

TE OGH 2023/9/25 5Ob48/23d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2023

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. S*, 2. J*, 3. M*, 4. B*, alle vertreten durch Dr. Martin Brenner, Dr. Martin Klemm, LL.M., MRICS, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin B* Gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG * mit den Liegenschaftsadressen F*, F*, W* und M* als weitere Verfahrensparteien, wegen § 20 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Dezember 2022, GZ 39 R 226/22g-32, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 17. Juni 2022, GZ 49 Msch 27/21b-27, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert 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. S*, 2. J*, 3. M*, 4. B*, alle vertreten durch Dr. Martin Brenner, Dr. Martin Klemm, LL.M., MRICS, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin B* Gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG * mit den Liegenschaftsadressen F*, F*, W* und M* als weitere Verfahrensparteien, wegen Paragraph 20, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Dezember 2022, GZ 39 R 226/22g-32, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 17. Juni 2022, GZ 49 Msch 27/21b-27, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird in seinem Punkt 1 teilweise dahin abgeändert, dass dieser unter lit a zu lauten hat:Der angefochtene Sachbeschluss wird in seinem Punkt 1 teilweise dahin abgeändert, dass dieser unter Litera a, zu lauten hat:

„Bei sämtlichen Positionen, die im Zeitraum 01.01. bis 30.04.2017 verbucht wurden, ist das tatsächliche Buchungsdatum und ein davon allenfalls abweichendes Zahlungsdatum sowie der Vertragspartner anzugeben;“

Im Übrigen wird der angefochtene Sachbeschluss bestätigt.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind Miteigentümer einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an Objekten in der darauf errichteten Wohnhausanlage mit neun Stiegen. Die Antragsgegnerin ist als Wohnungseigentümerin auch Mehrheitseigentümerin und verwaltet die Liegenschaft. Die Antragsteller beanstanden die von der Antragsgegnerin gelegte Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung für das Jahr 2017 aus einer Reihe formeller und materieller Gründe. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens sind nur mehr, dass mehrfach darin anstelle des Zahlungsdatums nur das buchhalterische Buchungsdatum vermerkt worden sei und eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen für jeden einzelnen Wohnungseigentümer fehle.

[2] Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin – aus näher bezeichneten, im Revisionsrekursverfahren nicht mehr relevanten Gründen – die Korrektur der Abrechnung für das Jahr 2017 auf und ordnete unter Punkt 1 lit a an, bei sämtlichen Positionen, die im Zeitraum 1. 1. bis 30. 4. 2017 verbucht wurden, das tatsächliche Buchungsdatum sowie den Vertragspartner anzugeben. Eine ausdrückliche Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den tatsächlichen Eingängen für jedes einzelne Wohnungseigentumsobjekt hielt es für nicht erforderlich. [2] Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin – aus näher bezeichneten, im Revisionsrekursverfahren nicht mehr relevanten Gründen – die Korrektur der Abrechnung für das Jahr 2017 auf und ordnete unter Punkt 1 Litera a, an, bei sämtlichen Positionen, die im Zeitraum 1. 1. bis 30. 4. 2017 verbucht wurden, das tatsächliche Buchungsdatum sowie den Vertragspartner anzugeben. Eine ausdrückliche Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den tatsächlichen Eingängen für jedes einzelne Wohnungseigentumsobjekt hielt es für nicht erforderlich.

