

TE OGH 2014/9/26 5Ob79/14z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Mag. C*****, vertreten durch Dr. Markus Kroner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegnerin I*****, vertreten durch Dr. Peter-Leo Kirste, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 3 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 19. Februar 2014, GZ 22 R 26/14y-26, mit dem über Rekurs der Antragsgegnerin Punkt 1. des Sachbeschlusses des Bezirksgerichts Salzburg vom 19. November 2013, GZ 16 Msch 16/12b-22, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Mag. C*****, vertreten durch Dr. Markus Kroner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegnerin I*****, vertreten durch Dr. Peter-Leo Kirste, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 19. Februar 2014, GZ 22 R 26/14y-26, mit dem über Rekurs der Antragsgegnerin Punkt 1. des Sachbeschlusses des Bezirksgerichts Salzburg vom 19. November 2013, GZ 16 Msch 16/12b-22, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts, der in seinen Punkten 2. und 3. als unbekämpft unberührt bleibt, in seinem Punkt 1. und in der Kostenentscheidung dahin abgeändert wird, dass es zu lauten hat:

„Der Antrag, die Antragsgegnerin sei schuldig, der Antragstellerin binnen vier Wochen für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2010 eine ordentliche und richtige Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben betreffend die Liegenschaft EZ 20164 GB ***** zu legen, wird abgewiesen.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 2.168,29 EUR (darin enthalten 361,38 EUR USt, 7,20 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 459,85 EUR (darin enthalten 51,97 EUR USt, 148 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens und die mit 607,88 EUR (darin enthalten 62,28 EUR USt, 234 EUR Barauslagen) des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin und ihr Ehemann sind zu je 136/2364-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 20164 GB *****. Mit diesen Anteilen ist gemeinsames Wohnungseigentum an der Wohnung top 9 verbunden. Ferner sind die Antragstellerin und ihr Ehemann zu je 37/2364-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, verbunden mit gemeinsamem Wohnungseigentum an der Wohnung top 10. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte 1981.

Die übrigen 2018/2364-Anteile an der Liegenschaft stehen im schlichten Miteigentum der Antragstellerin.

Neben der Wohnung top 9 und top 10 (die unstrittig von der Antragstellerin und ihrem Ehemann bewohnt wird) befinden sich auf der Liegenschaft weitere 13 selbständige Objekte, die an Dritte vermietet sind.

Die Antragsgegnerin war bis 31. 12. 2010 Liegenschaftsverwalterin.

Die von ihr gelegten Jahresabrechnungen bezogen sich immer auf die Gesamtliegenschaft; eine Trennung „zwischen Eigentümern und Mietern“ erfolgte in den Abrechnungen nicht. Darunter ist zu verstehen, dass die von der Antragsgegnerin erstellten Abrechnungen neben sämtlichen Liegenschaftsaufwendungen auch die Einnahmen aus den Vermietungen jener Objekte umfassten, an denen Wohnungseigentum nicht begründet ist.

Die Abrechnungen (auch für die noch verfahrensgegenständlichen Abrechnungsjahre 2008 bis 2010) erfolgten nach Zahlungen und nicht nach Vorschriften. Es wurden daher die jeweils tatsächlichen Zahlungen der Mieter aufgenommen. Im Verfahren legte die Antragsgegnerin überdies eine gesonderte Abrechnung nach Vorschriften, in der die Vorschriften (einschließlich „Sondervorschriften“) und allfällige Zahlungsdifferenzen bei den Mietern dargestellt sind.

Die von der Antragsgegnerin erstellte Jahresabrechnung für das Jahr 2010 verbuchte die von den Mietern bezahlten Kautionen als Zahlungen. Um diesen Fehler wurde die Abrechnung 2010 im Zuge des Verfahrens berichtigt und die Abrechnung insoweit neu erstellt.

Infolge Beendigung des Verwaltungsvertrags löste die Antragsgegnerin die einzelnen Kautionskonten, auf denen die Kautionen der Mieter fruchtbringend angelegt worden waren, auf und überwies ein Guthaben auf das für die Liegenschaft geführte Hausverwaltungskonto. Die Höhe dieser aufgelösten Kautionen betrug 8.434,70 EUR. Davon wurde ein Betrag von 2.533,58 EUR an die neue Hausverwaltung überwiesen. Die Differenz resultiert daraus, dass die Jahresabrechnung 2010 einen negativen Banksaldo ergab. Dieser wurde durch Überweisung eines Teilbetrags der aus den Kautionskonten resultierenden Guthaben abgedeckt.

