerin bestellte Fremdverwalterin gewesen und daher verantwortlich. Da sie die Betriebskostenabrechnung für das ganze Jahr 2014 erstellt habe, treffe sie auch für das Gesamtjahr die Verantwortung. Abrechnungspflichtig seien für 1. 1. bis 31. 3. 2014 Erstantragsgegner und Drittantragsgegnerin. Die Zweitantragsgegnerin sei 2013 und 2014 Miteigentümerin gewesen. Zu den Abrechnungen 2013 und 2014 erhoben die Antragsteller überdies eine Reihe von – im Detail näher ausgeführten – Beanstandungen.

[10] Der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin bestritten weiter ihre Passivlegitimation mangels Verwaltungstätigkeiten ihrerseits. Habe ein Miteigentümer nur einzelne Aufgaben der Hausverwaltung übernommen und liege Selbstverwaltung vor, seien behauptete Pflichten nicht im Außerstreitverfahren durchzusetzen. Den Antragstellern fehle auch die Aktivlegitimation gegenüber dem bloß faktischen Verwalter. Alle Positionen der Betriebskostenabrechnung entsprächen dem tatsächlich Geschuldeten.

[11] Die Drittantragsgegnerin äußerte sich zum ergänzenden Vorbringen der Antragsteller nicht mehr.

[12] Das Erstgericht wies mit (End-)Sachbeschluss (und Beschluss) die Anträge der Antragsteller gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin zurück und gegen die Drittantragsgegnerin ab. Der Erstantragsgegner sei weder förmlich zum Verwalter bestellt worden noch faktischer Verwalter im Sinn eines Fremdverwalters gewesen. Er habe nur einzelne – vorwiegend hausmeisterliche – Aufgaben übernommen. Da die Antragsteller seit 2010 seinen Tätigkeiten widersprochen hätten, scheide die analoge Anwendung von Verwalterpflichten des WEG auf ihn aus. Aufgrund des Widerspruchs sei auch § 837 ABGB nicht anzuwenden, weder Erstantragsgegner noch Zweitantragsgegnerin seien Machthaber im Sinn des ABGB. Eine im Außerstreitverfahren zu verfolgende Pflicht auf Rechnungslegung gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin bestehe nicht, andere Rechtsgrundlagen seien im streitigen Verfahren geltend zu machen. Die Abrechnung der Drittantragsgegnerin ab 1. 4. 2014 sei den Anforderungen des WEG gerecht geworden. [12] Das Erstgericht wies mit (End-)Sachbeschluss (und Beschluss) die Anträge der Antragsteller gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin zurück und gegen die Drittantragsgegnerin ab. Der Erstantragsgegner sei weder förmlich zum Verwalter bestellt worden noch faktischer Verwalter im Sinn eines Fremdverwalters gewesen. Er habe nur einzelne – vorwiegend hausmeisterliche – Aufgaben übernommen. Da die Antragsteller seit 2010 seinen Tätigkeiten widersprochen hätten, scheide die analoge Anwendung von Verwalterpflichten des WEG auf ihn aus. Aufgrund des Widerspruchs sei auch Paragraph 837, ABGB nicht anzuwenden, weder Erstantragsgegner noch Zweitantragsgegnerin seien Machthaber im Sinn des ABGB. Eine im Außerstreitverfahren zu verfolgende Pflicht auf Rechnungslegung gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin bestehe nicht, andere Rechtsgrundlagen seien im streitigen Verfahren geltend zu machen. Die Abrechnung der Drittantragsgegnerin ab 1. 4. 2014 sei den Anforderungen des WEG gerecht geworden.

[13] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller teilweise Folge. Es bestätigte die Zurückweisung der Anträge gegenüber dem Erstantragsgegner für den Zeitraum vom 1. 4. bis 31. 12. 2014 und gegenüber der Zweitantragsgegnerin insgesamt, ebenso die Abweisung des Antragsbegehrens gegenüber der Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014. Im Übrigen bestätigte es die Entscheidung hinsichtlich des Zeitraums 2013 und 1. 1. bis 31. 3. 2014 gegenüber dem Erstantragsgegner mit der Maßgabe, dass die Anträge ab- statt

zurückgewiesen werden und hinsichtlich der Drittantragsgegnerin für den Zeitraum 2013 dahin, dass insoweit der Antrag zurück- statt abgewiesen werde. Im Umfang des Rechnungslegungsbegehrens gegenüber der Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 4. bis 31. 12. 2014 hob es den Sachbeschluss auf und verwies die wohnrechtliche Außerstreitsache insoweit an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurück.

[14] Die Zweitantragsgegnerin werde nur als „Mitbeteiligte“ geführt und nicht für Abrechnungsansprüche aus faktischer Hausverwaltungstätigkeit in Anspruch genommen, weshalb das Erstgericht den gegen sie gerichteten Antrag zutreffend zurückgewiesen habe.

[15] Da die Antragsteller der Auffassung seien, für das Jahr 2013 sei nur der Erstantragsgegner abrechnungspflichtig und für den Zeitraum vom 1. 4. bis 31. 12. 2014 nur die Drittantragsgegnerin, sei wegen „überschießenden Wortlauts des Antrags“ dieser für den Zeitraum vom 1. 4. bis 31. 12. 2014 gegenüber dem Erstantragsgegner und für das Jahr 2013 gegenüber der Drittantragsgegnerin zurückzuweisen.

[16] Für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014 treffe die Drittantragsgegnerin keine Abrechnungspflicht, weil sie die Verwaltertätigkeit erst mit 1. 4. 2014 übernommen habe. Abrechnungsmängel für einen davor gelegenen Zeitraum und daraus folgende Mängel für die Gesamtschau 2014 habe sie nicht zu vertreten. Für 1. 1. bis 31. 3. 2014 seien die Anträge gegenüber der Drittantragsgegnerin mangels Passivlegitimation abzuweisen.