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nur hinsichtlich weiterer – nicht Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildender – Teilpositionen der Abrechnung teilweise Folge, bestätigte aber den erstgerichtlichen Sachbeschluss betreffend die noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden Kritikpunkte. Zwar lasse sich aus der Entscheidung 5 Ob 258/07p ableiten, dass eine ordentliche Abrechnung eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabenpositionen verlange, wobei sowohl auf Einnahmen-als auch Ausgabenseite der Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen seien. Die Entscheidung habe aber eine aus nur zwei Personen bestehende Eigentümergemeinschaft betroffen. Nach der Rechtsprechung seien die Anforderungen an die Abrechnung auch von der Größe und Ausstattung der Wohnungseigentumsanlage, der Zahl der Wohnungseigentümer, der Vielfalt der Abrechnungsposten und der Überschaubarkeit der Geldbewegungen abhängig. Im konkreten Fall sei die Mehrheitseigentümerin – ein professionelles Hausverwaltungsunternehmen – Verwalterin, ihre Buchhaltung sei daher in der Lage, Buchungen im Sinn einer ordnungsgemäßen Hausverwaltungstätigkeit vorzunehmen, sodass gegen die Aufnahme des Buchungsdatums kein Einwand bestehe. Das Zahlungsdatum sei irrelevant, weil auch nach § 21 MRG in die Abrechnung die Rechnungen als Ausgabenpositionen aufzunehmen seien, die in dem jeweiligen Abrechnungsjahr fällig geworden seien, dies unabhängig davon, wann sie bezahlt wurden. Betreffend die Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den Ist-Einnahmen hinsichtlich jedes Wohnungseigentümers habe der Oberste Gerichtshof zwar zu 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x ausgesprochen, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt auszuweisen sei, ob das Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe. Das Rekursgericht gehe aber mit dem Erstgericht davon aus, dass angesichts der Größe der Wohnungseigentumsanlage mit 100 Wohnungseigentümern nicht bei jedem einzelnen angegeben werden müsse, ob ein Rückstand bestehe oder nicht, es reiche aus, die Debitsalden der einzelnen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung auszuweisen, was hier erfolgt sei. [3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nur hinsichtlich weiterer – nicht Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildender – Teilpositionen der Abrechnung teilweise Folge, bestätigte aber den erstgerichtlichen Sachbeschluss betreffend die noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden Kritikpunkte. Zwar lasse sich aus der Entscheidung 5 Ob 258/07p ableiten, dass eine ordentliche Abrechnung eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabenpositionen verlange, wobei sowohl auf Einnahmen-als auch Ausgabenseite der Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen seien. Die Entscheidung habe aber eine aus nur zwei Personen bestehende Eigentümergemeinschaft betroffen. Nach der Rechtsprechung seien die Anforderungen an die Abrechnung auch von der Größe und Ausstattung der Wohnungseigentumsanlage, der Zahl der Wohnungseigentümer, der Vielfalt der Abrechnungsposten und der Überschaubarkeit der Geldbewegungen abhängig. Im konkreten Fall sei die Mehrheitseigentümerin – ein

professionelles Hausverwaltungsunternehmen – Verwalterin, ihre Buchhaltung sei daher in der Lage, Buchungen im Sinn einer ordnungsgemäßen Hausverwaltungstätigkeit vorzunehmen, sodass gegen die Aufnahme des Buchungsdatums kein Einwand bestehe. Das Zahlungsdatum sei irrelevant, weil auch nach Paragraph 21, MRG in die Abrechnung die Rechnungen als Ausgabenpositionen aufzunehmen seien, die in dem jeweiligen Abrechnungsjahr fällig geworden seien, dies unabhängig davon, wann sie bezahlt wurden. Betreffend die Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den Ist-Einnahmen hinsichtlich jedes Wohnungseigentümers habe der Oberste Gerichtshof zwar zu 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x ausgesprochen, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt auszuweisen sei, ob das Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe. Das Rekursgericht gehe aber mit dem Erstgericht davon aus, dass angesichts der Größe der Wohnungseigentumsanlage mit 100 Wohnungseigentümern nicht bei jedem einzelnen angegeben werden müsse, ob ein Rückstand bestehe oder nicht, es reiche aus, die Debitsalden der einzelnen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung auszuweisen, was hier erfolgt sei.

[4] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob anstelle des Buchungsdatums das jeweilige Zahlungsdatum in den Abrechnungen aufzuscheinen habe. Im Übrigen sei das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung insoweit abgegangen, als es die bloße Auflistung der tatsächlichen Beitragsrückstände entgegen der Entscheidung 5 Ob 114/14x für ausreichend gehalten habe.

[5] In ihrem – von der Antragsgegnerin beantworteten – Revisionsrekurs streben die Antragsteller die Abänderung dahin an, dass der Antragsgegnerin aufgetragen werde, in der Abrechnung für das Jahr 2017 das Datum der Zahlung statt dem buchhalterischen Buchungs- oder Rechnungsdatum anzugeben sowie hinsichtlich jedes Wohnungseigentumsobjekts, in eventu jedes Wohnungseigentümers anzugeben, ob das diesbezügliche Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe.

Rechtliche Beurteilung

[6] Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig, er ist aber nur teilweise berechtigt.