Die Antragstellerin begehrte zunächst als Klägerin mit der am 27. 4. 2012 beim Erstgericht eingelangten Klage von der Antragsgegnerin als Beklagter Rechnungslegung über die Wohnungen top 5, top 6, top 7, top 8 und top 14 der Liegenschaft für den Zeitraum 22. 5. 1996 bis 31. 12. 2010 und die Herausgabe eines sich aus der Abrechnung ergebenden allfälligen Guthabens. Sie brachte dazu zusammengefasst vor, dass die Antragsgegnerin ua auch die Wohnungen top 5, top 6, top 7, top 8 und top 14 verwalte. Es sei nicht nachvollziehbar, warum aus den aufgelösten Kautionskonten lediglich ein Teilbetrag von 2.533,58 EUR an die nunmehrige Hausverwaltung überwiesen worden sei. Es sei auch nicht nachvollziehbar, wie sich dieser Betrag zusammensetze. Der Fehlbetrag auf dem Girokonto der Liegenschaft betrage nach einer Berechnung der neuen Hausverwaltung 5.969,63 EUR zuzüglich eines Verzinsungsbetrags von 68,20 EUR.

Das Erstgericht sprach - a limine - aus, dass die Rechtssache im Außerstreitverfahren zu erledigen sei, weil es sich um eine Angelegenheit handle, die nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG in das Außerstreitverfahren verwiesen sei. Das Erstgericht sprach - a limine - aus, dass die Rechtssache im Außerstreitverfahren zu erledigen sei, weil es sich um eine Angelegenheit handle, die nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in das Außerstreitverfahren verwiesen sei.

Nach Erörterung durch das Erstgericht im Außerstreitverfahren (S 5 in ON 13) brachte die Antragstellerin vor, dass ein Rechnungslegungsbegehren gemäß § 34 WEG hinsichtlich der gesamten Liegenschaft gestellt werde. Sie begehere eine nachvollziehbare Abrechnung durch Trennung des Eigentümergemeinschaftskontos von der Abrechnung der Mietverhältnisse. Nach Erörterung durch das Erstgericht im Außerstreitverfahren (S 5 in ON 13) brachte die

Antragstellerin vor, dass ein Rechnungslegungsbegehren gemäß Paragraph 34, WEG hinsichtlich der gesamten Liegenschaft gestellt werde. Sie begehre eine nachvollziehbare Abrechnung durch Trennung des Eigentümergemeinschaftskontos von der Abrechnung der Mietverhältnisse.

Im Übrigen (ON 5) erstattete die Antragstellerin ein detailliertes Vorbringen, welche Mieter der Objekte top 5, top 6, top 7, top 8 und top 14 in welcher Höhe Kautionen erlegt hätten. Aus den erlegten Kautionen ergebe sich, dass die Antragsgegnerin noch einen Restbetrag in Höhe von 7.558,58 EUR sA überweisen müsse. Tatsächlich sei lediglich ein Betrag von 2.553,58 EUR überwiesen worden. Eine Rückrechnung durch die neue Hausverwaltung habe einen Fehlbetrag von 5.968,63 EUR ergeben.

Die Antragsgegnerin wendete die mangelnde Aktivlegitimation der Antragstellerin (§ 5 in ON 18) ein. Zwischen den Parteien sei niemals eine Trennung nach Vorschreibungen, Sondervorschreibungen und Zahlungseingängen vereinbart worden. Die Zuordnung der Kautionsbeträge als Zahlungen der Mieter sei von der Antragsgegnerin bereits korrigiert worden. Es habe der jahrzehntelangen Übung zwischen den Verfahrensparteien entsprochen, dass das Hausverwaltungskonto auch einen Negativsaldo habe aufweisen können. Dieser sei durch die jährlichen Betriebskostenabrechnungen samt Nachzahlungen der Mieter und Anpassung der Vorschreibungen jeweils wieder ausgeglichen worden. Auf den Kontoblättern der einzelnen Kautionskonten (Beilage .1) seien die jeweils gültigen Zinssätze, die aufgelaufenen Zinsen, die KEST, das Überweisungsentgelt und der Überweisungsbetrag bei Auflösung des Kontos ersichtlich. Aus den Kautionen sei insgesamt ein Betrag von 9.310 EUR überwiesen worden.

Das Erstgericht wies - rechtskräftig - das Rechnungslegungsbegehren der Antragstellerin betreffend die Wohnungen top 5, top 6, top 7, top 8 und top 14 ebenso ab wie das Herausgabebegehren der Antragstellerin und das Rechnungslegungsbegehren bis einschließlich 31. 12. 2007.

