

TE OGH 2023/10/5 5Ob4/23h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.10.2023

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. Dr. C* F*, LL.M., *, vertreten durch Mag. Katharina Bisset, MSc, Rechtsanwältin in Wien, 2. Mag. K* K*, vertreten durch Mag. Stephan Hemetsberger, Rechtsanwalt in Wien, 3. H* N*, 4. G* W*, gegen die Antragsgegnerin F* GmbH & Co KG, *, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, und die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm §§ 20 Abs 3, 34 WEG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse des Zweitantragstellers und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. August 2022, GZ 38 R 21/22b-152, 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. Dr. C* F*, LL.M., *, vertreten durch Mag. Katharina Bisset, MSc, Rechtsanwältin in Wien, 2. Mag. K* K*, vertreten durch Mag. Stephan Hemetsberger, Rechtsanwalt in Wien, 3. H* N*, 4. G* W*, gegen die Antragsgegnerin F* GmbH & Co KG, *, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, und die weiteren Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, WEG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse des Zweitantragstellers und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. August 2022, GZ 38 R 21/22b-152, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Der Sachbeschluss des Rekursgerichts (des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 17. August 2022, GZ 38 R 21/22b-152) wird im Punkt I. seines Spruchs dahin berichtet, dass sich die in der Neufassung des Punktes II. des Spruchs des angefochtenen Sachbeschlusses des Erstgerichts in dessen Punkt 3) (in der 4. und 5. Zeile) genannte Korrektur der Beträge von je 4.732,37 EUR auf je 2.027,25 EUR nicht auf die Buchungszeilen „Bz 1 – 54 der S.4“, sondern auf die Buchungszeilen „Bz 1 – 4 der S.4“ bezieht.1. Der Sachbeschluss des Rekursgerichts (des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 17. August 2022, GZ 38 R 21/22b-152) wird im Punkt römisch eins. seines Spruchs dahin berichtet, dass sich die in der Neufassung des Punktes römisch zwei. des Spruchs des angefochtenen Sachbeschlusses des Erstgerichts in dessen Punkt 3) (in der 4. und 5. Zeile) genannte Korrektur der Beträge von je 4.732,37 EUR auf je 2.027,25 EUR nicht auf die Buchungszeilen „Bz 1 – 54 der S.4“, sondern auf die Buchungszeilen „Bz 1 – 4 der S.4“ bezieht.

Die Durchführung der Berichtigung in der Urschrift und in den Ausfertigungen obliegt dem Rekursgericht.

2. Im Übrigen werden die außerordentlichen Revisionsrekurse des Zweitantragstellers und der Antragsgegnerin jeweils mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Im Übrigen werden die außerordentlichen Revisionsrekurse des Zweitantragstellers und der Antragsgegnerin jeweils mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Nach § 20 Abs 3 WEG hat der Verwalter den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. [1] 1. Nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG hat der Verwalter den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des Paragraph 34, WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen.

[2] Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Weise zu übersenden. Die Abrechnungsperiode ist dabei – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder abweichender gerichtlicher Festsetzung – das Kalenderjahr (§ 34 Abs 1 und 2 WEG). Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist (§ 34 Abs 1 letzter Satz WEG). [2] Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer auf die in Paragraph 24, Absatz 5, WEG bestimmte Weise zu übersenden. Die Abrechnungsperiode ist dabei – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder abweichender gerichtlicher Festsetzung – das Kalenderjahr (Paragraph 34, Absatz eins und 2 WEG). Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist (Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG).