[17] Für den Rechnungslegungsanspruch gegenüber dem Erstantragsgegner für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 übernahm das Rekursgericht die mittels Beweisrüge bekämpften Feststellungen, soweit sie die faktischen Tätigkeiten des Erstantragsgegners betrafen, und vertrat rechtlich die Auffassung, danach habe der Erstantragsgegner zwar einzelne Verwaltungstätigkeiten erbracht, nicht jedoch sämtliche Hausverwaltungsagenden. Bis zum 1. 4. 2014 sei von Selbstverwaltung auszugehen. Ein einzelner Wohnungseigentümer, der unwidersprochen Verwaltungshandlungen setze, sei nicht von den Verwalterpflichten des WEG betroffen, wenn er bei bestehender Selbstverwaltung nur bestimmte Tätigkeiten vornehme. Auch die subsidiär heranzuziehende Bestimmung des § 837 ABGB sei nicht anwendbar, weil die Antragsteller den Verwaltungshandlungen widersprochen hätten. Da die Voraussetzungen von § 837 Satz 3 ABGB nicht vorlägen, falle die Tätigkeit des Erstantragsgegners unter Geschäftsführung ohne Auftrag, Ansprüche daraus seien im streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Eine Rechtsgrundlage für eine im außerstreitigen Verfahren durchsetzbare Abrechnungspflicht des Erstantragsgegners fehle, weshalb der gegen ihn gerichtete Antrag für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 abzuweisen sei. [17] Für den Rechnungslegungsanspruch gegenüber dem Erstantragsgegner für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 übernahm das Rekursgericht die mittels Beweisrüge bekämpften Feststellungen, soweit sie die faktischen Tätigkeiten des Erstantragsgegners betrafen, und vertrat rechtlich die Auffassung, danach habe der Erstantragsgegner zwar einzelne Verwaltungstätigkeiten erbracht, nicht jedoch sämtliche Hausverwaltungsagenden. Bis zum 1. 4. 2014 sei von Selbstverwaltung auszugehen. Ein einzelner Wohnungseigentümer, der unwidersprochen Verwaltungshandlungen setze, sei nicht von den Verwalterpflichten des WEG betroffen, wenn er bei bestehender Selbstverwaltung nur bestimmte Tätigkeiten vornehme. Auch die subsidiär heranzuziehende Bestimmung des Paragraph 837, ABGB sei nicht anwendbar, weil die Antragsteller den Verwaltungshandlungen widersprochen hätten. Da die Voraussetzungen von Paragraph 837, Satz 3 ABGB nicht vorlägen, falle die Tätigkeit des Erstantragsgegners unter Geschäftsführung ohne Auftrag, Ansprüche daraus seien im streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Eine Rechtsgrundlage für eine im außerstreitigen Verfahren durchsetzbare Abrechnungspflicht des Erstantragsgegners fehle, weshalb der gegen ihn gerichtete Antrag für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 abzuweisen sei.

[18] Die Entscheidung über das Begehren gegenüber der Drittantragsgegnerin ab 1. 4. 2014 hob das Rekursgericht auf, weil das Gericht die konkreten Beanstandungen mit den Parteien zu erörtern und der Drittantragsgegnerin Gelegenheit zur Verbesserung ihrer Abrechnung zu geben habe. Damit habe sich das Erstgericht auseinanderzusetzen und entsprechende Feststellungen zu treffen.

[19] Den Revisionsrekurs gegen den Teilsachbeschluss ließ das Rekursgericht zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch ein – trotz Widerspruch der übrigen – (mit-)verwaltender Wohnungseigentümer mit Anteilmehrheit auf Grundlage des § 837 ABGB im außerstreitigen Verfahren (§ 838a ABGB) zur Rechnungslegung verhalten werden könne. [19] Den Revisionsrekurs gegen den Teilsachbeschluss ließ das

Rekursgericht zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch ein – trotz Widerspruch der übrigen – (mit-)verwaltender Wohnungseigentümer mit Anteilsmehrheit auf Grundlage des Paragraph 837, ABGB im außerstreitigen Verfahren (Paragraph 838 a, ABGB) zur Rechnungslegung verhalten werden könne.

[20] Gegen den ihre Anträge ab- bzw zurückweisenden Teil dieser Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller, mit dem sie die Abänderung im Sinn einer Stattgebung ihrer Anträge anstreben, hilfsweise einen Aufhebungsantrag stellen.

[21] Der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin sowie die Drittantragsgegnerin beantragen in ihren Revisionsrekursbeantwortungen, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[22] Der Revisionsrekurs ist im Verfahren gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin aus dem vom Rekursgericht genannten Grund und zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und insoweit auch im Sinn des Eventualantrags berechtigt.

[23] In Ansehung der Drittantragsgegnerin ist der Revisionsrekurs hingegen unzulässig, er kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen. [23] In Ansehung der Drittantragsgegnerin ist der Revisionsrekurs hingegen unzulässig, er kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen.

1. Verfahrensrechtliches

[24] 1.1. Das Erstgericht wies die Anträge gegen den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin mittels (End-)Sachbeschluss zurück, weil es von der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ausging. Gemäß dem nach § 52 Abs 2 WEG auch im Verfahren nach § 52 Abs 1 WEG anzuwendenden § 37 Abs 3 Z 13 MRG hat aber nur die Entscheidung „in der Sache“ mit Sachbeschluss zu ergehen. Die Zurückweisung eines Sachantrags – etwa wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs – erfolgt nicht mit Sachbeschluss (RS0070443; RS0043993; RS0070434). Eine vom Erstgericht vorgenommene unrichtige Bezeichnung der Entscheidung als Sachbeschluss ist unerheblich, es kommt nur auf den Inhalt der Entscheidung an (RS0070443 [T2]). Nur für Rechtsmittel gegen einen Sachbeschluss und deren Beantwortung gilt daher die vierwöchige Rechtsmittelfrist nach § 37 Abs 3 Z 15 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG; sonst stehen nur die 14-tägigen Fristen nach dem Außerstreitgesetz offen (RS0070443 [T3]). [24] 1.1. Das Erstgericht wies die Anträge gegen den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin mittels (End-)Sachbeschluss zurück, weil es von der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ausging. Gemäß dem nach Paragraph 52, Absatz 2, WEG auch im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, WEG anzuwendenden Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 13, MRG hat aber nur die Entscheidung „in der Sache“ mit Sachbeschluss zu ergehen. Die Zurückweisung eines Sachantrags – etwa wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs – erfolgt nicht mit Sachbeschluss (RS0070443; RS0043993; RS0070434). Eine vom Erstgericht vorgenommene unrichtige Bezeichnung der Entscheidung als Sachbeschluss ist unerheblich, es kommt nur auf den Inhalt der Entscheidung an (RS0070443 [T2]). Nur für Rechtsmittel gegen einen Sachbeschluss und deren Beantwortung gilt daher die vierwöchige Rechtsmittelfrist nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 15, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG; sonst stehen nur die 14-tägigen Fristen nach dem Außerstreitgesetz offen (RS0070443 [T3]).

[25] 1.2. Dies gilt gleichermaßen für den die Zurückweisungsentscheidung des Erstgerichts bestätigenden Teil der rekursgerichtlichen Entscheidung betreffend Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin, aber auch den Teil der Rekursentscheidung, mit dem das Rekursgericht die Antragsabweisung gegen die Drittantragsgegnerin mit der Maßgabe bestätigte, insoweit sei der Antrag (als unzulässig) zurückzuweisen.

[26] 1.3. Eine nähere Erörterung des – auch im Außerstreitverfahren nach § 37 MRG, § 52 Abs 2 WEG anzuwendenden (5 Ob 56/15v mwN) – Grundsatzes, dass bei gemeinsamer Ausfertigung mehrerer Entscheidungen mit unterschiedlichen Rechtsmittelfristen für deren Anfechtung einheitlich die längste der in Frage kommenden Fristen gilt (vgl RS0041696), erübrigt sich hier, weil der Rekurs und auch der Revisionsrekurs der Antragsteller innerhalb der 14-tägigen Frist und daher jedenfalls rechtzeitig erhoben worden waren. [26] 1.3. Eine nähere Erörterung des – auch im Außerstreitverfahren nach Paragraph 37, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG anzuwendenden (5 Ob 56/15v mwN) – Grundsatzes, dass bei gemeinsamer Ausfertigung mehrerer Entscheidungen mit unterschiedlichen Rechtsmittelfristen

für deren Anfechtung einheitlich die längste der in Frage kommenden Fristen gilt (vergleiche RS0041696), erübrigt sich hier, weil der Rekurs und auch der Revisionsrekurs der Antragsteller innerhalb der 14-tägigen Frist und daher jedenfalls rechtzeitig erhoben worden waren.