[7] 1. Vorauszuschicken ist, dass der erkennende Senat mit Beschluss vom 22. 5. 2023 die Rückstellung der Akten an das Erstgericht zwecks Zustellung der Entscheidung des Rekursgerichts an alle Mit- und Wohnungseigentümer durch Hausanschlag zurückgestellt hat. Am Revisionsrekursverfahren hat sich kein weiterer Mit- und Wohnungseigentümer beteiligt.

[8] 2.1. Der Verwalter hat gemäß § 20 Abs 3 WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. Zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung liegt umfangreiche höchstgerichtliche Rechtsprechung vor (RIS-Justiz RS0035039; RS0019408). [8] 2.1. Der Verwalter hat gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des Paragraph 34, WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. Zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung liegt umfangreiche höchstgerichtliche Rechtsprechung vor (RIS-Justiz RS0035039; RS0019408).

[9] 2.2. Nach ständiger Judikatur des Fachsenats (5 Ob 123/14w mwN; jüngst 5 Ob 198/22m) dient die Jahresabrechnung der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode. Ergebnis dieser Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (vgl RS0117889; RS0119057). Nicht nur in der vom Rekursgericht genannten Entscheidung 5 Ob 258/07p, sondern auch in einer Reihe weiterer Entscheidungen (5 Ob 183/09m; 5 Ob 88/12w; 5 Ob 114/14x; 5 Ob 123/14w) verlangte der Fachsenat – für die Abrechnung nach § 34 WEG – die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (im Kalenderjahr). Zu 5 Ob 198/22m erachtete er daher die Auffassung der Vorinstanzen, eine am 31. 12. 2017 gestellte, aber erst im Jahr 2018 bezahlte Rechnung sei erst in die Rücklagenabrechnung 2018 aufzunehmen, als nicht korrekturbedürftig. [9] 2.2. Nach ständiger Judikatur des Fachsenats (5 Ob 123/14w mwN; jüngst 5 Ob 198/22m) dient die Jahresabrechnung der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode. Ergebnis dieser Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (vergleiche RS0117889; RS0119057). Nicht nur in der vom Rekursgericht genannten Entscheidung 5 Ob 258/07p, sondern auch in einer Reihe weiterer Entscheidungen (5 Ob 183/09m; 5 Ob 88/12w; 5 Ob 114/14x; 5 Ob 123/14w) verlangte der Fachsenat – für die Abrechnung nach Paragraph 34, WEG – die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (im

Kalenderjahr). Zu 5 Ob 198/22m erachtete er daher die Auffassung der Vorinstanzen, eine am 31. 12. 2017 gestellte, aber erst im Jahr 2018 bezahlte Rechnung sei erst in die Rücklagenabrechnung 2018 aufzunehmen, als nicht korrekturbedürftig.

[10] 2.3. Das Rekursgericht hielt die Aufnahme des Buchungsdatums für ausreichend, weil in eine Abrechnung diejenigen Rechnungen als Ausgabenpositionen aufzunehmen seien, die im jeweiligen Abrechnungsjahr gegenüber der Eigentümergemeinschaft fällig geworden sind, auf das Datum der Zahlung komme es nicht an (unter Verweis auf Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 21 MRG Rz 45). § 21 Abs 3 MRG stellt für die Betriebskostenabrechnung tatsächlich auf die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ab (vgl RS0112095), allerdings fehlt es an einer entsprechenden Regelung in § 34 WEG. Damit lässt sich die Auffassung des Rekursgerichts daher nicht ohne Weiteres begründen. [10] 2.3. Das Rekursgericht hielt die Aufnahme des Buchungsdatums für ausreichend, weil in eine Abrechnung diejenigen Rechnungen als Ausgabenpositionen aufzunehmen seien, die im jeweiligen Abrechnungsjahr gegenüber der Eigentümergemeinschaft fällig geworden sind, auf das Datum der Zahlung komme es nicht an (unter Verweis auf Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ Paragraph 21, MRG Rz 45). Paragraph 21, Absatz 3, MRG stellt für die Betriebskostenabrechnung tatsächlich auf die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ab (vergleiche RS0112095), allerdings fehlt es an einer entsprechenden Regelung in Paragraph 34, WEG. Damit lässt sich die Auffassung des Rekursgerichts daher nicht ohne Weiteres begründen.