[3] Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6.000 EUR dazu zu verhalten (§ 34 Abs 3 WEG). Der Auftrag zur (verbesserten) Abrechnung gemäß § 34 Abs 3 WEG ist nicht durch Exekution nach der EO durchsetzbar, vielmehr wäre in Fortsetzung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens zu prüfen, ob und inwieweit der Verwalter seiner Verpflichtung nachgekommen ist. In diesem Verfahren hat der Verwalter die Möglichkeit, entsprechend den aufgezeigten Mängeln die erneuerte Abrechnung nochmals zu verbessern und dem Auftrag zu entsprechen (RIS-Justiz RS0117530). [3] Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6.000 EUR dazu zu verhalten (Paragraph 34, Absatz 3, WEG). Der Auftrag zur (verbesserten) Abrechnung gemäß Paragraph 34, Absatz 3, WEG ist nicht durch Exekution nach der EO durchsetzbar, vielmehr wäre in Fortsetzung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens zu prüfen, ob und inwieweit der Verwalter seiner Verpflichtung nachgekommen ist. In diesem Verfahren hat der Verwalter die Möglichkeit, entsprechend den aufgezeigten Mängeln die erneuerte Abrechnung nochmals zu verbessern und dem Auftrag zu entsprechen (RIS-Justiz RS0117530).

[4] Nach Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung ist in einem solchen Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 iVm §§ 20 Abs 3, 34 WEG zu prüfen, ob die vom Wohnungseigentümer inhaltlich gerügte Ausgabeposition der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt ist und daher als Aufwendung für die Liegenschaft iSd § 32 WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 208/22g). Im Fall einer solchen Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit hat das Gericht nicht bloß einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern die allfällige Unrichtigkeit bestimmter Positionen bindend festzustellen (§ 34 Abs 3 WEG; RS0019408 [T22]; RS0126486). [4] Nach Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung ist in einem solchen Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, WEG zu prüfen, ob die vom Wohnungseigentümer inhaltlich gerügte Ausgabeposition der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt ist und daher als Aufwendung für die Liegenschaft iSd Paragraph 32, WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 208/22g). Im Fall einer solchen Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit hat das Gericht nicht bloß einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern die allfällige Unrichtigkeit bestimmter Positionen bindend festzustellen (Paragraph 34, Absatz 3, WEG; RS0019408 [T22]; RS0126486).

[5] 2. Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ist die Amtswegigkeit eingeschränkt. Die Verpflichtung zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts endet dort, wo ein Vorbringen der Parteien nicht vorliegt und Anhaltspunkte für eine weitere Aufklärungsbedürftigkeit fehlen. Die Parteien trifft in diesem Sinn zwar keine förmliche Beweislast, aber doch eine qualifizierte Behauptungspflicht (5 Ob 27/21p mwN).

[6] Die Beschränkung der Pflicht des Gerichts zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts auf das von der Partei erhobene Sachvorbringen gilt besonders in Verfahren, in denen Abrechnungen oder Kostenpositionen zu überprüfen sind (5 Ob 27/21p mwN). Auch im Verfahren zur Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Jahresabrechnung nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm §§ 20 Abs 3, 34 WEG bezieht sich die Amtswegigkeit daher nur auf jene Abrechnungspositionen, deren Richtigkeit ein Wohnungseigentümer bestreitet. Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Verrechnung welcher Position in welchem Ausmaß zu Unrecht erfolgt sein soll. Fehlt es an einem ausreichenden Vorbringen in erster Instanz, steht diesem im Rechtsmittelverfahren das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende Neuerungsverbot entgegen (5 Ob 27/21p mwN). Kommt der Antragsteller in seinem Rechtsmittel auf ein solches im Verfahren vor dem Erstgericht erhobenes Sachvorbringen nicht mehr zurück, scheiden diese selbständigen Streitpunkte aus dem Verfahren aus und sind nicht mehr zu behandeln (RS0043338; RS0043573; RS0043352). [6] Die Beschränkung der Pflicht des Gerichts zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts auf das von der Partei erhobene Sachvorbringen gilt besonders in Verfahren, in denen Abrechnungen oder Kostenpositionen zu überprüfen sind (5 Ob 27/21p mwN). Auch im Verfahren zur Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Jahresabrechnung nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, WEG bezieht sich die Amtswegigkeit daher nur auf jene Abrechnungspositionen, deren Richtigkeit ein Wohnungseigentümer bestreitet. Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Verrechnung welcher Position in welchem Ausmaß zu Unrecht erfolgt sein soll. Fehlt es an einem ausreichenden Vorbringen in erster Instanz, steht diesem im Rechtsmittelverfahren das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende Neuerungsverbot entgegen (5 Ob 27/21p mwN). Kommt der Antragsteller in seinem Rechtsmittel auf ein solches im Verfahren vor dem Erstgericht erhobenes Sachvorbringen nicht mehr zurück, scheiden diese selbständigen Streitpunkte aus dem Verfahren aus und sind nicht mehr zu behandeln (RS0043338; RS0043573; RS0043352).