[27] 1.4. Für die Revisionsrekurszulässigkeit ist § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 AußStrG mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Entscheidungsgegenstand rein vermögensrechtlicher Natur ist und die gemäß § 62 Abs 3 und 5 und § 63 Abs 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10.000 EUR beträgt. Nach dem Bewertungsausspruch des Rekursgerichts übersteigt der Wert des Entscheidungsgegenstands diese Wertgrenze nicht. Allerdings sprach das Rekursgericht aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen den Teilsachbeschluss zulässig ist. Der Teilsachbeschluss konnte sich nur auf die Abweisung des Antrags gegen den Erstantragsgegner für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 und des Antrags gegen die Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014 beziehen, im Übrigen lagen Zurückweisungsbeschlüsse vor. [27] 1.4. Für die Revisionsrekurszulässigkeit ist Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, AußStrG mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Entscheidungsgegenstand rein vermögensrechtlicher Natur ist und die gemäß Paragraph 62, Absatz 3 und 5 und Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10.000 EUR beträgt. Nach dem Bewertungsausspruch des Rekursgerichts übersteigt der Wert des Entscheidungsgegenstands diese Wertgrenze nicht. Allerdings sprach das Rekursgericht aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen den Teilsachbeschluss zulässig ist. Der Teilsachbeschluss konnte sich nur auf die Abweisung des Antrags gegen den Erstantragsgegner für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 3. 2014 und des Antrags gegen die Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014 beziehen, im Übrigen lagen Zurückweisungsbeschlüsse vor.

[28] 1.5. Da sich die Begründung des Zulassungsausspruchs aber auf die Anteilsmehrheit (mit-)verwaltender Wohnungseigentümer bezieht, die nur bei Zusammenrechnung der Anteile von Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin gegeben sein kann, die Begründung nicht differenziert und nach dem (neu gefassten) Spruch der Rekursentscheidung nahe liegt, dass das Rekursgericht seine (teils mit Maßgabe) bestätigende Entscheidung insgesamt als Teilsachbeschluss ansah, ist davon auszugehen, dass sich der Zulassungsausspruch auf die gesamte bestätigende Entscheidung beziehen sollte. Eine Rückstellung zwecks Ergänzung des Zulassungsausspruchs in Bezug auf den Beschlussteil ist daher entbehrlich.

[29] 1.6. Dem Einwand der Drittantragsgegnerin in der Revisionsrekursbeantwortung, die Antragsteller seien nicht beschwert, ist nicht zu folgen. Es trifft zwar zu, dass die abweisende Entscheidung des Erstgerichts gegenüber der Drittantragsgegnerin in Ansehung des Zeitraums vom 1. 4. bis 31. 12. 2014 – unbekämpfbar – aufgehoben wurde und diesbezüglich eine neuerliche Entscheidung zu fällen sein wird. Allerdings wurden die Sachanträge der Antragsteller gegen die Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 12. 2013 zurück- und für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014 abgewiesen.

[30] 1.7. Grundsätzlich muss auch im Verfahren außer Streitsachen ein Rechtsschutzinteresse an der inhaltlichen Behandlung des Rechtsmittels bestehen. Fehlt ein solches Anfechtungsinteresse (Beschwer), wäre ein Rechtsmittel als unzulässig zurückzuweisen (RS0006880; RS0006598). Bei der Beschwer unterscheidet man die formelle und die materielle Beschwer (RS0041868). Der Rechtsmittelwerber muss grundsätzlich formell beschwert sein, was bedeutet, dass die gefällte Entscheidung zum Nachteil des Rechtsmittelwerbers von seinem Antrag abweichen muss (RS0041868 [T5]; 5 Ob 163/14b [zum wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 WEG]). Zwar reicht die formelle Beschwer nicht immer aus – wäre die (materielle oder prozessuale) Rechtsstellung des Rechtsmittelwerbers durch die Entscheidung nicht beeinträchtigt, würde ihm also die materielle Beschwer fehlen, wäre sein Rechtsmittel trotz Widerspruchs zu dem von ihm in der Vorinstanz gestellten Antrag zurückzuweisen (RS0041868). Da die Antragsteller im Verfahren hier einen materiell-rechtlichen Anspruch auf Überprüfung der Abrechnung behaupten, sind sie durch die Zurück- und Abweisung ihrer Anträge nicht nur formell, sondern auch materiell beschwert. An ihrem Rechtsschutzinteresse ist daher nicht zu zweifeln. [30] 1.7. Grundsätzlich muss auch im Verfahren außer Streitsachen ein Rechtsschutzinteresse an der inhaltlichen Behandlung des Rechtsmittels bestehen. Fehlt ein solches Anfechtungsinteresse (Beschwer), wäre ein Rechtsmittel als unzulässig zurückzuweisen (RS0006880; RS0006598). Bei der Beschwer unterscheidet man die formelle und die materielle Beschwer (RS0041868). Der Rechtsmittelwerber muss grundsätzlich formell beschwert sein, was bedeutet, dass die gefällte Entscheidung zum Nachteil des Rechtsmittelwerbers von seinem Antrag abweichen muss (RS0041868 [T5]; 5 Ob 163/14b [zum wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, WEG]). Zwar reicht die formelle Beschwer nicht immer aus – wäre die

(materielle oder prozessuale) Rechtsstellung des Rechtsmittelwerbers durch die Entscheidung nicht beeinträchtigt, würde ihm also die materielle Beschwer fehlen, wäre sein Rechtsmittel trotz Widerspruchs zu dem von ihm in der Vorinstanz gestellten Antrag zurückzuweisen (RS0041868). Da die Antragsteller im Verfahren hier einen materiell-rechtlichen Anspruch auf Überprüfung der Abrechnung behaupten, sind sie durch die Zurück- und Abweisung ihrer Anträge nicht nur formell, sondern auch materiell beschwert. An ihrem Rechtsschutzinteresse ist daher nicht zu zweifeln.

2. Zum Revisionsrekurs im Verfahren gegen die Drittantragsgegnerin

[31] 2.1. Hinsichtlich der Zurückweisung der Anträge für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 12. 2013 und der Abweisung für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014 gegen die Drittantragsgegnerin ist der Revisionsrekurs – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) – Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen. Die Begründung kann sich insoweit auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG). [31] 2.1. Hinsichtlich der Zurückweisung der Anträge für den Zeitraum vom 1. 1. 2013 bis 31. 12. 2013 und der Abweisung für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014 gegen die Drittantragsgegnerin ist der Revisionsrekurs – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) – Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen. Die Begründung kann sich insoweit auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[32] 2.2. Unstrittig wurde die Drittantragsgegnerin, die nie Mit- und Wohnungseigentümerin war, beginnend mit 1. 4. 2014 zur Fremdverwalterin bestellt. Die Zulassungsbegründung des Rekursgerichts, die sich nur auf den mitverwaltenden Wohnungseigentümer mit Anteilsmehrheit bezieht, ist für das Verfahren gegen die Drittantragsgegnerin nicht einschlägig; damit lässt sich die Zulässigkeit des Revisionsrekurses nicht begründen. Daher wäre es Aufgabe der Antragsteller gewesen, in ihrem Revisionsrekurs eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG betreffend den ab- und zurückweisenden Teil der Entscheidung gegen die Drittantragsgegnerin aufzuzeigen. Dies ist ihr nicht gelungen. [32] 2.2. Unstrittig wurde die Drittantragsgegnerin, die nie Mit- und Wohnungseigentümerin war, beginnend mit 1. 4. 2014 zur Fremdverwalterin bestellt. Die Zulassungsbegründung des Rekursgerichts, die sich nur auf den mitverwaltenden Wohnungseigentümer mit Anteilsmehrheit bezieht, ist für das Verfahren gegen die Drittantragsgegnerin nicht einschlägig; damit lässt sich die Zulässigkeit des Revisionsrekurses nicht begründen. Daher wäre es Aufgabe der Antragsteller gewesen, in ihrem Revisionsrekurs eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG betreffend den ab- und zurückweisenden Teil der Entscheidung gegen die Drittantragsgegnerin aufzuzeigen. Dies ist ihr nicht gelungen.