[11] 2.4. Die bereits zitierte ständige Rechtsprechung des Fachsenats (die von der Lehre nicht beanstandet wird) konkretisiert die Erfordernisse an eine ordentliche und richtige Abrechnung vielmehr dahin, dass diese eine übersichtliche, vollständige und richtige Gliederung der Einnahmen und Ausgaben zu enthalten hat. Das Anführen des buchhalterischen Buchungsdatums allein kann diesem Erfordernis aber nur dann entsprechen, wenn dem auch eine entsprechende Leistung und ein Zahlungsfluss zu diesem Datum zugrunde liegt. Die Vollständigkeit und Richtigkeit wäre hingegen dann nicht gegeben, wenn ein Beleg zwar gebucht wurde, diesem aber entweder gar keine Leistung zugrunde lag und/oder eine Zahlung hiezu tatsächlich erst später (insbesondere erst in der nächsten Abrechnungsperiode) erfolgt sein sollte. Dem in der Rechtsprechung vertretenen Erfordernis der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (5 Ob 123/14w mwN; RS0019408 [T26]) wäre diesfalls nicht entsprochen. Nach Auffassung des erkennenden Senats verlangt die vollständige und richtige Abrechnung daher jedenfalls in den Fällen, in denen das buchhalterische Buchungsdatum nicht mit dem Datum des tatsächlichen Zahlungsflusses übereinstimmt, die Aufnahme (auch) dieses Zahlungsdatums. Nur damit wird den Wohnungseigentümern ermöglicht, die tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode konkret zu prüfen.

[12] 2.5. Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 108/93 steht dem nicht entgegen. Dort sprach der Oberste Gerichtshof aus, das Ziel, den Wohnungseigentümern durch die jährliche Rechnungslegung über alle die Wohnungseigentumsanlage betreffenden Einnahmen und Ausgaben eine wirksame Kontrolle der Verwaltertätigkeit zu ermöglichen, lasse sich durch jede Abrechnung erreichen, die vollständig, übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig sei. Ob diese Voraussetzungen erfüllt seien, lasse sich nur im Einzelfall beurteilen, dabei spielen Größe und Ausstattung der Wohnungseigentumsanlage, die Zahl der Wohnungseigentümer, die Vielfalt der Abrechnungsposten und die Überschaubarkeit der Geldbewegungen eine Rolle. Da Abrechnung und Belegsammlung eine Einheit bilden, müsse das, was leicht und somit ohne unzumutbarem Aufwand an Zeit und Mühe mit Belegen nachgewiesen werden kann, bei ausreichend klaren Hinweisen auf die jeweilige Fundstelle – die durchaus auch ein Bündel an Belegen umfassen darf – nicht auch noch in der Abrechnung stehen. Daraus ist aber nicht abzuleiten, dass die Größe einer Wohnungseigentumsanlage allein (hier: neun Stiegen mit mehr als 100 Wohnungseigentümern) dazu führen kann, dass sich die Verwalterin in ihrer Abrechnung mit buchhalterischen Daten begnügt. Wenn es auch im Sinn ihrer Ausführungen für die Auffindung der Belege und die Kontrolle durch die Wohnungseigentümer durchaus sinnvoll sein mag, (auch) das Buchungsdatum konkret anzuführen, ist doch jedenfalls in den Fällen, in denen die Zahlung vom Buchungsdatum abweicht, auch das Zahlungsdatum anzugeben, um dem Erfordernis der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse innerhalb der Periode zu entsprechen. Warum dies bei einer größeren Wohnungseigentumsanlage die Abrechnung besonders erschwere oder unübersichtlicher mache, erschließt sich dem Senat nicht.

[13] 2.6. Insoweit war dem Revisionsrekurs daher Folge zu geben und der Auftrag in Punkt 1 lit a abzuändern. [13] 2.6. Insoweit war dem Revisionsrekurs daher Folge zu geben und der Auftrag in Punkt 1 Litera a, abzuändern.