[7] 3.1. Ob die Jahresabrechnung des Verwalters den gesetzlichen Kriterien, insbesondere jenen des § 34 WEG entspricht, wirft im Regelfall keine Rechtsfrage auf, der iSd § 62 Abs 1 AußStrG zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die Prüfung des vom Verwalter vorgenommenen Aufbaus der Abrechnung und/oder der einzelnen Positionen hat vielmehr jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu erfolgen; das schließt eine Rechtsfrage dieser Qualität grundsätzlich aus (5 Ob 198/22m). [7] 3.1. Ob die Jahresabrechnung des Verwalters den gesetzlichen Kriterien, insbesondere jenen des Paragraph 34, WEG entspricht, wirft im Regelfall keine Rechtsfrage auf, der iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die Prüfung des vom Verwalter vorgenommenen Aufbaus der Abrechnung und/oder der einzelnen Positionen hat vielmehr jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu erfolgen; das schließt eine Rechtsfrage dieser Qualität grundsätzlich aus (5 Ob 198/22m).

[8] Gleiches gilt für die Frage, ob der Wohnungseigentümer seiner qualifizierten Behauptungspflicht ausreichend entsprochen hat. Auch die Frage, ob das Vorbringen einer Partei soweit spezifiziert ist, dass es als Anspruchsgrundlage hinreicht, ist grundsätzlich eine solche des Einzelfalls (RS0044273; RS0042828), es sei denn, die Auslegung des Vorbringens sei mit seinem Wortlaut unvereinbar oder verstieße gegen Denkgesetze (RS0044273 [T53]; RS0042828 [T11, T31]).

[9] 3.2. Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs auch hier mangels Notwendigkeit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG nicht zu. Gemäß § 65 Abs 3 Z 6 AußStrG sind in einem außerordentlichen Revisionsrekurs die Gründe anzugeben, warum entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichts der Revisionsrekurs für zulässig erachtet wird. Bei der Prüfung der Frage, ob ein außerordentlicher Revisionsrekurs einer weiteren Behandlung unterzogen oder verworfen werden soll, hat sich der Oberste Gerichtshof auf jene Gründe zu beschränken, die in dieser Zulassungsbeschwerde angeführt wurden; andere mögliche Rechtsfehler sind nicht zu untersuchen (RS0107501; RS0043644 [T3, T4]). Nur dann, wenn die Zulassungsbeschwerde zwar nicht ausdrücklich ausgeführt wird, aber die spezifischen Inhaltserfordernisse dafür doch aus den Ausführungen des Rechtsmittels hervorgehen, ist die Zulässigkeit des Rechtsmittels auch auf Grundlage dieser Rechtsmittelausführungen zu prüfen (RS0107501 [T2]; RS0043644 [T2, T7]). [9] 3.2. Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs auch hier mangels

Notwendigkeit der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht zu. Gemäß Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 6, AußStrG sind in einem außerordentlichen Revisionsrekurs die Gründe anzugeben, warum entgegen dem Ausspruch des Rekursgerichts der Revisionsrekurs für zulässig erachtet wird. Bei der Prüfung der Frage, ob ein außerordentlicher Revisionsrekurs einer weiteren Behandlung unterzogen oder verworfen werden soll, hat sich der Oberste Gerichtshof auf jene Gründe zu beschränken, die in dieser Zulassungsbeschwerde angeführt wurden; andere mögliche Rechtsfehler sind nicht zu untersuchen (RS0107501; RS0043644 [T3, T4]). Nur dann, wenn die Zulassungsbeschwerde zwar nicht ausdrücklich ausgeführt wird, aber die spezifischen Inhaltserfordernisse dafür doch aus den Ausführungen des Rechtsmittels hervorgehen, ist die Zulässigkeit des Rechtsmittels auch auf Grundlage dieser Rechtsmittelausführungen zu prüfen (RS0107501 [T2]; RS0043644 [T2, T7]).