[33] 2.3. Die Antragszurückweisung gegenüber der Drittantragsgegnerin für das gesamte Jahr 2013 begründete das Rekursgericht mit dem überschießenden Wortlaut des Antrags. Ob es insoweit auch von einer Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ausging, ist der Rekursentscheidung nicht zu entnehmen. Eine nähere Erörterung der Frage, ob ein „überschießender“ Antrag nicht Anlass für (weitere) Erörterung gewesen wäre und dieser mangels Klarstellung nicht abgewiesen hätte werden müssen, erübrigt sich. Einen diesbezüglichen Verfahrensmangel machen die Antragsteller in ihrem Revisionsrekurs nicht geltend. Auch rechtlich setzen sie sich mit der Zurückweisungsentscheidung des Rekursgerichts nicht auseinander. Ihr einziges Argument ist die Behauptung, selbst wenn der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin nicht als Hausverwalter tätig geworden wären, wäre die Drittantragsgegnerin durch die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2013 und 2014 Verwalterin für diesen Teilbereich gewesen. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der dies verneinenden Begründung des Rekursgerichts lässt der Revisionsrekurs vermissen. Eine erhebliche Rechtsfrage zeigt er daher nicht auf.

[34] 2.4. Vergleichbares gilt für die Abweisung des Sachantrags betreffend die Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014. Das Rekursgericht begründete dies unter Verweis auf die Entscheidungen 5 Ob 212/07y, 5 Ob 46/06k und 3 Ob 102/14t sowie wohnrechtliche Literatur (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 20 WEG Rz 20; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG4 § 34 WEG Rz 34) damit, dass die erst ab 1. 4. 2014 zur Verwalterin bestellte Drittantragsgegnerin Abrechnungsmängel für den davor gelegenen Zeitraum ebenso wenig zu vertreten habe wie daraus folgende Mängel für die Gesamtschau des Jahres 2014. Auch dieser Beurteilung setzen die Antragsteller nur den Einwand entgegen, die Drittantragsgegnerin habe für das Gesamtjahr 2014 eine Betriebskostenabrechnung ohne Abgrenzung vorgenommen, weshalb sie für das gesamte Jahr verantwortlich sei. Eine Auseinandersetzung mit der ausdifferenzierten rechtlichen Beurteilung des

Rekursgerichts fehlt. Dass die Antragsteller einen auf § 20 Abs 3 iVm § 34 WEG gegründeten Anspruch auf eine auch materiell richtige Abrechnung gegenüber der Drittantragsgegnerin erst ab dem Zeitpunkt ihrer Bestellung haben, entspricht aber der vom Rekursgericht zitierten Rechtsprechung des Fachsenats und der Lehre. Unrichtigkeiten der für den Zeitraum davor von der Drittantragsgegnerin als Buchhalterin erstellten Abrechnung könnte zwar allenfalls der Erstantragsgegner – so er persönlich Auftraggeber war – oder aber die Eigentümergemeinschaft – so die Anteilsmehrheit den Auftrag erteilt hätte – geltend machen, dies aber nur im streitigen Verfahren. Den Antragstellern stünde wegen – gar nicht behaupteter – Fehler bei der Buchhaltung der Drittantragsgegnerin kein Überprüfungsanspruch zu. Eine erhebliche Rechtsfrage zeigt der Revisionsrekurs auch dazu nicht auf. [34]

2.4. Vergleichbares gilt für die Abweisung des Sachantrags betreffend die Drittantragsgegnerin für den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 3. 2014. Das Rekursgericht begründete dies unter Verweis auf die Entscheidungen 5 Ob 212/07y, 5 Ob 46/06k und 3 Ob 102/14t sowie wohnrechtliche Literatur (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II 23 Paragraph 20, WEG Rz 20; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG4 Paragraph 34, WEG Rz 34) damit, dass die erst ab 1. 4. 2014 zur Verwalterin bestellte Drittantragsgegnerin Abrechnungsmängel für den davor gelegenen Zeitraum ebenso wenig zu vertreten habe wie daraus folgende Mängel für die Gesamtschau des Jahres 2014. Auch dieser Beurteilung setzen die Antragsteller nur den Einwand entgegen, die Drittantragsgegnerin habe für das Gesamtjahr 2014 eine Betriebskostenabrechnung ohne Abgrenzung vorgenommen, weshalb sie für das gesamte Jahr verantwortlich sei. Eine Auseinandersetzung mit der ausdifferenzierten rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts fehlt. Dass die Antragsteller einen auf Paragraph 20, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 34, WEG gegründeten Anspruch auf eine auch materiell richtige Abrechnung gegenüber der Drittantragsgegnerin erst ab dem Zeitpunkt ihrer Bestellung haben, entspricht aber der vom Rekursgericht zitierten Rechtsprechung des Fachsenats und der Lehre. Unrichtigkeiten der für den Zeitraum davor von der Drittantragsgegnerin als Buchhalterin erstellten Abrechnung könnte zwar allenfalls der Erstantragsgegner – so er persönlich Auftraggeber war – oder aber die Eigentümergemeinschaft – so die Anteilsmehrheit den Auftrag erteilt hätte – geltend machen, dies aber nur im streitigen Verfahren. Den Antragstellern stünde wegen – gar nicht behaupteter – Fehler bei der Buchhaltung der Drittantragsgegnerin kein Überprüfungsanspruch zu. Eine erhebliche Rechtsfrage zeigt der Revisionsrekurs auch dazu nicht auf.