[14] 3.1. Bereits in der Entscheidung 5 Ob 108/93 erörterte der Fachsenat die inhaltlichen Anforderungen an die Abrechnung des Verwalters von Wohnungseigentum auch dahin, dass dieser Rechenschaft über die Erfüllung seiner besonderen Aufgaben als Organ der Eigentümergeinschaft abzulegen habe. Zu den Pflichten eines solchen Verwalters gehört, dass er die Gemeinschaftsinteressen nicht nur nach außen, sondern auch nach innen durchsetzt. Er müsste sich den Vorwurf der Säumigkeit gefallen lassen, wenn er etwa Beitragsforderungen gegen Gemeinschaftsmitglieder nicht zügig eintreibt, sodass er den Wohnungseigentümern in der jährlichen Abrechnung auch Informationen darüber zu liefern hat, wie es um die Beitragsleistungen der Gemeinschaftsmitglieder steht. Dies erfordert nach dieser Entscheidung eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen zumindest in der Form, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Mit einer pauschalen, auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage bezogenen Angabe zur Feststellung einer Unterdeckung ist es nach dieser Entscheidung nicht getan.

[15] 3.2. Darauf nahm 5 Ob 114/14x Bezug. Unzulänglichkeiten eines Datenverarbeitungsprogramms erlauben nach dieser Entscheidung keine Abstriche von den Erfordernissen an eine Rechnungslegung, weil sich diese Programme an der gesetzlichen Pflicht des Verwalters zu orientieren haben und nicht umgekehrt. Auch der Verweis auf die Größe der verwalteten Wohnungseigentumsanlage rechtfertigt keine abweichende Beurteilung. Jeder einzelne Mit- und Wohnungseigentümer hat vielmehr ein Anrecht darauf zu erfahren, wie hoch die Ertragnisse der Liegenschaft sind und in welchem Umfang jedes Gemeinschaftsmitglied zu den Aufwendungen der Liegenschaft beiträgt.

[16] 3.3. Diesen Entscheidungen folgen (ohne eigene Stellungnahme) Schatzl/Spruzina in GeKo Wohnrecht II § 34 WEG Rz 15, die anführen, die Abrechnung müsse eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den tatsächlichen Zahlungen enthalten und bei jedem Wohnungseigentumsobjekt ausweisen, ob das Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe. Die Abrechnung sei nicht nur eine „Ist-Aufstellung“, sondern auch eine „Soll-Aufstellung“. [16] 3.3. Diesen Entscheidungen folgen (ohne eigene Stellungnahme) Schatzl/Spruzina in GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 34, WEG Rz 15, die anführen, die Abrechnung müsse eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den tatsächlichen Zahlungen enthalten und bei jedem Wohnungseigentumsobjekt ausweisen, ob das Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe. Die Abrechnung sei nicht nur eine „Ist-Aufstellung“, sondern auch eine „Soll-Aufstellung“.

[17] 3.4. Demgegenüber hält E.M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 34 WEG Rz 15) die von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen nicht notwendigerweise für verallgemeinerungsfähig. So sei von einer Abrechnung eines verwaltenden Wohnungseigentümers bei einer Liegenschaft mit nur zwei Wohnungseigentümern (wie zu 5 Ob 258/07p) durchaus zu fordern, dass auch einnahmenseitig alle Zahlungsflüsse detailliert in die Abrechnung aufgenommen werden. Bei einer größeren Wohnungseigentumsanlage würde dies die Abrechnung hingegen sinnlos überfrachten und die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beeinträchtigen. Wenn der Verwalter das geläufige System der Soll-Abrechnung verwende, bei welchem die vorgeschriebenen Beträge als Einnahmen ausgewiesen und demgegenüber die rückständigen Beträge angeführt werden, sei dies nicht zu beanstanden. Insbesondere müsse es genügen, die Debitsalden der einzelnen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung auszuweisen. Ein genauerer Ausweis bereits getilgter Rückstände unter Angabe ihrer Dauer überfordere die Abrechnungspflicht des Verwalters. [17] 3.4. Demgegenüber hält E.M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 Paragraph 34, WEG Rz 15) die von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen nicht notwendigerweise für verallgemeinerungsfähig. So sei von einer Abrechnung eines verwaltenden Wohnungseigentümers bei einer Liegenschaft mit nur zwei Wohnungseigentümern (wie zu 5 Ob 258/07p) durchaus zu fordern, dass auch einnahmenseitig alle Zahlungsflüsse detailliert in die Abrechnung aufgenommen werden. Bei einer größeren Wohnungseigentumsanlage würde dies die Abrechnung hingegen sinnlos überfrachten und die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beeinträchtigen. Wenn der Verwalter das geläufige System der Soll-Abrechnung verwende, bei welchem die vorgeschriebenen Beträge als Einnahmen ausgewiesen und demgegenüber die rückständigen Beträge angeführt werden, sei dies nicht zu beanstanden. Insbesondere müsse es genügen, die Debitsalden der einzelnen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung auszuweisen. Ein genauerer Ausweis bereits getilgter Rückstände unter Angabe ihrer Dauer überfordere die Abrechnungspflicht des Verwalters.