[10] Eine Zulassungsbeschwerde ist dabei nicht schon dann gesetzmäßig ausgeführt, wenn der Revisionsrekurswerber die seiner Ansicht nach erheblichen Rechtsfragen bezeichnet und behauptet, das Rekursgericht habe diese unrichtig gelöst (vgl RS0043654). Die Ausführungen des Zweit Antragstellers in der Begründung für die Zulässigkeit seines Revisionsrekurses gehen aber substantiell nicht darüber hinaus. Der Zweit Antragsteller rügt die Unrichtigkeit der Entscheidung des Rekursgerichts über einzelne bestimmt bezeichnete Ausgabepositionen. Inwieweit diese Entscheidungen eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufwerfen sollen, legt er aber nicht dar. Auch warum die Vorinstanzen diese von ihm aufgeworfenen Einzelfallfragen hier aufgrund eines mangelhaft geführten Verfahrens und/oder einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung falsch entschieden haben sollen, führt er nicht näher aus. Mit der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts setzt sich der Zweit Antragsteller nicht substantiiert auseinander, seine knappen Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf die pauschale Behauptung des Gegenteils. Soweit er in seinem Revisionsrekurs – ausdrücklich oder bloß implizit – auf seine Ausführungen im Rekursverfahren verweist, ist dies unzulässig und unbeachtlich (RS0043616; RS0043579; RS0007029). Als Folge des Fehlens einer eingehenderen Auseinandersetzung mit den schlagwortartig aufgeworfenen Fragen bleibt zudem unklar, ob der Zweit Antragsteller nicht Tatsachenfragen oder erstinstanzliche, von der zweiten Instanz bereits verneinte Verfahrensmängel anspricht, die im Revisionsrekurs von vornherein nicht geltend gemacht werden können (5 Ob 27/21p mwN). [10] Eine Zulassungsbeschwerde ist dabei nicht schon dann gesetzmäßig ausgeführt, wenn der Revisionsrekurswerber die seiner Ansicht nach erheblichen Rechtsfragen bezeichnet und behauptet, das Rekursgericht habe diese unrichtig gelöst (vergleiche RS0043654). Die Ausführungen des Zweit Antragstellers in der Begründung für die Zulässigkeit seines Revisionsrekurses gehen aber substantiell nicht darüber hinaus. Der Zweit Antragsteller rügt die Unrichtigkeit der Entscheidung des Rekursgerichts über einzelne bestimmt bezeichnete Ausgabepositionen. Inwieweit diese Entscheidungen eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufwerfen sollen, legt er aber nicht dar. Auch warum die Vorinstanzen diese von ihm aufgeworfenen Einzelfallfragen hier aufgrund eines mangelhaft geführten Verfahrens und/oder einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung falsch entschieden haben sollen, führt er nicht näher aus. Mit der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichts setzt sich der Zweit Antragsteller nicht substantiiert auseinander, seine knappen Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf die pauschale Behauptung des Gegenteils. Soweit er in seinem Revisionsrekurs – ausdrücklich oder bloß implizit – auf seine Ausführungen im Rekursverfahren verweist, ist dies unzulässig und unbeachtlich (RS0043616; RS0043579; RS0007029). Als Folge des Fehlens einer eingehenderen Auseinandersetzung mit den schlagwortartig aufgeworfenen Fragen bleibt zudem unklar, ob der Zweit Antragsteller nicht Tatsachenfragen oder erstinstanzliche, von der zweiten Instanz bereits verneinte Verfahrensmängel anspricht, die im Revisionsrekurs von vornherein nicht geltend gemacht werden können (5 Ob 27/21p mwN).