Es verpflichtete die Antragsgegnerin, binnen vier Wochen für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2010 eine ordentliche und richtige Abrechnung über die Einnahmen und Aufwendungen der Liegenschaft mit einer detaillierten Ausweisung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben zu legen, wobei im Einzelnen aufzugliedern sei, wofür und an wen Zahlungen geleistet worden seien und woher und von wem Geld eingenommen worden sei, sowie entsprechende Hinweise auf die Belege anzufügen. Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin ferner auf, die Abrechnung dahin zu ergänzen bzw aufzugliedern, dass dargelegt werden müsse, welche Einnahmen und Aufwendungen auf die Liegenschaft und welche Einnahmen und Aufwendungen auf die Mietverhältnisse entfielen. Ferner trug das Erstgericht der Antragsgegnerin auf, den jeweiligen Abrechnungssaldo je Abrechnungsperiode zu ermitteln, der sich ohne Gegenverrechnung der aufgelösten Kautionen der Mieter ergebe.

Zur Begründung führte das Erstgericht aus, dass gemäß § 56 Abs 12 WEG 2002 iVm § 33 WEG 2002 § 20 WEG 1975 weiter gelte. Auch bei „gemischtem Miteigentum“ stehe sowohl den Wohnungseigentümern als auch den schlichten Miteigentümern der im Außerstreitverfahren geltend zu machende Rechnungslegungsanspruch zu. Es sei daher § 34 WEG 2002 anwendbar. Dem weiteren Wohnungseigentümer (Ehemann der Antragstellerin) sei der Antrag und auch die Verständigung über den Tagsatzungstermin zur Kenntnisnahme zugestellt und die Möglichkeit eingeräumt worden, dem Verfahren beizutreten. Zur Begründung führte das Erstgericht aus, dass gemäß Paragraph 56, Absatz 12, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 33, WEG 2002 Paragraph 20, WEG 1975 weiter gelte. Auch bei „gemischtem Miteigentum“ stehe sowohl den Wohnungseigentümern als auch den schlichten Miteigentümern der im Außerstreitverfahren geltend zu machende Rechnungslegungsanspruch zu. Es sei daher Paragraph 34, WEG 2002 anwendbar. Dem weiteren Wohnungseigentümer (Ehemann der Antragstellerin) sei der Antrag und auch die Verständigung über den Tagsatzungstermin zur Kenntnisnahme zugestellt und die Möglichkeit eingeräumt worden, dem Verfahren beizutreten.

Gemäß § 20 Abs 3 WEG 2002 habe der Verwalter dem Wohnungseigentümer nach den Regeln des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. Der Verwalter sei jedoch grundsätzlich nicht verpflichtet, die Abrechnung der Mieter zu vollziehen. Gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 habe der Verwalter dem Wohnungseigentümer nach den Regeln des Paragraph 34, WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. Der Verwalter sei jedoch grundsätzlich nicht verpflichtet, die Abrechnung der Mieter zu vollziehen.

Die hier vorliegende „Vermischung“ des Eigentümergemeinschaftskontos mit der Abrechnung betreffend die Mieter bewirke jedenfalls eine unrichtige Abrechnung iSd § 34 WEG 2002. Die Verwaltungsabrechnungen betreffen nicht nur die Liegenschaft, sondern auch die einzelnen vermieteten Objekte. Das entspreche nicht dem Erfordernis einer

ordentlichen und konkreten Abrechnung. Es habe somit eine Trennung zu erfolgen. Die Kationen der Mieter sowie deren tatsächliche Verrechnung und Abrechnung seien im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG nicht zu berücksichtigen. Die hier vorliegende „Vermischung“ des Eigentümergemeinschaftskontos mit der Abrechnung betreffend die Mieter bewirke jedenfalls eine unrichtige Abrechnung iSd Paragraph 34, WEG 2002. Die Verwaltungsabrechnungen beträfen nicht nur die Liegenschaft, sondern auch die einzelnen vermieteten Objekte. Das entspreche nicht dem Erfordernis einer ordentlichen und konkreten Abrechnung. Es habe somit eine Trennung zu erfolgen. Die Kationen der Mieter sowie deren tatsächliche Verrechnung und Abrechnung seien im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG nicht zu berücksichtigen.

Das Rekursgericht gab dem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für nicht zulässig.

