

TE OGH 2012/12/17 50b82/12p

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.12.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. H***** W*****, 2. C***** S*****, beide vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, 3. S***** S*****, gegen die Antragsgegnerin B***** M*****, vertreten durch Dr. Johannes Stieldorf, Rechtsanwalt in Wien, und der weiteren Verfahrensbeteiligten 1. A*****-GmbH, *****, 2. H***** K*****, 3. A***** S*****, Erst- und Drittverfahrensbeteiligte vertreten durch Burgemeister & Alberer Rechtsanwalts-Partnerschaft in Klosterneuburg, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 3 WEG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragsgegnerin und der Erst- und Drittverfahrensbeteiligten gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Februar 2012, GZ 39 R 432/11k-31, womit über Rekurs der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 16. September 2011, GZ 15 Msch 5/10g-26, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. H***** W*****, 2. C***** S*****, beide vertreten durch Mag. Sigrid Räth, Rechtsanwältin in Tulln, 3. S***** S*****, gegen die Antragsgegnerin B***** M*****, vertreten durch Dr. Johannes Stieldorf, Rechtsanwalt in Wien, und der weiteren Verfahrensbeteiligten 1. A*****-GmbH, *****, 2. H***** K*****, 3. A***** S*****, Erst- und Drittverfahrensbeteiligte vertreten durch Burgemeister & Alberer Rechtsanwalts-Partnerschaft in Klosterneuburg, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragsgegnerin und der Erst- und Drittverfahrensbeteiligten gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Februar 2012, GZ 39 R 432/11k-31, womit über Rekurs der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 16. September 2011, GZ 15 Msch 5/10g-26, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sowie die Erst- bis Drittverfahrensbeteiligten sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft *****, Liegenschaftsadresse *****. Auf dieser Liegenschaft befinden sich zwei voneinander räumlich vollkommen getrennte Gebäude, einerseits eine Villa mit Garten (als Wohnung top 1 bezeichnet) und daneben ein später errichteter Gebäudekomplex, der alle übrigen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten enthält.

A***** S***** war ursprünglich Alleineigentümerin der Liegenschaft und begründete im Jahr 1995 Wohnungseigentum mit der M***** GmbH. Diese errichtete aus eigenen Mitteln eine Tiefgarage, woran ihr nach dem Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags kein Wohnungseigentum, aber ein frei übertragbares Nutzungsrecht zustand.

Beide Wohnungseigentümer verpflichteten sich wechselseitig, Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsvertrag auf ihre Rechtsnachfolger uneingeschränkt zu überbinden.

Im Wohnungseigentumsvertrag wurde unter Punkt XI unter dem Titel „Betriebskosten“ vereinbart: Im Wohnungseigentumsvertrag wurde unter Punkt römisch elf unter dem Titel „Betriebskosten“ vereinbart:

2. Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören insbesondere:

a) die Betriebskosten einschließlich Liegenschaftsabgaben, wie unter anderem Versicherungsaufwand, ... allgemeine Stromkosten, Kosten für den Hausbesorger oder Hausbetreuung, die Kosten der Erhaltung, Betreuung und Instandsetzung der allgemeinen Außenanlagen ... sowie der Liftanlagen, Kosten für die Reinhaltung der Wohnwege und Gehsteige, deren Bestreuung bei Glatteis und der Schneeräumung;

b) das Verwaltungshonorar zuzüglich Umsatzsteuer gemäß Punkt XII.3; b) das Verwaltungshonorar zuzüglich Umsatzsteuer gemäß Punkt römisch zwölf.3;

c) der Betrag zur Rücklage (Instandhaltungsfonds), derzeit in Höhe von öS 2,50/m² pro Monat der Gesamtwohnnutzfläche inklusive Büros und Lokale der Wohnhausanlage.

3. Die Aufwendungen unter Abs 2 lit a und c werden im Verhältnis der Nutzwerte getragen. 3. Die Aufwendungen unter Absatz 2, Litera a und c werden im Verhältnis der Nutzwerte getragen.