[11] Die Ausführungen des Zweit Antragstellers werden damit schon den Inhaltserfordernissen des § 65 Abs 3 Z 6 AußStrG an eine Zulassungsbeschwerde und des § 65 Abs 3 Z 4 AußStrG an eine Rechtsrüge nicht gerecht (vgl RS0043644 [T6]; RS0043654 [T12, T14, T15]; RS0042779; RS0043605; RS0042650; RS0042648 [T2, T4]). [11] Die Ausführungen des Zweit Antragstellers werden damit schon den Inhaltserfordernissen des Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 6, AußStrG an eine Zulassungsbeschwerde und des Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 4, AußStrG an eine Rechtsrüge nicht gerecht (vergleiche RS0043644 [T6]; RS0043654 [T12, T14, T15]; RS0042779; RS0043605; RS0042650; RS0042648 [T2, T4]).

[12] 3.3. Die Antragsgegnerin vertritt (nach wie vor) den Standpunkt, dass die inhaltlichen Einwendungen der Antragsteller gegen die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung verjährt seien, und begründet die Zulässigkeit ihres Revisionsrekurses damit, dass es keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage gebe, ob die

Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 WEG eine absolute sei oder – wovon das Rekursgericht seiner Auffassung nach ausgehe – erst durch Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Abrechnung zu laufen beginne. [12] 3.3. Die Antragsgegnerin vertritt (nach wie vor) den Standpunkt, dass die inhaltlichen Einwendungen der Antragsteller gegen die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung verjährt seien, und begründet die Zulässigkeit ihres Revisionsrekurses damit, dass es keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage gebe, ob die Verjährungsfrist des Paragraph 34, Absatz eins, WEG eine absolute sei oder – wovon das Rekursgericht seiner Auffassung nach ausgehe – erst durch Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Abrechnung zu laufen beginne.

[13] Gegenstand des Verfahrens ist die Jahresabrechnung 2011. Der das Verfahren einleitende Antrag vom 30. 6. 2015 war darauf gerichtet, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine inhaltlich richtige und nachvollziehbare Abrechnung zu legen. Mit Schriftsatz vom 7. 9. 2015 übermittelte die Antragsgegnerin eine Langfassung der Jahresabrechnung 2011, die – im Revisionsrekursverfahren unstrittig – erstmals den in § 20 Abs 3 WEG und § 34 WEG normierten Anforderungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung entsprach. Die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller bestritten daraufhin in ihren Schriftsätzen vom 29. 7. 2016 (Erstantragstellerin) und vom 14. 11. 2016 (Zweitantragsteller) die Richtigkeit einer Vielzahl bestimmt bezeichneter Positionen dieser Abrechnung. [13] Gegenstand des Verfahrens ist die Jahresabrechnung 2011. Der das Verfahren einleitende Antrag vom 30. 6. 2015 war darauf gerichtet, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine inhaltlich richtige und nachvollziehbare Abrechnung zu legen. Mit Schriftsatz vom 7. 9. 2015 übermittelte die Antragsgegnerin eine Langfassung der Jahresabrechnung 2011, die – im Revisionsrekursverfahren unstrittig – erstmals den in Paragraph 20, Absatz 3, WEG und Paragraph 34, WEG normierten Anforderungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung entsprach. Die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller bestritten daraufhin in ihren Schriftsätzen vom 29. 7. 2016 (Erstantragstellerin) und vom 14. 11. 2016 (Zweitantragsteller) die Richtigkeit einer Vielzahl bestimmt bezeichneter Positionen dieser Abrechnung.

[14] § 34 Abs 1 WEG trifft als ausführendes Spezialrecht zu §§ 1012, 830, 837 ABGB (vgl RS0019408) eine sowohl hinsichtlich der Verjährungsfrist als auch der Fälligkeit von den Grundsätzen des allgemeinen Zivilrechts abweichende Regelung (5 Ob 200/18x). Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. [14] Paragraph 34, Absatz eins, WEG trifft als ausführendes Spezialrecht zu Paragraphen 1012, 830, 837, ABGB (vergleiche RS0019408) eine sowohl hinsichtlich der Verjährungsfrist als auch der Fälligkeit von den Grundsätzen des allgemeinen Zivilrechts abweichende Regelung (5 Ob 200/18x). Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