Inhaltlich billigte das Rekursgericht die Auffassung des Erstgerichts. Es führte ergänzend aus, dass die Abrechnung erst geprüft werden könne, wenn eine nachvollziehbare Zahlenaufstellung vorliege. Erst dann könne geklärt werden, ob die einzelnen verrechneten Ausgaben und Einnahmen tatsächlich geflossen seien und ob diese den vertraglichen und gesetzlichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümern und Hausverwalter entsprächen.

In ihrem gegen die Rekursentscheidung erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin als erhebliche Rechtsfrage geltend, dass die Entscheidung des Rekursgerichts der oberstgerichtlichen Rechtsprechung widerspreche, wonach es sich bei der Erhebung, Sammlung und Bekanntgabe jener Daten, die für die dem Vermieter einer Eigentumswohnung obliegenden Hauptmietzins- und/oder Betriebskostenabrechnung notwendig seien, nur um eine Angelegenheit der Verwaltung (Nutzung) des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts handle. Die dem Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber zu erfüllende Abrechnungspflicht nach MRG falle nicht in den gesetzlichen Aufgabenbereich eines Wohnungseigentumsverwalters.

Die Antragstellerin habe in Wahrheit ausschließlich eine Rechnungslegung über die in ihrem Miteigentum stehenden Wohnungen, die vermietet worden seien, verlangt. Damit habe sie inhaltlich keine Rechnungslegung nach § 34 WEG begehrt. Die Antragstellerin habe in Wahrheit ausschließlich eine Rechnungslegung über die in ihrem Miteigentum stehenden Wohnungen, die vermietet worden seien, verlangt. Damit habe sie inhaltlich keine Rechnungslegung nach Paragraph 34, WEG begehrt.

Schließlich sei auch unzutreffend, dass die Antragsgegnerin in der Abrechnung nach § 34 WEG eine Trennung hinsichtlich der Abrechnungen betreffend die einzelnen Mietverhältnisse vorzunehmen habe, weil die Abrechnung nach WEG alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse zu enthalten habe. Schließlich sei auch unzutreffend, dass die Antragsgegnerin in der Abrechnung nach Paragraph 34, WEG eine Trennung hinsichtlich der Abrechnungen betreffend die einzelnen Mietverhältnisse vorzunehmen habe, weil die Abrechnung nach WEG alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse zu enthalten habe.

Der außerordentliche Revisionrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig.

Daher wurde der Antragstellerin und ihrem Ehegatten als weiterem Mit- und Wohnungseigentümerpartner der Liegenschaft die Möglichkeit der Erstattung einer Revisionsrekursbeantwortung freigestellt.

Die Antragstellerin beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen; hilfsweise, ihm nicht Folge zu geben.

Der Ehegatte der Antragstellerin beteiligte sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist berechtigt.

1. Die a limine im Streitverfahren gefällte Entscheidung des Erstgerichts über die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs entfaltete keine Bindungswirkung für die Antragsgegnerin (vgl. RIS-Justiz RS0039183; Mayr in Rechberger 4 § 40a JN Rz 6). 1. Die a limine im Streitverfahren gefällte Entscheidung des Erstgerichts über die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs entfaltete keine Bindungswirkung für die Antragsgegnerin vergleiche RIS-Justiz RS0039183; Mayr in Rechberger 4 Paragraph 40 a, JN Rz 6).

Der den Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildende Sachantrag auf Legung der Abrechnungen der Jahre 2008 bis 2010 gemäß §§ 20 Abs 3, 34 WEG ist in das außerstreitige Wohnrechtsverfahren (§ 52 Abs 1 Z 6 WEG)

verwiesen. Der den Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildende Sachantrag auf Legung der Abrechnungen der Jahre 2008 bis 2010 gemäß Paragraphen 20, Absatz 3, 34, WEG ist in das außerstreitige Wohnrechtsverfahren (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG) verwiesen.

Der im Revisionsrekurs erkennbar erhobene Einwand der Unzulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens ist daher unberechtigt.

2. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein sogenanntes „Mischhaus“:

Im Jahr 1981 wurde lediglich an den selbständigen Objekten top 9 und top 10 Wohnungseigentum begründet; sämtliche übrigen Liegenschaftsanteile stehen im schlichten Miteigentum der Antragstellerin.