3. Zum Revisionsrekurs in Ansehung des Erstantragsgegners und der Zweitantragsgegnerin

[35] 3.1. In ihrem Revisionsrekurs vertreten die Antragsteller die Auffassung, jedenfalls der Erstantragsgegner sei als faktischer Hausverwalter tätig gewesen, weil er notwendige Bestellungen etwa von Öl und auch Reparaturarbeiten veranlasst und die dafür anfallenden Rechnungen vom Girokonto beglichen habe und allein zeichnungsberechtigt für die Konten der Eigentümergemeinschaft gewesen sei. Nach der Lehre sei die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen jedenfalls im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren möglich. Letztlich handle es sich um die Verteilung von gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten im Sinn des § 839 ABGB und somit eine gemäß § 838a ABGB im Außerstreitverfahren abzuhandelnde Frage. Mangelhaft seien das erst- und das rekursgerichtliche Verfahren mangels einer konkreten Feststellung, worin der Widerspruch der Antragsteller gegen die Verwaltungstätigkeit des Erstantragsgegners liege. Begründungsmängel lägen vor, weil die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen hätten, welche Hausverwaltungstätigkeiten der Erstantragsgegner nicht erbracht habe. [35]

3.1. In ihrem Revisionsrekurs vertreten die Antragsteller die Auffassung, jedenfalls der Erstantragsgegner sei als faktischer Hausverwalter tätig gewesen, weil er notwendige Bestellungen etwa von Öl und auch Reparaturarbeiten veranlasst und die dafür anfallenden Rechnungen vom Girokonto beglichen habe und allein zeichnungsberechtigt für die Konten der Eigentümergemeinschaft gewesen sei. Nach der Lehre sei die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen jedenfalls im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren möglich. Letztlich handle es sich um die Verteilung von gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten im Sinn des Paragraph 839, ABGB und somit eine gemäß Paragraph 838 a, ABGB im Außerstreitverfahren abzuhandelnde Frage. Mangelhaft seien das erst- und das rekursgerichtliche Verfahren mangels einer konkreten Feststellung, worin der Widerspruch der Antragsteller gegen die Verwaltungstätigkeit des Erstantragsgegners liege. Begründungsmängel lägen vor, weil die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen hätten, welche Hausverwaltungstätigkeiten der Erstantragsgegner nicht erbracht habe.

Hiezu wurde erwogen:

[36] 3.2. Die behaupteten Verfahrensmängel wurden geprüft, sie liegen nicht vor. Zu den tatsächlichen Tätigkeiten des Erstantragsgegners traf das Erstgericht sehr wohl konkrete – wenn auch teils negative – Feststellungen.

Auch die erforderlichen Tatsachengrundlagen für den von den Vorinstanzen angenommenen Widerspruch der Antragsteller gegen die Tätigkeit des Erstantragsgegners wurden festgestellt. So ging das Erstgericht davon aus, die Antragsteller hätten den Tätigkeiten des Erstantragsgegners seit 2010 zunächst außergerichtlich, ab 2011 gerichtlich widersprochen. Damit waren nach der nicht zu beanstandenden Auslegung des Rekursgerichts sämtliche Tätigkeiten des Erstantragsgegners gemeint. Dass die Antragsteller nur Umbauarbeiten widersprochen hätten, wurde nicht festgestellt. Eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens ist daher nicht zu erkennen. Etwaige Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens können nicht erfolgreich mit Revisionsrekurs geltend gemacht werden (RS0042963). Einer weiteren Begründung bedarf dies nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [36] 3.2. Die behaupteten Verfahrensmängel wurden geprüft, sie liegen nicht vor. Zu den tatsächlichen Tätigkeiten des Erstantragsgegners traf das Erstgericht sehr wohl konkrete – wenn auch teils negative – Feststellungen. Auch die erforderlichen Tatsachengrundlagen für den von den Vorinstanzen angenommenen Widerspruch der Antragsteller gegen die Tätigkeit des Erstantragsgegners wurden festgestellt. So ging das Erstgericht davon aus, die Antragsteller hätten den Tätigkeiten des Erstantragsgegners seit 2010 zunächst außergerichtlich, ab 2011 gerichtlich widersprochen. Damit waren nach der nicht zu beanstandenden Auslegung des Rekursgerichts sämtliche Tätigkeiten des Erstantragsgegners gemeint. Dass die Antragsteller nur Umbauarbeiten widersprochen hätten, wurde nicht festgestellt. Eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens ist daher nicht zu erkennen. Etwaige Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens können nicht erfolgreich mit Revisionsrekurs geltend gemacht werden (RS0042963). Einer weiteren Begründung bedarf dies nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[37] 3.3. Zur Anwendung der § 20 Abs 3, § 34 und § 52 Abs 1 Z 6 WEG auf den bloß „faktischen Verwalter“ nahm der Fachsenat in der Entscheidung 5 Ob 197/16f im Zusammenhang mit der Frage der Durchsetzung eines auf die Abrechnungspflicht gestützten Anspruchs auf Rechnungslegung gegen einen die Verwaltungstätigkeit bloß faktisch ausübenden Mit- und Wohnungseigentümer oder Dritten Stellung und sprach aus, dass dies analog § 52 Abs 1 Z 6 WEG auf dem außerstreitigen Rechtsweg zu erfolgen hat, sofern nicht ohnehin ein Verwalter bestellt ist (RS0131183; vgl dazu auch RS0107883). Nach dieser Entscheidung findet die Gleichstellung des bloß faktischen mit dem förmlich bestellten Verwalter (auch) im Wohnungseigentum in der Regelung des § 837 ABGB eine Stütze, der dem auftragslos verwaltenden Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft dieselben Rechte und Pflichten zuordnet wie dem bestellten Verwalter (so bereits 5 Ob 303/03z). Die Entscheidung stellte auch klar, dass im Fall der vom Gesetz als Normalfall angesehenen Selbstverwaltung, also der gemeinsamen Verwaltung durch alle Teilhaber (RS0013394), wenn einzelne Wohnungseigentümer nur bestimmte Ausschnitte von Verwaltungstätigkeiten wahrnehmen, diese dadurch nicht zu „Verwaltern“ im Sinn der §§ 19 f WEG werden und daher von den entsprechenden Verwalterpflichten des WEG in der Regel nicht erfasst sind (5 Ob 197/16f; so auch E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 19 WEG Rz 10). So wäre etwa ein Wohnungseigentümer, der nur die Aufgabe übernommen hat, die Ein- und Auszahlung der Eigentümergemeinschaft zu ordnen, zwar gegenüber dieser über die anvertrauten Mittel nach allgemeinen Regeln (§ 1009 ABGB) rechnungslegungspflichtig, nicht aber gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern abrechnungspflichtig im Sinn der §§ 20, 34 WEG. Er könnte auch – anders als ein Verwalter – etwa nicht Beiträge zur Rücklage oder die Vorauszahlungen bindend bis zur Mehrheitsentscheidung festsetzen (Hausmann aaO). [37] 3.3. Zur Anwendung der Paragraph 20, Absatz 3, Paragraph 34 und Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG auf den bloß „faktischen Verwalter“ nahm der Fachsenat in der Entscheidung 5 Ob 197/16f im Zusammenhang mit der Frage der Durchsetzung eines auf die Abrechnungspflicht gestützten Anspruchs auf Rechnungslegung gegen einen die Verwaltungstätigkeit bloß faktisch ausübenden Mit- und Wohnungseigentümer oder Dritten Stellung und sprach aus, dass dies analog Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG auf dem außerstreitigen Rechtsweg zu erfolgen hat, sofern nicht ohnehin ein Verwalter bestellt ist (RS0131183; vergleiche dazu auch RS0107883). Nach dieser Entscheidung findet die Gleichstellung des bloß faktischen mit dem förmlich bestellten Verwalter (auch) im Wohnungseigentum in der Regelung des Paragraph 837, ABGB eine Stütze, der dem auftragslos verwaltenden Teilhaber einer Eigentumsgemeinschaft dieselben Rechte und Pflichten zuordnet wie dem bestellten Verwalter (so bereits 5 Ob 303/03z). Die Entscheidung stellte auch klar, dass im Fall der vom Gesetz als Normalfall angesehenen Selbstverwaltung, also der gemeinsamen Verwaltung durch alle Teilhaber (RS0013394), wenn einzelne Wohnungseigentümer nur bestimmte Ausschnitte von Verwaltungstätigkeiten wahrnehmen, diese dadurch nicht zu „Verwaltern“ im Sinn der Paragraphen 19, f WEG werden und daher von den entsprechenden Verwalterpflichten des WEG in der Regel nicht erfasst sind (5 Ob 197/16f; so auch E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 19, WEG Rz 10). So wäre etwa ein Wohnungseigentümer, der nur die Aufgabe übernommen hat, die Ein- und Auszahlung der Eigentümergemeinschaft zu ordnen, zwar gegenüber dieser über die anvertrauten Mittel