[15] Gegenstand dieses Anspruchs auf Rechnungslegung ist eine ordentliche und richtige Abrechnung, wobei die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit das Vorliegen einer Abrechnung denknotwendig voraussetzt. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt, so ist der Verwalter daher in einem ersten Schritt zunächst dazu zu verhalten (§ 34 Abs 3 WEG). Durch den entsprechenden Antrag eines Wohnungseigentümers wird die Verjährungsfrist für den Rechnungslegungsanspruch gemäß § 1497 ABGB unterbrochen; diese Bestimmung gilt auch für die Geltendmachung eines Anspruchs im dafür vorgesehenen Außerstreitverfahren (3 Ob 23/10v; 7 Ob 156/10g = RS0126318; vgl auch RS0108773). Die Unterbrechungswirkung der Einleitung eines Außerstreitverfahrens nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm §§ 20 Abs 3, 34 WEG erfasst dabei den gesamten Rechnungslegungsanspruch, also auch den Anspruch auf Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung. (Nur) Dieses Ergebnis steht im Einklang mit der Rechtsprechung zur Klage auf Rechnungslegung, wonach diese auch die Verjährung hinsichtlich der aufgrund der Angaben begehrten Leistungen unterbricht; und zwar selbst dann, wenn dieses Rechnungslegungsbegehren nicht in einer Stufenklage (gemäß Art XLII EGZPO) mit einem (unbestimmten) Leistungsbegehren verbunden, sondern gesondert eingebracht wird (RS0034809). Die Verjährung beginnt erst mit der objektiven Möglichkeit der Rechtsausübung (RS0034382 [T1]; RS0034343 [T3]; 5 Ob 200/18z [§ 34 Abs 1 WEG]). Der seinen Rechnungslegungsanspruch ausübende Wohnungseigentümer kann aber (und muss) erst bei Vorliegen einer Abrechnung die inhaltlichen Mängel der Abrechnung konkret nennen (vgl RS0083560 [T1]). [15] Gegenstand dieses Anspruchs auf Rechnungslegung ist eine ordentliche und richtige Abrechnung, wobei die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit das Vorliegen einer Abrechnung denknotwendig voraussetzt. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt, so ist der Verwalter daher in einem ersten Schritt zunächst dazu zu verhalten (Paragraph 34, Absatz 3, WEG). Durch den entsprechenden Antrag eines Wohnungseigentümers wird die Verjährungsfrist für den Rechnungslegungsanspruch gemäß Paragraph 1497, ABGB unterbrochen; diese Bestimmung gilt auch für die Geltendmachung eines Anspruchs im dafür vorgesehenen Außerstreitverfahren (3 Ob 23/10v; 7 Ob 156/10g = RS0126318; vergleiche auch RS0108773). Die

Unterbrechungswirkung der Einleitung eines Außerstreitverfahrens nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, WEG erfasst dabei den gesamten Rechnungslegungsanspruch, also auch den Anspruch auf Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung. (Nur) Dieses Ergebnis steht im Einklang mit der Rechtsprechung zur Klage auf Rechnungslegung, wonach diese auch die Verjährung hinsichtlich der aufgrund der Angaben begehrten Leistungen unterbricht; und zwar selbst dann, wenn dieses Rechnungslegungsbegehren nicht in einer Stufenklage (gemäß Art XLII EGZPO) mit einem (unbestimmten) Leistungsbegehren verbunden, sondern gesondert eingebracht wird (RS0034809). Die Verjährung beginnt erst mit der objektiven Möglichkeit der Rechtsausübung (RS0034382 [T1]; RS0034343 [T3]; 5 Ob 200/18z [§ 34 Absatz eins, WEG]). Der seinen Rechnungslegungsanspruch ausübende Wohnungseigentümer kann aber (und muss) erst bei Vorliegen einer Abrechnung die inhaltlichen Mängel der Abrechnung konkret nennen vergleiche RS0083560 [T1]).