Zutreffend sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, dass gemäß § 56 Abs 12 WEG 2002 anstelle von § 33 WEG 2002 weiterhin § 20 WEG 1975 zur Anwendung gelangt (vgl dazu E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 33 WEG Rz 6; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 56 WEG Rz 34 ff). Zutreffend sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, dass gemäß Paragraph 56, Absatz 12, WEG 2002 anstelle von Paragraph 33, WEG 2002 weiterhin Paragraph 20, WEG 1975 zur Anwendung gelangt vergleiche dazu E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 33, WEG Rz 6; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 56, WEG Rz 34 ff).

3. Im Ergebnis zutreffend verweist die Antragsgegnerin darauf, dass die Abrechnung der Jahre 2008 bis 2010 nicht deshalb fehlerhaft ist, weil sie auch die die vermieteten Objekte betreffenden Einnahmen enthält:

3.1 Vorauszuschicken ist, dass es der Antragstellerin in Wahrheit - wie sich bereits aus ihrer ursprünglich erhobenen Klage ergibt - ausschließlich um die Frage der Höhe der von den Mietern bezahlten Kautionen geht.

Formell ist daneben zwischen den Streitteilen strittig, ob die Abrechnungen der Jahre 2008 bis 2010 dahin zu trennen sind, dass die Vorschreibungen gegenüber den Mietern und die daraus resultierenden Einnahmen (bzw allfällige Zahlungsdifferenzen) in einer gesonderten Abrechnung darzustellen sind.

Auf diese zwei Fragen hat sich daher auch die Überprüfung der Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung zu beschränken.

3.2 Hauptargument der Antragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs ist die Behauptung, dass die Verwaltung vermieteter Wohnungseigentumsobjekte nicht zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Wohnungsverwalters gehöre.

Das trifft zwar zu (5 Ob 37/03g wobl 2003/140 [Call] = immolex 2003/156 [Vonkilch]; RIS-Justiz RS0111844; RS0111843), ist aber für den vorliegenden Fall ohne Bedeutung: Es geht nämlich gerade nicht um die Abrechnung der Einnahmen vermieteter Wohnungseigentumsobjekte, sondern ausschließlich um die Abrechnung jener vermieteten Objekte, die nicht im Wohnungseigentum stehen.

3.3 Die - hier allein in Frage stehenden - Erträge solcher nicht im Wohnungseigentum stehender Objekte gebühren gemäß dem noch anwendbaren § 20 Abs 1 Z 2 WEG 1975 ausschließlich den schlichten Miteigentümern, mögen sie daneben auch Wohnungseigentümer von anderen Objekten derselben Liegenschaft sein (vgl dazu E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 33 WEG Rz 12 bis 14). 3.3 Die - hier allein in Frage stehenden - Erträge solcher nicht im Wohnungseigentum stehender Objekte gebühren gemäß dem noch anwendbaren Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 ausschließlich den schlichten Miteigentümern, mögen sie daneben auch Wohnungseigentümer von anderen Objekten derselben Liegenschaft sein vergleiche dazu E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 33, WEG Rz 12 bis 14).

3.4 Die Regelung des § 20 Abs 1 Z 2 WEG 1975 betrifft nur die Frage, wie diese Liegenschaftserträge intern zwischen Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern aufzuteilen sind. In die Abrechnung nach WEG sind aber auch diese, § 20 Abs 1 Z 2 WEG 1975 zu unterstellenden Erträge aufzunehmen: Der Verwalter ist verpflichtet, sämtlichen Miteigentümern Rechnung über die von ihm geführte Verwaltung zu legen, und zwar unabhängig davon, wem aufgrund des Rechtsverhältnisses zwischen den Miteigentümern die Nutzungen der gemeinsamen Sache zufließen. Die Herausgabepflicht ist von der Rechnungslegungspflicht zu unterscheiden; vom Verwalter kann die Abrechnung all jener Einnahmen verlangt werden, die mit der Verwaltung im Zusammenhang stehen (5 Ob 1049/92 wobl 1993/88 [zust Call]; RIS-Justiz RS0013774; vgl auch 5 Ob 2073/96m; 4 Ob 520/89). 3.4 Die Regelung des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 betrifft nur die Frage, wie diese Liegenschaftserträge intern zwischen

Wohnungseigentümern und schlichten Miteigentümern aufzuteilen sind. In die Abrechnung nach WEG sind aber auch diese, Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 zu unterstellenden Erträge aufzunehmen: Der Verwalter ist verpflichtet, sämtlichen Miteigentümern Rechnung über die von ihm geführte Verwaltung zu legen, und zwar unabhängig davon, wem aufgrund des Rechtsverhältnisses zwischen den Miteigentümern die Nutzungen der gemeinsamen Sache zufließen. Die Herausgabepflicht ist von der Rechnungslegungspflicht zu unterscheiden; vom Verwalter kann die Abrechnung all jener Einnahmen verlangt werden, die mit der Verwaltung im Zusammenhang stehen (5 Ob 1049/92 wobl 1993/88 [zust Call]; RIS-Justiz RS0013774; vergleiche auch 5 Ob 2073/96m; 4 Ob 520/89).