nach allgemeinen Regeln (Paragraph 1009, ABGB) rechnungslegungspflichtig, nicht aber gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern abrechnungspflichtig im Sinn der Paragraphen 20, 34, WEG. Er könnte auch – anders als ein Verwalter – etwa nicht Beiträge zur Rücklage oder die Vorauszahlungen bindend bis zur Mehrheitsentscheidung festsetzen (Hausmann aaO).

[38] 3.4. Zu 5 Ob 39/22d verneinte der Fachsenat ebenfalls eine im außerstreitigen Rechtsweg durchsetzbare gesetzliche Abrechnungspflicht der von der Antragsgegnerin übernommenen Verpflichtung zur Abrechnung von Kaltwasserkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Verwaltungsmaßnahmen, weil dies nicht aus einer Bestellung zur Verwalterin nach § 19 WEG, sondern aus gleichlautenden Einzelverträgen mit den Mit- und Wohnungseigentümern abzuleiten war. [38] 3.4. Zu 5 Ob 39/22d verneinte der Fachsenat ebenfalls eine im außerstreitigen Rechtsweg durchsetzbare gesetzliche Abrechnungspflicht der von der Antragsgegnerin übernommenen Verpflichtung zur Abrechnung von Kaltwasserkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Verwaltungsmaßnahmen, weil dies nicht aus einer Bestellung zur Verwalterin nach Paragraph 19, WEG, sondern aus gleichlautenden Einzelverträgen mit den Mit- und Wohnungseigentümern abzuleiten war.

[39] 3.5 Zu 5 Ob 129/08v hatte die Antragsgegnerin Rechnungen, die allgemein das Objekt betreffen, entgegenzunehmen und einzuzahlen, das allgemeine Konto zu führen, die Jahresabrechnung gemeinsam mit anderen Miteigentümern durchzuführen, ein Sparbuch zur Bildung der gesetzlich vorgeschriebenen Rücklagen zu eröffnen, nicht aber für Schäden und Mängel und deren Behebung zu haften und sich auch nicht um versicherungstechnische oder sonstige Probleme betreffend einzelne Wohnungen zu kümmern. Wegen der Übernahme bloß einzelner Aufgaben sah der Fachsenat diese ebenso nicht als Verwalterin an.

[40] 3.6. Auf Basis dieser Rechtsprechungsgrundsätze und der zitierten Literatur ist die Auffassung des Rekursgerichts nicht zu beanstanden, weder Erstantragsgegner noch Zweitantragsgegnerin seien faktische Verwalter gewesen. Hinsichtlich der Zweitantragsgegnerin behaupten die Antragsteller dies auch gar nicht mehr. Hinsichtlich des Erstantragsgegners gehen sie nicht von dem – zu seinem Tätigkeitsbereich ausreichend festgestellten – Sachverhalt aus und führen die Rechtsrüge daher insoweit nicht gesetzesgemäß aus. Der Erstantragsgegner mag einzelne Verwaltungssachen erfüllt haben, es fehlte aber an einer faktischen Verwaltungstätigkeit etwa im Zusammenhang mit dem zentralen Aspekt der Vorschreibung und Verwaltung von Rücklagenbeträgen. Die Rechtsrüge der Antragsteller setzt sich auch zu diesem Punkt nicht konkret mit der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts auseinander und begnügt sich im Wesentlichen mit der Behauptung, es sei davon auszugehen, dass der Erstantragsgegner doch sämtliche Verwaltungstätigkeiten erfüllt habe und daher faktischer Verwalter sei. Auch insoweit lässt die Rechtsrüge eine gesetzesgemäße Ausführung vermissen. Die Auffassung des Rekursgerichts, der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin seien nicht als faktische Verwalter im außerstreitigen Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG analog zu einer Richtigstellung der Betriebskostenabrechnung für 2013 und 2014 zu verpflichten, ist somit nicht zu beanstanden. [40] 3.6. Auf Basis dieser Rechtsprechungsgrundsätze und der zitierten Literatur ist die Auffassung des Rekursgerichts nicht zu beanstanden, weder Erstantragsgegner noch Zweitantragsgegnerin seien faktische Verwalter gewesen. Hinsichtlich der Zweitantragsgegnerin behaupten die Antragsteller dies auch gar nicht mehr. Hinsichtlich des Erstantragsgegners gehen sie nicht von dem – zu seinem Tätigkeitsbereich ausreichend festgestellten – Sachverhalt aus und führen die Rechtsrüge daher insoweit nicht gesetzesgemäß aus. Der Erstantragsgegner mag einzelne Verwaltungssachen erfüllt haben, es fehlte aber an einer faktischen Verwaltungstätigkeit etwa im Zusammenhang mit dem zentralen Aspekt der Vorschreibung und Verwaltung von Rücklagenbeträgen. Die Rechtsrüge der Antragsteller setzt sich auch zu diesem Punkt nicht konkret mit der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts auseinander und begnügt sich im Wesentlichen mit der Behauptung, es sei davon auszugehen, dass der Erstantragsgegner doch sämtliche Verwaltungstätigkeiten erfüllt habe und daher faktischer Verwalter sei. Auch insoweit lässt die Rechtsrüge eine gesetzesgemäße Ausführung vermissen. Die Auffassung des Rekursgerichts, der Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin seien nicht als faktische Verwalter im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG analog zu einer Richtigstellung der Betriebskostenabrechnung für 2013 und 2014 zu verpflichten, ist somit nicht zu beanstanden.