[16] Die Verjährungsfrist für den in diesem Verfahren geltend gemachten Rechnungslegungsanspruch für das – unstrittig dem Kalenderjahr entsprechende – Abrechnungsjahr 2011 endete mit Ablauf des 30. 6. 2015. Der das Verfahren einleitende Antrag wurde am letzten Tag dieser Frist und damit fristgerecht eingebracht. Nach fristgerechter Antragstellung zunächst bezogen auf die Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung steht den Wohnungseigentümern im weiteren Verfahren – die gehörige Fortsetzung des Verfahrens vorausgesetzt – die inhaltliche Bestreitung konkreter Positionen der über richterliche Anordnung ergänzten oder neuen Abrechnung auch dann (noch) offen, wenn die Drei-Jahres-Frist des § 34 Abs 1 letzter Satz WEG mittlerweile abgelaufen sein sollte. Diese Einwendungen sind also nicht verjährt. [16] Die Verjährungsfrist für den in diesem Verfahren geltend gemachten Rechnungslegungsanspruch für das – unstrittig dem Kalenderjahr entsprechende – Abrechnungsjahr 2011 endete mit Ablauf des 30. 6. 2015. Der das Verfahren einleitende Antrag wurde am letzten Tag dieser Frist und damit fristgerecht eingebracht. Nach fristgerechter Antragstellung zunächst bezogen auf die Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung steht den Wohnungseigentümern im weiteren Verfahren – die gehörige Fortsetzung des Verfahrens vorausgesetzt – die inhaltliche Bestreitung konkreter Positionen der über richterliche Anordnung ergänzten oder neuen Abrechnung auch dann (noch) offen, wenn die Drei-Jahres-Frist des Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG mittlerweile abgelaufen sein sollte. Diese Einwendungen sind also nicht verjährt.

[17] Allein der Umstand, dass der Oberste Gerichtshof zu dieser Frage noch nicht ausdrücklich Stellung genommen hat, begründet für sich noch keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG. Eine solche liegt insbesondere dann nicht vor, wenn diese Frage – wie im vorliegenden Fall – anhand des Gesetzes und der von der höchstgerichtlichen Rechtsprechung für vergleichbare Sachverhalte entwickelten Grundsätze gelöst werden kann und gelöst wurde (5 Ob 27/21p mwN). [17] Allein der Umstand, dass der Oberste Gerichtshof zu dieser Frage noch nicht ausdrücklich Stellung genommen hat, begründet für sich noch keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG. Eine solche liegt insbesondere dann nicht vor, wenn diese Frage – wie im vorliegenden Fall – anhand des Gesetzes und der von der höchstgerichtlichen Rechtsprechung für vergleichbare Sachverhalte entwickelten Grundsätze gelöst werden kann und gelöst wurde (5 Ob 27/21p mwN).

[18] 3.4. Die von der Antragsgegnerin als Revisionsrekursgrund geltend gemachte „Aktenwidrigkeit“ ist ein Fall der (bloßen) Berichtigung.

[19] Das Erstgericht hat im Punkt II.3.) des Spruchs des Sachbeschlusses die Buchungszeilen („Bz“) 1 bis 4 auf Seite 4 (der Langfassung der Jahresabrechnung; Beilage ./2) von je 4.732,37 EUR auf je 2.027,25 EUR korrigiert. Das Rekursgericht hat den Spruchpunkt II. des Sachbeschlusses des Erstgerichts teilweise abgeändert und zur Gänze neu gefasst. In dieser Neufassung hat es in dessen Punkt 3.) die Buchungszeilen „1 bis 54“ auf Seite 4 von je 4.732,37 EUR auf je 2.027,25 EUR korrigiert. Dabei handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Auf Seite 4 der Langfassung der Jahresabrechnung (Beilage ./2) finden sich nämlich insgesamt nur 29 Buchungszeilen, von denen wiederum nur die ersten 4 den Betrag von 4.732,37 EUR aufweisen. Zudem wird in der Spruchfassung des Rekursgerichts in der Folge unter Punkt II.3.) über die Buchungszeile 19 auf Seite 4 sowie unter Punkt II.4.) über die Buchungszeilen 18 und 22 auf Seite 4 in anderer Form entschieden. [19] Das Erstgericht hat im Punkt römisch zwei.3.) des Spruchs des Sachbeschlusses die Buchungszeilen („Bz“) 1 bis 4 auf Seite 4 (der Langfassung der Jahresabrechnung; Beilage ./2) von je 4.732,37 EUR auf je 2.027,25 EUR korrigiert. Das Rekursgericht hat den Spruchpunkt römisch zwei. des Sachbeschlusses des Erstgerichts teilweise abgeändert und zur Gänze neu gefasst. In dieser Neufassung hat es in dessen Punkt 3.) die Buchungszeilen „1 bis 54“ auf Seite 4 von je 4.732,37 EUR auf je 2.027,25 EUR korrigiert. Dabei handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Auf Seite 4 der Langfassung der Jahresabrechnung