4. Die Aufwendungen unter Abs 2 lit b werden pro Wohnungs-, Büro- und Geschäftseinheit und pro baugenehmitem PKW-Abstellplatz getragen. 4. Die Aufwendungen unter Absatz 2, Litera b, werden pro Wohnungs-, Büro- und Geschäftseinheit und pro baugenehmitem PKW-Abstellplatz getragen.

Im Wohnungseigentumsvertrag wurde die M***** GmbH für einen Zeitraum von fünf Jahren zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft bestellt.

Unter Punkt XII.3 wurde hinsichtlich des Verwaltungsentgelts vereinbart: Unter Punkt römisch zwölf.3 wurde hinsichtlich des Verwaltungsentgelts vereinbart:

Frau A***** S***** und die M***** GmbH vereinbaren als Entgelt für die Verwaltungstätigkeit des letzteren ein Verwaltungshonorar in der jeweiligen festgesetzten Höhe gemäß § 9 der Entgelt-Richtlinienverordnung BGBl 522/79, in diesem Fall BGBl 192/88. Frau A***** S***** und die M***** GmbH vereinbaren als Entgelt für die Verwaltungstätigkeit des letzteren ein Verwaltungshonorar in der jeweiligen festgesetzten Höhe gemäß Paragraph 9, der Entgelt-Richtlinienverordnung BGBl 522/79, in diesem Fall BGBl 192/88.

In einem zweiten Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten die damaligen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft am 13. 8. 1996, nämlich die Drittantragstellerin A***** S***** und die M***** GmbH, eine Abänderung bzw Ergänzung des ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrags vom 3. 8. 1995.

§ 2 dieses zweiten Nachtrags lautet: Paragraph 2, dieses zweiten Nachtrags lautet:

Festgehalten wird, dass sich auf der Liegenschaft zwei Gebäudekomplexe (Einheiten I und II) befinden. Dies geht aus dem - dem Wohnungseigentumsvertrag beigeschlossenen - Übersichtsplan hervor. Zwischen diesen Gebäudekomplexen samt Zubehör sollen nun in Zukunft möglichst wenig Berührungspunkte bestehen, um die Nutzung, Verwaltung, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge - soweit all dies gesetzlich zulässig ist

- getrennt vorzunehmen. Festgehalten wird, dass sich auf der Liegenschaft zwei Gebäudekomplexe (Einheiten römisch eins und römisch zwei) befinden. Dies geht aus dem - dem Wohnungseigentumsvertrag beigeschlossenen - Übersichtsplan hervor. Zwischen diesen Gebäudekomplexen samt Zubehör sollen nun in Zukunft möglichst wenig Berührungspunkte bestehen, um die Nutzung, Verwaltung, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge - soweit all dies gesetzlich zulässig ist - getrennt vorzunehmen.

...

Auf der mit I bezeichneten Einheit befindet sich das Einfamilienhaus mit der Bezeichnung top Nr 1 und auf der mit II bezeichneten Einheit das Gebäude mit den Wohnungseigentumsobjekten top Nr 2 bis 11. Die errichtete Tiefgarage ist jedenfalls der Einheit II zuzuordnen. Auf der mit römisch eins bezeichneten Einheit befindet sich das Einfamilienhaus mit der Bezeichnung top Nr 1 und auf der mit römisch zwei bezeichneten Einheit das Gebäude mit den Wohnungseigentumsobjekten top Nr 2 bis 11. Die errichtete Tiefgarage ist jedenfalls der Einheit römisch zwei zuzuordnen.

Zu diesem Zweck kamen die Vertragsparteien wie folgt überein:

1. Hinsichtlich der Aufwendungen im Sinne des § 19 WEG werden bezüglich der Kosten, die bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallen, insbesondere Betriebskosten, Kosten der Erhaltung, Beiträge zur Rücklage (Instandhaltungsfonds) und bezüglich der Kosten von Verbesserungsarbeiten, zwei getrennte Abrechnungseinheiten gebildet, und zwar eine hinsichtlich der Einheit I und eine hinsichtlich der Einheit II. Die im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 3. August 1995 in Punkt XI. 2c getroffene Regelung hinsichtlich des Beitrages zur Rücklage gilt somit lediglich für die Einheit II. Sämtliche Leistungen aus diesem Instandhaltungsfonds kommen auch lediglich der Einheit II zugute. 1. Hinsichtlich der Aufwendungen im Sinne des Paragraph 19, WEG werden bezüglich der Kosten, die bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallen, insbesondere Betriebskosten, Kosten der Erhaltung, Beiträge zur Rücklage (Instandhaltungsfonds) und bezüglich der Kosten von Verbesserungsarbeiten, zwei getrennte Abrechnungseinheiten gebildet, und zwar eine hinsichtlich der Einheit römisch eins und eine hinsichtlich der Einheit römisch zwei. Die im Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 3. August 1995 in Punkt römisch elf. 2c getroffene Regelung hinsichtlich des Beitrages zur Rücklage gilt somit lediglich für die Einheit römisch zwei. Sämtliche Leistungen aus diesem Instandhaltungsfonds kommen auch lediglich der Einheit römisch zwei zugute.

...

4. Hinsichtlich der Schneeräumungskosten und der Grundsteuer wird vereinbart, dass diese zur Gänze von der Einheit II zu tragen sind. 4. Hinsichtlich der Schneeräumungskosten und der Grundsteuer wird vereinbart, dass diese zur Gänze von der Einheit römisch zwei zu tragen sind.

Hinsichtlich des Verwaltungshonorars wurde in § 3 des zweiten Nachtrags bestimmt: Hinsichtlich des Verwaltungshonorars wurde in Paragraph 3, des zweiten Nachtrags bestimmt:

Das Honorar gemäß Punkt II.2c des Wohnungseigentumsvertrages vom 3. August 1995 wird nunmehr nach den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwaltungen und Bauträger der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder vom 12. Oktober 1995 bzw den Nachfolgerichtlinien in der jeweils geltenden Fassung festgesetzt. Das Honorar gemäß Punkt römisch zwei.2c des Wohnungseigentumsvertrages vom 3. August 1995 wird nunmehr nach den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwaltungen und Bauträger der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder vom 12. Oktober 1995 bzw den Nachfolgerichtlinien in der jeweils geltenden Fassung festgesetzt.

Der Erstantragsteller erwarb mit Kaufvertrag vom 30. 1. 1997 32/1647-Anteile der gegenständlichen Liegenschaft verbunden mit dem Wohnungseigentum an top 9 samt Einlagerungsraum Nr 9, 76/1647-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top 8 samt Einlagerungsraum Nr 8 sowie je 8/1647-Anteile an schlichtem Miteigentum, womit das obligatorische Nutzungsrecht an den Tiefgaragenabstellplätzen 8 bzw 9 verbunden ist.

Er trat ausdrücklich in alle aus dem Wohnungseigentumsvertrag vom 3. 8. 1995 samt 1. und 2. Nachtrag resultierenden Rechte und Verbindlichkeiten ein.

In Ergänzung und Änderung des 2. Nachtrags wurde anlässlich des Beitritts des Erstantragstellers am 30. 1. 1997 Folgendes vereinbart:

Unter einem wird der zweite Nachtrag vom 13. August 1996 zum Wohnungseigentumsvertrag vom 3. August 1995 einvernehmlich wie folgt abgeändert und ergänzt:

1. Der im § 2 enthaltene Punkt 4 [„hinsichtlich der Schneeräumungskosten und der Grundsteuer wird vereinbart, dass diese zur Gänze von der Einheit II zu tragen sind“] entfällt zur Gänze. 1. Der im Paragraph 2, enthaltene Punkt 4 [„hinsichtlich der Schneeräumungskosten und der Grundsteuer wird vereinbart, dass diese zur Gänze von der Einheit römisch zwei zu tragen sind“] entfällt zur Gänze.

Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle MA 50-Schli 1/97/222 vom 17. 1. 1997 wurden die Nutzwerte der Liegenschaft neu festgelegt (Beilage ./F). Nach dem Gutachten über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten des Architekt Mag. W***** vom 23. 12. 1996 gemäß § 12 Abs 2 Z 2 WEG 1975 bestand die Liegenschaft aus 15 selbständigen Räumlichkeiten, nämlich 11 Wohnungen und 4 sonstige Räumlichkeiten. Die sonstigen Räumlichkeiten wurden in drei Büros und eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen aufgegliedert. Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle MA 50-Schli 1/97/222 vom 17. 1. 1997 wurden die Nutzwerte der Liegenschaft neu festgelegt (Beilage ./F). Nach dem Gutachten über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten des Architekt Mag. W***** vom 23. 12. 1996 gemäß Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975 bestand die Liegenschaft aus 15 selbständigen Räumlichkeiten, nämlich 11 Wohnungen und 4 sonstige Räumlichkeiten. Die sonstigen Räumlichkeiten wurden in drei Büros und eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen aufgegliedert.

Mit Kaufvertrag vom 12. 3. 1997 erwarb H***** K***** (die Zweitverfahrensbeteiligte) ebenfalls Mit- und Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft.

In der Folge kam es zu einer Vereinbarung über die Änderung der Nutzwerte und einer entsprechenden Berichtigung des Grundbuchs bei allen Miteigentumsanteilen.

Hervorzuheben ist, dass danach 11/1827-Anteile dem Wohnungseigentum an jeweils zwei Garagen mit einem Abstellplatz zugeordnet wurden und 231/1827-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an der Garage mit 20 Abstellplätzen untrennbar verbunden ist.

Zu einer weiteren Änderung der Nutzwerte kam es nicht.

Auf der Liegenschaft werden die Vorschreibungen und Jahresabrechnungen für Strom für die Einheiten I und II getrennt vorgenommen. Gleichmaßen die Müllabfuhrkosten sowie die Wasser- und Abwassergebühren und die Rauchfangkehrergebühren. Die Vorschreibung an Grundsteuer erfolgt einheitlich für die gesamte Liegenschaft. Auf der Liegenschaft werden die Vorschreibungen und Jahresabrechnungen für Strom für die Einheiten römisch eins und römisch zwei getrennt vorgenommen. Gleichmaßen die Müllabfuhrkosten sowie die Wasser- und Abwassergebühren und die Rauchfangkehrergebühren. Die Vorschreibung an Grundsteuer erfolgt einheitlich für die gesamte Liegenschaft.

Die Antragsgegnerin legte für das Jahr 2008 den Wohnungseigentümern des Liegenschaftsteils II eine Bewirtschaftungskostenabrechnung („Betriebskostenabrechnung“ und eine Abrechnung über die Rücklagen) ausschließlich für diese Einheit. Die Antragsgegnerin legte für das Jahr 2008 den Wohnungseigentümern des Liegenschaftsteils römisch zwei eine Bewirtschaftungskostenabrechnung („Betriebskostenabrechnung“ und eine Abrechnung über die Rücklagen) ausschließlich für diese Einheit.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine nach den Regeln des § 34 WEG ordentliche und richtige Abrechnung für das Jahr 2008 zu legen. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine nach den Regeln des Paragraph 34, WEG ordentliche und richtige Abrechnung für das Jahr 2008 zu legen.

Die Abrechnung sei unrichtig und unvollständig.

Zunächst erfasse die Abrechnung nicht die ganze Liegenschaft, zu Unrecht werde den Wohnungseigentümern jegliche Information über Zahlungen und Belastungen der Einheit top 1 vorenthalten. Auch wenn auf der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten vereinbart worden seien, bestünden doch Aufwendungen,

die alle Liegenschaftseigentümer betreffen und über die demnach allen eine Abrechnung zu legen sei.

Die Liegenschaftseinheit I (top 1) habe jedenfalls an den Wasser- und Abwassergebühren sowie den Kosten der Müllentsorgung teilzunehmen. Der Abrechnung sei nicht zu entnehmen, ob die top 1 damit auch tatsächlich belastet werde. Die Liegenschaftseinheit römisch eins (top 1) habe jedenfalls an den Wasser- und Abwassergebühren sowie den Kosten der Müllentsorgung teilzunehmen. Der Abrechnung sei nicht zu entnehmen, ob die top 1 damit auch tatsächlich belastet werde.