[18] 3.5. Der erkennende Senat hält die letztgenannte Auffassung für überzeugend. Zwar ist grundsätzlich an den Erwägungen der Entscheidungen 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x festzuhalten. Auch dort verlangte der Fachsenat die

Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen aber nur in der Form, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Soweit dies den Ausweis eines Rückstands betrifft, ist dies mit der zu 5 Ob 108/93 erörterten Funktion der Verwalterabrechnung zu rechtfertigen, den Wohnungseigentümern Informationen darüber zu liefern, wie es um die Beitragsleistungen der einzelnen Gemeinschaftsmitglieder steht und ob er allenfalls Säumigkeit bei deren Eintreibung zu verantworten hat. Welches Interesse allerdings die anderen Wohnungseigentümer an der Information haben sollten, wann konkret andere Wohnungseigentümer ihre Beitragszahlungen tatsächlich geleistet haben, wenn zum Ende der Abrechnungsperiode für diese Objekte kein Rückstand besteht, ist aber für den erkennenden Senat nicht ersichtlich und auch aus den Revisionsrekursausführungen nicht ableitbar. Nach der im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Auffassung der Vorinstanzen würde vielmehr – gerade bei einer derart großen Wohnungseigentumsanlage wie hier – die Angabe aller Zahlungsdaten betreffend Rücklagenbeiträge auch bei den Objekten und/oder Wohnungseigentümern, die ohnedies zum Ende der Abrechnungsperiode keinen Rückstand aufweisen, die Abrechnung weitaus unübersichtlicher machen, ohne dadurch ein gerechtfertigtes Informationsbedürfnis der übrigen Wohnungseigentümer zu befriedigen. In Ergänzung der Erwägungen zu 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x muss es daher in einem solchen Fall ausreichen, in der Abrechnung auszuweisen, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Einer Auflistung sämtlicher innerhalb der Abrechnungsperiode geleisteter Vorschreibungen und tatsächlicher Zahlungen bedarf es diesfalls hingegen nicht. [18] 3.5. Der erkennende Senat hält die letztgenannte Auffassung für überzeugend. Zwar ist grundsätzlich an den Erwägungen der Entscheidungen 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x festzuhalten. Auch dort verlangte der Fachsenat die Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen aber nur in der Form, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Soweit dies den Ausweis eines Rückstands betrifft, ist dies mit der zu 5 Ob 108/93 erörterten Funktion, der Verwalterabrechnung zu rechtfertigen, den Wohnungseigentümern Informationen darüber zu liefern, wie es um die Beitragsleistungen der einzelnen Gemeinschaftsmitglieder steht und ob er allenfalls Säumigkeit bei deren Eintreibung zu verantworten hat. Welches Interesse allerdings die anderen Wohnungseigentümer an der Information haben sollten, wann konkret andere Wohnungseigentümer ihre Beitragszahlungen tatsächlich geleistet haben, wenn zum Ende der Abrechnungsperiode für diese Objekte kein Rückstand besteht, ist aber für den erkennenden Senat nicht ersichtlich und auch aus den Revisionsrekursausführungen nicht ableitbar. Nach der im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Auffassung der Vorinstanzen würde vielmehr – gerade bei einer derart großen Wohnungseigentumsanlage wie hier – die Angabe aller Zahlungsdaten betreffend Rücklagenbeiträge auch bei den Objekten und/oder Wohnungseigentümern, die ohnedies zum Ende der Abrechnungsperiode keinen Rückstand aufweisen, die Abrechnung weitaus unübersichtlicher machen, ohne dadurch ein gerechtfertigtes Informationsbedürfnis der übrigen Wohnungseigentümer zu befriedigen. In Ergänzung der Erwägungen zu 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x muss es daher in einem solchen Fall ausreichen, in der Abrechnung auszuweisen, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Einer Auflistung sämtlicher innerhalb der Abrechnungsperiode geleisteter Vorschreibungen und tatsächlicher Zahlungen bedarf es diesfalls hingegen nicht.