(Beilage ./2) finden sich nämlich insgesamt nur 29 Buchungszeilen, von denen wiederum nur die ersten 4 den Betrag von 4.732,37 EUR aufweisen. Zudem wird in der Spruchfassung des Rekursgerichts in der Folge unter Punkt römisch zwei.3.) über die Buchungszeile 19 auf Seite 4 sowie unter Punkt römisch zwei.4.) über die Buchungszeilen 18 und 22 auf Seite 4 in anderer Form entschieden.

[20] Gemäß § 41 AußStrG iVm § 52 Abs 2 WEG sind die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die Ergänzung und Berichtigung von Entscheidungen sinngemäß anzuwenden. Schreib- und Rechnungsfehler oder andere offenbare Unrichtigkeiten kann das Gericht jederzeit berichtigen (§ 419 Abs 1 ZPO). Die Berichtigung ist dann zulässig, wenn die zu berichtigende Entscheidung – wie hier – dem Willen des Gerichts offensichtlich nicht entsprochen hat, somit eine Diskrepanz zwischen Gewolltem und Erklärtem vorlag (RS0041519 [T2]). [20] Gemäß Paragraph 41, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG sind die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die Ergänzung und Berichtigung von Entscheidungen sinngemäß anzuwenden. Schreib- und Rechnungsfehler oder andere offenbare Unrichtigkeiten kann das Gericht jederzeit berichtigen (Paragraph 419, Absatz eins, ZPO). Die Berichtigung ist dann zulässig, wenn die zu berichtigende Entscheidung – wie hier – dem Willen des Gerichts offensichtlich nicht entsprochen hat, somit eine Diskrepanz zwischen Gewolltem und Erklärtem vorlag (RS0041519 [T2]).

[21] Gemäß § 419 Abs 3 ZPO kann die Urteilsberichtigung durch Korrektur eines bloßen Schreibfehlers oder andere offenbare Unrichtigkeiten – auch im Spruch der angefochtenen Entscheidung (vgl RS0041519 [T5]) – in höherer Instanz angeordnet werden. Unter einer „Anordnung“ der Berichtigung ist nicht eine Weisung an das ursprünglich erkennende Gericht zu verstehen, einen Berichtigungsbeschluss zu fassen, sondern die Berichtigung durch das Gericht höherer Instanz selbst; nur der Vollzug der Berichtigung obliegt dem ursprünglich erkennenden Gericht (RS0041824 [T1]; RS0041727 [T2]). [21] Gemäß Paragraph 419, Absatz 3, ZPO kann die Urteilsberichtigung durch Korrektur eines bloßen Schreibfehlers oder andere offenbare Unrichtigkeiten – auch im Spruch der angefochtenen Entscheidung vergleiche RS0041519 [T5]) – in höherer Instanz angeordnet werden. Unter einer „Anordnung“ der Berichtigung ist nicht eine Weisung an das ursprünglich erkennende Gericht zu verstehen, einen Berichtigungsbeschluss zu fassen, sondern die Berichtigung durch das Gericht höherer Instanz selbst; nur der Vollzug der Berichtigung obliegt dem ursprünglich erkennenden Gericht (RS0041824 [T1]; RS0041727 [T2]).

[22] 4. Die Revisionsrekurse zeigen damit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. Diese sind daher mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig und zurückzuweisen. [22] 4. Die Revisionsrekurse zeigen damit keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf. Diese sind daher mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E139799

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:00500B00004.23H.1005.000

Im RIS seit

01.12.2023

Zuletzt aktualisiert am

13.03.2024

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