Für die Rücklagenabrechnung fehle es an einem Verteilungsschlüssel, für die top 1 scheine nur eine Einmalzahlung auf.

Die Höhe des Verwalterhonorars sei unrichtig berechnet, die Aufteilung der entsprechenden Kosten nicht nachvollziehbar bzw. unrichtig. Die Berechnung des Honorars dürfe nur nach Nutzflächen erfolgen, Umsatzsteuer sei zweimal verrechnet worden, ein Zuschlag für das Vorhandensein von mehr als fünf Objekten habe zu entfallen, sodass richtigerweise nur 3.712,60 EUR anstelle 12.000 EUR in Rechnung gestellt hätten werden dürfen. Darüber hinaus sei die Aufteilung unrichtig erfolgt, insbesondere hinsichtlich der Abstellplätze. Vereinbart sei eine Abrechnung pro Wohnung, Geschäftsräumlichkeiten und einzelnen Abstellplätzen. Insgesamt habe damit eine Aufteilung nach 35 Objekten zu erfolgen nicht aber nach 13 Teilen.

Dementsprechend seien auch die Objekte top 11a und top 11b gesondert heranzuziehen, weil es sich grundbücherlich um selbständige Objekte handle, deren Zusammenlegung für die Aufteilung irrelevant sei. Das ergebe sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag Punkt XI.4. Dementsprechend seien auch die Objekte top 11a und top 11b gesondert heranzuziehen, weil es sich grundbücherlich um selbständige Objekte handle, deren Zusammenlegung für die Aufteilung irrelevant sei. Das ergebe sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag Punkt römisch elf.4.

Der Abrechnung seien auch Zahlungsrückstände und Salden einzelner Wohnungseigentümer nicht zu entnehmen. Für top 9 und 10 seien tatsächliche Zahlungen unrichtig wiedergegeben, ein Betrag von 162,55 EUR fehle.

Unklar seien die Positionen „Darlehen“ und „Beratung“ mit 5.000 EUR ohne Beleg.

Der Abrechnung seien keine Zahlungsbelege angeschlossen worden, den Wohnungseigentümern sei die Belegeinsicht und die Einsicht in die Kontoauszüge verweigert worden.

Die Antragsgegnerin bestreite das Begehren und beantrage dessen Abweisung. Ihre Abrechnung entspreche den getroffenen Vereinbarungen und Weisungen und weise keine Unrichtigkeiten auf.

Ausgehend von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen beurteilte das Erstgericht die Rüge der gelegten Verwalterabrechnung hinsichtlich der Wasser- und Abwassergebühren, der Kosten der Müllabfuhr und des Rauchfangkehrers als unberechtigt. Den Antragstellern seien nur die auf die Liegenschaftseinheit II entfallenden Gebühren und Kosten vorgeschrieben worden, nicht jedoch solche, die die Liegenschaftseinheit I betreffen. Ausgehend von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen beurteilte das Erstgericht die Rüge der gelegten Verwalterabrechnung hinsichtlich der Wasser- und Abwassergebühren, der Kosten der Müllabfuhr und des Rauchfangkehrers als unberechtigt. Den Antragstellern seien nur die auf die Liegenschaftseinheit römisch zwei entfallenden Gebühren und Kosten vorgeschrieben worden, nicht jedoch solche, die die Liegenschaftseinheit römisch eins betreffen.

Geklärt sei auch die Abrechnungsposition „Beratung“ über 5.000 EUR, die aus der Rücklage bezahlt worden sei. Es handle sich um einen Kostenvorschuss für den Rechtsvertreter der Antragsgegnerin. Die von der Antragsgegnerin gelegte Abrechnung weise aber insgesamt nicht bloß eine inhaltliche Unrichtigkeit auf, der mit einem Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung iSd § 34 Abs 3 letzter Satz WEG begegnet werden könnte, sondern einen durch das Erstgericht nicht behebbaren Mangel: Die Antragsgegnerin hätte nämlich trotz des Bestehens unterschiedlicher Abrechnungseinheiten den Antragstellern eine die gesamte Liegenschaft betreffende Abrechnung legen müssen. Dass Miteigentümer jahrelang eine andere Abrechnungsart akzeptiert hätten, bedeute nicht, dass sie auf die Legung einer dem Gesetz entsprechenden Abrechnung für die Zukunft verzichtet hätten. Geklärt sei auch die