3.5 Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen ist daher davon auszugehen, dass die „Erträge“ aus den Mieteinnahmen hinsichtlich jener selbständigen Objekte, die nicht im Wohnungseigentum stehen, tatsächlich in die Abrechnung nach WEG aufzunehmen sind. Der von den Vorinstanzen erteilte „Trennungsauftrag“ ist daher unrichtig.

3.6 Bei den im Verfahren inhaltlich in Wahrheit allein strittigen Kautionen, die von den Mietern jener Objekte gezahlt wurden, die nicht im Wohnungseigentum stehen, handelt es sich nun zwar tatsächlich um keine in die Abrechnung aufzunehmende - und inhaltlich in diesem Verfahren rechnerisch überprüfbare - Einnahmen. Allerdings steht fest, dass die Antragsgegnerin im Zuge des Verfahrens die Jahresabrechnung 2010 um diesen Fehler berichtigte und die Abrechnung, bereinigt von den Kautionen, ohnedies neu erstellte.

4. Der Hinweis in der Rekursentscheidung, die Abrechnung könne überhaupt erst geprüft werden, wenn eine nachvollziehbare Zahlenaufstellung vorliege, erst dann könne geklärt werden, ob die einzelnen verrechneten Ausgaben und Einnahmen tatsächlich geflossen seien und ob diese den vertraglichen und gesetzlichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümern und Hausverwalter entsprächen, ist überschießend: Die Antragstellerin behauptete gar nicht, dass sie nicht klären könne, ob und welche Ausgaben und Einnahmen tatsächlich geflossen seien. Sie hat - neben ihrem für die Abrechnung nach WEG nicht relevanten Vorbringen zu den Kautionen - immer nur beanstandet, dass aus der Abrechnung mangels Trennung zwischen Mieterkonto einerseits und Eigentümergemeinschaftskonto andererseits nicht nachvollziehbar sei, welche Einnahmen den Wohnungseigentümern und welche Einnahmen ihr (als schlichter Miteigentümerin) zustünden.

5. Bereits aus diesem Grund ist dem Revisionsrekurs Folge zu geben und der Sachantrag der Antragstellerin auch bezogen auf die Legung der Abrechnung für die Jahre 2008 bis 2010 abzuweisen, ohne dass es eines Eingehens auf die Aktivlegitimation der Antragstellerin (vgl dazu RIS-Justiz RS0082794; RS0105978; 5 Ob 90/90 NZ 1991, 106 [krit Hofmeister]; 5 Ob303/03z) bzw eine allfällige Verpflichtung des Gerichts, die Frage der Aktivlegitimation zu erörtern (vgl 5 Ob 93/07y; 5 Ob 54/10t) bedürfte.5. Bereits aus diesem Grund ist dem Revisionsrekurs Folge zu geben und der Sachantrag der Antragstellerin auch bezogen auf die Legung der Abrechnung für die Jahre 2008 bis 2010 abzuweisen, ohne dass es eines Eingehens auf die Aktivlegitimation der Antragstellerin vergleiche dazu RIS-Justiz RS0082794; RS0105978; 5 Ob 90/90 NZ 1991, 106 [krit Hofmeister]; 5 Ob303/03z) bzw eine allfällige Verpflichtung des Gerichts, die Frage der Aktivlegitimation zu erörtern vergleiche 5 Ob 93/07y; 5 Ob 54/10t) bedürfte.

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Es entspricht der Billigkeit, der im Verfahren voll obsiegenden Antragsgegnerin die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie die Kosten beider Rechtsmittelverfahren zuzusprechen.6. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG. Es entspricht der Billigkeit, der im Verfahren voll obsiegenden Antragsgegnerin die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie die Kosten beider Rechtsmittelverfahren zuzusprechen.

Die Bemessungsgrundlage beträgt lediglich 2.500 EUR (§ 10 Z 3 lit b sublit bb RATG)Die Bemessungsgrundlage beträgt lediglich 2.500 EUR (Paragraph 10, Ziffer 3, Litera b, Sub-Litera, b, b, RATG).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E109158

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00079.14Z.0926.000

Im RIS seit

11.12.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

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