[41] 3.7. In einem nächsten Schritt ist im Sinn der Zulassungsbegründung des Rekursgerichts zu prüfen, ob der Erstantragsgegner (gemeinsam mit der Zweitantragsgegnerin, zumal sie nur bei Zusammenrechnung ihrer Anteile über die Anteilsmehrheit verfügen) als Verwalter im Sinn des § 837 ABGB anzusehen sein könnten und aufgrund der ausgeführten „einzelnen Agenden“ im Sinn der subsidiär anzuwendenden (RS0013155 [T10]; Hagen Anm zu

5 Ob 197/16f, immolex 2017/44, 124 [124]) §§ 825 ff ABGB zu behandeln wären. Nach der zutreffenden Auffassung des Rekursgerichts ist ein einzelner Teilhaber, der ein gemeinschaftliches Gut ohne Auftrag der übrigen verwaltet, nach § 837 Satz 3 ABGB aber nur dann im Bereich der ordentlichen Verwaltung als bevollmächtigt anzusehen, wenn die übrigen Teilhaber den Verwaltungshandlungen nicht widersprechen, obwohl sie vom auftragslosen Handeln Kenntnis haben (RS0114179; vgl auch RS0013751; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 19 WEG Rz 12 aE). Mangels der Voraussetzungen von § 837 Satz 3 ABGB fällt eine Verwaltungstätigkeit unter die Geschäftsführung ohne Auftrag (Klausberger in Klang § 837 ABGB Rz 3; Eggemeier-Schmolke in Schwimann/Neumayr Taschenkommentar § 837 ABGB Rz 9; vgl auch RS0013782; RS0130960). Hier scheitert eine Anwendung des § 837 ABGB auf den Erstantragsgegner (und die Zweitantragsgegnerin) daran, dass das Erstgericht einen Widerspruch der Antragsteller zu den Verwaltungstätigkeiten durch die Antragsgegner ausdrücklich feststellte. Soweit die Revisionsrekurswerber dies negieren, entfernen sie sich von diesen Feststellungen. [41] 3.7. In einem nächsten Schritt ist im Sinn der Zulassungsbegründung des Rekursgerichts zu prüfen, ob der Erstantragsgegner (gemeinsam mit der Zweitantragsgegnerin, zumal sie nur bei Zusammenrechnung ihrer Anteile über die Anteilsmehrheit verfügen) als Verwalter im Sinn des Paragraph 837, ABGB anzusehen sein könnten und aufgrund der ausgeführten „einzelnen Agenden“ im Sinn der subsidiär anzuwendenden (RS0013155 [T10]; Hagen Anmerkung zu 5 Ob 197/16f, immolex 2017/44, 124 [124]) Paragraphen 825, ff ABGB zu behandeln wären. Nach der zutreffenden Auffassung des Rekursgerichts ist ein einzelner Teilhaber, der ein gemeinschaftliches Gut ohne Auftrag der übrigen verwaltet, nach Paragraph 837, Satz 3 ABGB aber nur dann im Bereich der ordentlichen Verwaltung als bevollmächtigt anzusehen, wenn die übrigen Teilhaber den Verwaltungshandlungen nicht widersprechen, obwohl sie vom auftragslosen Handeln Kenntnis haben (RS0114179; vergleiche auch RS0013751; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 19, WEG Rz 12 aE). Mangels der Voraussetzungen von Paragraph 837, Satz 3 ABGB fällt eine Verwaltungstätigkeit unter die Geschäftsführung ohne Auftrag (Klausberger in Klang § 837, ABGB Rz 3; Eggemeier-Schmolke in Schwimann/Neumayr Taschenkommentar § 837, ABGB Rz 9; vergleiche auch RS0013782; RS0130960). Hier scheitert eine Anwendung des Paragraph 837, ABGB auf den Erstantragsgegner (und die Zweitantragsgegnerin) daran, dass das Erstgericht einen Widerspruch der Antragsteller zu den Verwaltungstätigkeiten durch die Antragsgegner ausdrücklich feststellte. Soweit die Revisionsrekurswerber dies negieren, entfernen sie sich von diesen Feststellungen.

[42] 3.8. Dessen ungeachtet ist an der Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs im Hinblick auf § 838a ABGB in Bezug auf den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin nicht zu zweifeln. Nach dieser Bestimmung sind Streitigkeiten zwischen den Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG sind zum einen die Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 Abs 1 und 2 WEG und zum anderen alle sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie Benützungsregelungen (§ 17 WEG) in das Außerstreitverfahren verwiesen. Dieser Verweis bezieht sich auch auf § 839 ABGB, wonach die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten nach dem Verhältnis der Anteile auszumessen sind, und § 840 ABGB, wonach die erzielten Nutzungen ordentlicherweise in Natur zu teilen sind. [42] 3.8. Dessen ungeachtet ist an der Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs im Hinblick auf Paragraph 838 a, ABGB in Bezug auf den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin nicht zu zweifeln. Nach dieser Bestimmung sind Streitigkeiten zwischen den Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG sind zum einen die Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach Paragraph 30, Absatz eins und 2 WEG und zum anderen alle sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie Benützungsregelungen (Paragraph 17, WEG) in das Außerstreitverfahren verwiesen. Dieser Verweis bezieht sich auch auf Paragraph 839, ABGB, wonach die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten nach dem Verhältnis der Anteile auszumessen sind, und Paragraph 840, ABGB, wonach die erzielten Nutzungen ordentlicherweise in Natur zu teilen sind.

[43] 3.9. Selbst wenn es – wie hier – keinen Verwalter im Sinn des § 837 ABGB gibt, folgt daraus nicht, dass eine mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängende Sache im Sinn des § 838a ABGB immer zu verneinen wäre. Entscheidend dafür ist nämlich nur, ob eine Streitigkeit zwischen den

Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten den Kern des Begehrens bildet (RS0013639 [T29]; RS0013622 [T10]; Eggemeier-Schmolke in Schwimann/Neumayr Taschenkommentar5 § 838a ABGB Rz 1 mwN). [43] 3.9. Selbst wenn es – wie hier – keinen Verwalter im Sinn des Paragraph 837, ABGB gibt, folgt daraus nicht, dass eine mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängende Sache im Sinn des Paragraph 838 a, ABGB immer zu verneinen wäre. Entscheidend dafür ist nämlich nur, ob eine Streitigkeit zwischen den Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten den Kern des Begehrens bildet (RS0013639 [T29]; RS0013622 [T10]; Eggemeier-Schmolke in Schwimann/Neumayr Taschenkommentar5 Paragraph 838 a, ABGB Rz 1 mwN).

[44] 3.10. Nach der Rechtsprechung ist über den aus der Abrechnung des verwaltenden Miteigentümers resultierenden Ersatzanspruch betreffend den anteiligen Aufwand der mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Liegenschaft unmittelbar zusammenhängenden Lasten gegenüber einem anderen Miteigentümer im Verfahren außer Streitsachen im Sinn des § 838a ABGB zu entscheiden (RS0124971). Nach 4 Ob 75/13b gehört auch die anteilige Herausgabe von Erträgen zum Kernbereich der mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Pflichten eines faktisch verwaltenden Miteigentümers, sodass diese im außerstreitigen Verfahren abzuhandeln ist, selbst wenn ein solcher Anspruch allenfalls (auch) bereicherungsrechtlich begründet werden könnte. Zu 5 Ob 200/14v erwog der Fachsenat, selbst Bereicherungsansprüche gegen Miteigentümer wegen übermäßigem Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache unter § 838a ABGB fallen zu lassen, weil solchen Ansprüchen als „Kern“ die Benützung (deren Ausmaß) der gemeinsamen Sache zugrunde liegt. Die dort angestrebte Beteiligung einer Wohnungseigentümerin an Lifterrichtungskosten wurde dem außerstreitigen Verfahren zugewiesen. [44] 3.10. Nach der Rechtsprechung ist über den aus der Abrechnung des verwaltenden Miteigentümers resultierenden Ersatzanspruch betreffend den anteiligen Aufwand der mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Liegenschaft unmittelbar zusammenhängenden Lasten gegenüber einem anderen Miteigentümer im Verfahren außer Streitsachen im Sinn des Paragraph 838 a, ABGB zu entscheiden (RS0124971). Nach 4 Ob 75/13b gehört auch die anteilige Herausgabe von Erträgen zum Kernbereich der mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Pflichten eines faktisch verwaltenden Miteigentümers, sodass diese im außerstreitigen Verfahren abzuhandeln ist, selbst wenn ein solcher Anspruch allenfalls (auch) bereicherungsrechtlich begründet werden könnte. Zu 5 Ob 200/14v erwog der Fachsenat, selbst Bereicherungsansprüche gegen Miteigentümer wegen übermäßigem Gebrauch der gemeinschaftlichen Sache unter Paragraph 838 a, ABGB fallen zu lassen, weil solchen Ansprüchen als „Kern“ die Benützung (deren Ausmaß) der gemeinsamen Sache zugrunde liegt. Die dort angestrebte Beteiligung einer Wohnungseigentümerin an Lifterrichtungskosten wurde dem außerstreitigen Verfahren zugewiesen.