Abrechnungsposition „Beratung“ über 5.000 EUR, die aus der Rücklage bezahlt worden sei. Es handle sich um einen Kostenvorschuss für den Rechtsvertreter der Antragsgegnerin. Die von der Antragsgegnerin gelegte Abrechnung weise aber insgesamt nicht bloß eine inhaltliche Unrichtigkeit auf, der mit einem Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung iSd Paragraph 34, Absatz 3, letzter Satz WEG begegnet werden könnte, sondern einen durch das Erstgericht nicht behebbaren Mangel: Die Antragsgegnerin hätte nämlich trotz des Bestehens unterschiedlicher Abrechnungseinheiten den Antragstellern eine die gesamte Liegenschaft betreffende Abrechnung legen müssen. Dass Miteigentümer jahrelang eine andere Abrechnungsart akzeptiert hätten, bedeute nicht, dass sie auf die Legung einer dem Gesetz entsprechenden Abrechnung für die Zukunft verzichtet hätten.

Zu den Verwaltungskosten führte das Erstgericht aus:

Dem Verwalter komme die Verwaltung der gesamten Liegenschaft und nicht bloß einzelner Wohnungseigentumsobjekte zu, insbesondere bestehe nach außen hin die unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft. Sobald ein Verwalter bestellt sei, könne keiner der Miteigentümer mehr selbständig Verwaltungshandlungen setzen. Die Stellung mehrerer Hausverwalter sei daher ebenso unzulässig wie eine gleichzeitige Selbstverwaltung neben einer Fremdverwaltung. Die Antragsgegnerin sei daher auch Verwalterin des Liegenschaftsteils I, weshalb dieser auch an den Verwaltungskosten zu beteiligen sei. Die Verteilung der Kosten des Verwalterhonorars habe nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags bzw des Nachtrags dazu vom 3. 8. 1995 nach Objekten zu erfolgen, also unter 13 Wohn- und Büroeinheiten und 22 baugenehmigten Stellplätzen. Das Verwaltungshonorar sei damit durch 35 zu teilen, die Tiefgarage sei bei der Verteilung des Honorars nicht als eine Einheit zugrunde zu legen. Insofern sei die Abrechnung unrichtig. Dem Verwalter komme die Verwaltung der gesamten Liegenschaft und nicht bloß einzelner Wohnungseigentumsobjekte zu, insbesondere bestehe nach außen hin die unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft. Sobald ein Verwalter bestellt sei, könne keiner der Miteigentümer mehr selbständig Verwaltungshandlungen setzen. Die Stellung mehrerer Hausverwalter sei daher ebenso unzulässig wie eine gleichzeitige Selbstverwaltung neben einer Fremdverwaltung. Die Antragsgegnerin sei daher auch Verwalterin des Liegenschaftsteils römisch eins, weshalb dieser auch an den Verwaltungskosten zu beteiligen sei. Die Verteilung der Kosten des Verwalterhonorars habe nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags bzw des Nachtrags dazu vom 3. 8. 1995 nach Objekten zu erfolgen, also unter 13 Wohn- und Büroeinheiten und 22 baugenehmigten Stellplätzen. Das Verwaltungshonorar sei damit durch 35 zu teilen, die Tiefgarage sei bei der Verteilung des Honorars nicht als eine Einheit zugrunde zu legen. Insofern sei die Abrechnung unrichtig.

Der Höhe nach nahm das Erstgericht eine Berechnung des Verwaltungshonorars nach den derzeit geltenden Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter laut Empfehlung der Bundesinnung der Immobilientreuhänder Österreichs für Wohnungseigentumshäuser vor und errechnete insgesamt einen zulässigen Betrag von 7.740,50 EUR.