[19] 3.6. Hier ist unstrittig, dass die Rücklagenabrechnung (vgl die Rückseite der Beilage ./D) unter der Überschrift „Auflistung der Beitragsrückstände“ (ganz geringfügige) Beitragsrückstände bei zwei Objekten auswies. Die Vorinstanzen gingen davon aus, damit sei für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer ausreichend deutlich klargestellt, dass sämtliche übrigen Mit- und Wohnungseigentümer ihre Beitragszahlungen bis zu dem dort angeführten Zahlungseingangsdatum geleistet hatten, weitere Beitragsrückstände daher nicht bestanden. Diese einzelfallabhängige (5 Ob 124/11p) Beurteilung ist nicht korrekturbedürftig, hängt sie doch von Zweckmäßigkeitsberlegungen und dem konkreten Aufbau der Abrechnung ab. Welchen zusätzlichen Informationswert die Rücklagenabrechnung für die Antragsteller dadurch bieten sollte, dass sie jedes einzelne Objekt (oder jeden einzelnen Wohnungseigentümer) auf der Rückseite der Beilage ./D (bzw im konkreten Fall auf vielen weiteren Seiten) mit dem Bemerken auflistet, dass kein Beitragsrückstand besteht, ist nicht erkennbar. [19] 3.6. Hier ist unstrittig, dass die Rücklagenabrechnung vergleiche die Rückseite der Beilage ./D) unter der Überschrift „Auflistung der Beitragsrückstände“ (ganz geringfügige) Beitragsrückstände bei zwei Objekten auswies. Die Vorinstanzen gingen davon aus, damit sei für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer ausreichend deutlich klargestellt, dass sämtliche

übrigen Mit- und Wohnungseigentümer ihre Beitragszahlungen bis zu dem dort angeführten Zahlungseingangsdatum geleistet hatten, weitere Beitragsrückstände daher nicht bestanden. Diese einzelfallabhängige (5 Ob 124/11p) Beurteilung ist nicht korrekturbedürftig, hängt sie doch von Zweckmäßigkeitsberlegungen und dem konkreten Aufbau der Abrechnung ab. Welchen zusätzlichen Informationswert die Rücklagenabrechnung für die Antragsteller dadurch bieten sollte, dass sie jedes einzelne Objekt (oder jeden einzelnen Wohnungseigentümer) auf der Rückseite der Beilage .D (bzw im konkreten Fall auf vielen weiteren Seiten) mit dem Bemerkten auflistet, dass kein Beitragsrückstand besteht, ist nicht erkennbar.

[20] 3.7. Im Sinn der durch diese Entscheidung konkretisierten Erwägungen zu 5 Ob 108/93, 5 Ob 114/14x und 5 Ob 125/22a ist zusammenfassend festzuhalten, dass der dort verlangte Ausweis, ob das Konto eines Mitglieds der Gemeinschaft oder eines Wohnungseigentumsobjekts ausgeglichen ist, auch darin bestehen kann, dass aus der Abrechnung in ihrer Gesamtheit unmissverständlich hervorgeht, dass – abgesehen von den konkret angeführten Debitsalden einzelner Objekte und/oder Wohnungseigentümer – kein anderes Objekt und/oder kein anderer Wohnungseigentümer einen Rückstand aufweist. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um eine sehr große Wohnungseigentumsanlage mit einer Vielzahl von Objekten und/oder Wohnungseigentümern handelt. Dass diesem Erfordernis im konkreten Fall entsprochen wurde, ist daher zutreffend. Dem Revisionsrekurs konnte daher insoweit kein Erfolg beschieden sein.

[21] 4. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Revisionsrekurswerber sind mit einem ihrer beiden noch verbliebenen Begehren (weitgehend) durchgedrungen, mit dem anderen unterlegen. Es entspricht daher der Billigkeit, die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gegeneinander aufzuheben. [21] 4. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Revisionsrekurswerber sind mit einem ihrer beiden noch verbliebenen Begehren (weitgehend) durchgedrungen, mit dem anderen unterlegen. Es entspricht daher der Billigkeit, die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gegeneinander aufzuheben.

Textnummer

E139710

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00048.23D.0925.000

Im RIS seit

18.11.2023

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