[45] 3.11. Maßgeblich für die Bestimmung der Art des Rechtswegs sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen der das Verfahren einleitenden Partei (RS0013639 [T11, T17, T19, T23]; 5 Ob 250/21z). Hier haben die Antragsteller sich zwar nach Erörterung (primär) auf die Abrechnungspflicht des Erstantragsgegners als faktischem Hausverwalter berufen, aber auch auf die Miteigentümereigenschaft der Zweitantragsgegnerin verwiesen, die – wie schon die des Erstantragsgegners – schon dem ursprünglichen Antrag zugrunde lag. Es geht ihnen auch nicht um eine (erstmalige) Rechnungslegung durch den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin, sondern die Korrektur bereits gelegter Betriebskostenabrechnungen wegen behaupteter Unrichtigkeiten und die Feststellung des auf sie aufgrund der Anteilsgröße entfallenden Betriebskostenanteils. Das für die Zuordnung von Rechtsschutzansprüchen zum außerstreitigen Wohnrechtsverfahren ausschlaggebende Wesen der Auseinandersetzung (vgl 5 Ob 39/22d) ist hier daher – über die Abrechnung hinaus – auch die (korrekte) Aufteilung gemeinschaftlicher Nutzungen und Lasten entsprechend dem Verhältnis der Anteile im Sinn der §§ 839 f ABGB. Dabei handelt es sich aber jedenfalls um eine im Verfahren außer Streitsachen zu entscheidende Streitigkeit im Sinn des § 838a ABGB. [45] 3.11. Maßgeblich für die Bestimmung der Art des Rechtswegs sind der Wortlaut des Begehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen der das Verfahren einleitenden Partei (RS0013639 [T11, T17, T19, T23]; 5 Ob 250/21z). Hier haben die Antragsteller sich zwar nach Erörterung (primär) auf die Abrechnungspflicht des Erstantragsgegners als faktischem Hausverwalter berufen, aber auch auf die Miteigentümereigenschaft der Zweitantragsgegnerin verwiesen, die – wie schon die des Erstantragsgegners – schon dem ursprünglichen Antrag zugrunde lag. Es geht ihnen auch nicht um eine (erstmalige) Rechnungslegung durch den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin, sondern die Korrektur bereits gelegter

Betriebskostenabrechnungen wegen behaupteter Unrichtigkeiten und die Feststellung des auf sie aufgrund der Anteilsgröße entfallenden Betriebskostenanteils. Das für die Zuordnung von Rechtsschutzansprüchen zum außerstreitigen Wohnrechtsverfahren ausschlaggebende Wesen der Auseinandersetzung (vergleiche 5 Ob 39/22d) ist hier daher – über die Abrechnung hinaus – auch die (korrekte) Aufteilung gemeinschaftlicher Nutzungen und Lasten entsprechend dem Verhältnis der Anteile im Sinn der Paragraphen 839, f ABGB. Dabei handelt es sich aber jedenfalls um eine im Verfahren außer Streitsachen zu entscheidende Streitigkeit im Sinn des Paragraph 838 a, ABGB.

3.12. Daraus folgt:

[46] Die hier begehrte Überprüfung bereits erfolgter Betriebskostenabrechnungen für 2013 und 2014 auf ihre Richtigkeit für den Zeitraum der Selbstverwaltung bis 1. 4. 2014 und die Verteilung der daraus ersichtlichen Aufwendungen und Lasten zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern hat im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 838a ABGB zu erfolgen. Die Zurückweisung der Anträge gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin, die jeweils Mit- und Wohnungseigentümer waren (und weiterhin sind) durch das Erstgericht und die dies bestätigende Entscheidung des Rekursgerichts waren daher aufzuheben und dem Erstgericht die Sachentscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufzutragen. Dies gilt auch insoweit das Rekursgericht anstelle der Antragszurückweisung gegen den Erstantragsgegner mit inhaltlicher Abweisung des Antrags mangels Rechtsgrundlage vorgegangen war. [46] Die hier begehrte Überprüfung bereits erfolgter Betriebskostenabrechnungen für 2013 und 2014 auf ihre Richtigkeit für den Zeitraum der Selbstverwaltung bis 1. 4. 2014 und die Verteilung der daraus ersichtlichen Aufwendungen und Lasten zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern hat im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 838 a, ABGB zu erfolgen. Die Zurückweisung der Anträge gegen Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin, die jeweils Mit- und Wohnungseigentümer waren (und weiterhin sind) durch das Erstgericht und die dies bestätigende Entscheidung des Rekursgerichts waren daher aufzuheben und dem Erstgericht die Sachentscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufzutragen. Dies gilt auch insoweit das Rekursgericht anstelle der Antragszurückweisung gegen den Erstantragsgegner mit inhaltlicher Abweisung des Antrags mangels Rechtsgrundlage vorgegangen war.

[47] 3.13. Im fortzusetzenden Verfahren wird das Erstgericht – zweckmäßigerweise anhand der bereits erstellten Betriebskostenabrechnungen – die korrekte Aufteilung der Aufwendungen, Lasten und Nutzungen mit Rechtskraftwirkung für alle (damaligen) Mit- und Wohnungseigentümer anhand der dazu vorgebrachten Beanstandungen zu prüfen und eine neuerliche Entscheidung in der Sache selbst gegenüber Erstantragsgegner und Zweitantragsgegnerin zu fällen haben.

4. Kostenentscheidung

[48] 4.1. Die Drittantragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihr die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. Da ihr nur zwei Antragsteller gegenüberstanden, steht allerdings nur 10 % Streitgenossenzuschlag zu.

[49] 4.2. Im Verfahren gegen den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin können die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG erst aufgrund der Endentscheidung angestellt werden. Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind daher Kosten des weiteren Verfahrens. [49] 4.2. Im Verfahren gegen den Erstantragsgegner und die Zweitantragsgegnerin können die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG erst aufgrund der Endentscheidung angestellt werden. Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind daher Kosten des weiteren Verfahrens.

Textnummer

E140988

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:00500B00010.24T.0312.000

Im RIS seit

10.04.2024

Zuletzt aktualisiert am

08.01.2025

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