Hinsichtlich der anderen Aufwendungen für die Liegenschaft sei im Wohnungseigentumsvertrag und Nachtrag vom 3. 8. 1995 vereinbart, dass sie wie die Rücklage im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen seien. Die Antragsgegnerin habe in ihrer Abrechnung die auf die einzelnen Stellplätze entfallenden Aufwendungen unrichtig berechnet. Der Nutzwert der Tiefgarage betrage nämlich richtigerweise $253/1827$, wovon auf die Erstverfahrensbeteiligte 220-Anteile, auf den Erstantragsteller 2 x 11-Anteile und auf den Zweitantragsteller ebenfalls 11-Anteile entfielen. Die Zuordnung eines Nutzwerts von $13/1827$ -Anteilen pro Stellplatz sei unrichtig. Hinsichtlich der anderen Aufwendungen für die Liegenschaft sei im Wohnungseigentumsvertrag und Nachtrag vom 3. 8. 1995 vereinbart, dass sie wie die Rücklage im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen seien. Die Antragsgegnerin habe in ihrer Abrechnung die auf die einzelnen Stellplätze entfallenden Aufwendungen unrichtig berechnet. Der Nutzwert der Tiefgarage betrage nämlich richtigerweise 253 aus 1827 , wovon auf die Erstverfahrensbeteiligte 220-Anteile, auf den Erstantragsteller 2 x 11-Anteile und auf den Zweitantragsteller ebenfalls 11-Anteile entfielen. Die Zuordnung eines Nutzwerts von $13/1827$ -Anteilen pro Stellplatz sei unrichtig.

Im Weiteren habe die Antragsgegnerin der Abrechnung hinsichtlich der Rücklagenberechnung ebenfalls Nutzflächen zugrundegelegt, was aber nach der getroffenen Vereinbarung (Ergänzung zum

Wohnungseigentumsvertrag vom 3. 8. 1995 Punkt XI.3) unrichtig sei, weil die Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis der Nutzwerte zu errechnen seien. Im Weiteren habe die Antragsgegnerin der Abrechnung hinsichtlich der Rücklagenberechnung ebenfalls Nutzflächen zugrundegelegt, was aber nach der getroffenen Vereinbarung (Ergänzung zum Wohnungseigentumsvertrag vom 3. 8. 1995 Punkt römisch elf.3) unrichtig sei, weil die Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis der Nutzwerte zu errechnen seien.

Darüber hinaus stimme die Summe der Rücklagenbeträge in der tabellarischen Darstellung mit 2.374 EUR nicht mit dem in der Abrechnung der Rücklage ausgewiesenen Saldo von 5.401,86 EUR überein.

Unrichtig sei die Abrechnung auch dahin, dass die Schneeräumungskosten und die Grundsteuer zur Gänze der Liegenschaftseinheit II auferlegt wurden. Eine ursprünglich dahingehend getroffene Vereinbarung sei im zweiten Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 30. 1. 1997 aufgehoben worden. Seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 1. 1994 sei für Änderungen des Aufteilungsschlüssels Schriftform und Einstimmigkeit gefordert. Nach der zitierten Aufhebungsvereinbarung sei keine weitere Vereinbarung mehr erfolgt. Unrichtig sei die Abrechnung auch dahin, dass die Schneeräumungskosten und die Grundsteuer zur Gänze der Liegenschaftseinheit römisch zwei auferlegt wurden. Eine ursprünglich dahingehend getroffene Vereinbarung sei im zweiten Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 30. 1. 1997 aufgehoben worden. Seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 1. 1994 sei für Änderungen des Aufteilungsschlüssels Schriftform und Einstimmigkeit gefordert. Nach der zitierten Aufhebungsvereinbarung sei keine weitere Vereinbarung mehr erfolgt.

Schließlich könne aus der Abrechnung und den Belegen nicht nachvollzogen werden, wie Zahlungen des Erstantragstellers im Jahr 2008 tatsächlich verbucht worden seien.

Der Antragsgegnerin sei daher die Erstellung einer neuen Abrechnung nach den Regeln des § 34 WEG aufzutragen. Der Antragsgegnerin sei daher die Erstellung einer neuen Abrechnung nach den Regeln des Paragraph 34, WEG aufzutragen.

Dem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Obwohl das Erstgericht die nicht korrigierbare Unvollständigkeit der Abrechnung damit begründet hatte, dass den Antragstellern auch ein Abrechnungsanspruch hinsichtlich des Liegenschaftsteils I zustehe, ließ es das Rekursgericht dahingestellt, ob eine solche Abrechnungspflicht tatsächlich bestehe. Die Antragsteller hätten die Abrechnung nur insoweit bemängelt, als die alle Miteigentümer betreffenden Aufwendungen nicht für die gesamte Liegenschaft abgerechnet worden seien. Damit hätten die Antragsteller die richterliche Kontrolltätigkeit auf diesen geltend gemachten Mangel eingeschränkt. Obwohl das Erstgericht die nicht korrigierbare Unvollständigkeit der Abrechnung damit begründet hatte, dass den Antragstellern auch ein Abrechnungsanspruch hinsichtlich des Liegenschaftsteils römisch eins zustehe, ließ es das Rekursgericht dahingestellt, ob eine solche Abrechnungspflicht tatsächlich bestehe. Die Antragsteller hätten die Abrechnung nur insoweit bemängelt, als die alle Miteigentümer betreffenden Aufwendungen nicht für die gesamte Liegenschaft abgerechnet worden seien. Damit hätten die Antragsteller die richterliche Kontrolltätigkeit auf diesen geltend gemachten Mangel eingeschränkt.

Im Übrigen billigte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichts: Kosten der Schneeräumung und der Grundsteuer seien nach den festgestellten Vereinbarungen zu Unrecht ausschließlich der Abrechnungseinheit II zugeordnet worden. Dies sei richtigzustellen, wobei auch die Abrechnungseinheit I in die diesbezüglichen Kosten einzubeziehen sei. Das gelte auch für die Verwaltungskosten. Im Übrigen billigte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichts: Kosten der Schneeräumung und der Grundsteuer seien nach den festgestellten Vereinbarungen zu Unrecht ausschließlich der Abrechnungseinheit römisch zwei zugeordnet worden. Dies sei richtigzustellen, wobei auch die Abrechnungseinheit römisch eins in die diesbezüglichen Kosten einzubeziehen sei. Das gelte auch für die Verwaltungskosten.

Die Antragsteller seien auch berechtigt, mit der Abrechnung Informationen darüber zu erhalten, welche Rücklagenvorschreibungen gegenüber der Abrechnungseinheit I erfolgt seien, welche Zahlungen geleistet wurden und welche Ausgaben aus der Rücklage diesbezüglich getätigt wurden. Die Rücklage stelle nämlich den wichtigsten Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft dar und sei gemäß § 18 Abs 4 WEG zugleich das primäre Exekutionsobjekt für deren Gläubiger. Es könne daher kein Mit- oder Wohnungseigentümer

verlangen, von der Beitragspflicht ausgenommen zu werden. Schon daraus ergebe sich die Richtigkeit des Auftrags zur Erstellung einer neuen Abrechnung. Die Antragsteller seien auch berechtigt, mit der Abrechnung Informationen darüber zu erhalten, welche Rücklagenvorschreibungen gegenüber der Abrechnungseinheit römisch eins erfolgt seien, welche Zahlungen geleistet wurden und welche Ausgaben aus der Rücklage diesbezüglich getätigt wurden. Die Rücklage stelle nämlich den wichtigsten Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft dar und sei gemäß Paragraph 18, Absatz 4, WEG zugleich das primäre Exekutionsobjekt für deren Gläubiger. Es könne daher kein Mit- oder Wohnungseigentümer verlangen, von der Beitragspflicht ausgenommen zu werden. Schon daraus ergebe sich die Richtigkeit des Auftrags zur Erstellung einer neuen Abrechnung.

Zutreffend habe das Erstgericht die gelegte Abrechnung dahin überprüft, ob damit den getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sämtlicher Wohnungseigentümer über die Aufteilung der Aufwendungen entsprochen worden sei. Nur diese schriftlichen Vereinbarungen iSd § 32 Abs 2 WEG seien maßgeblich, nicht jedoch eine bisher bei Abrechnungen übliche Aufteilung der Aufwendungen, die diesen Vereinbarungen widerspreche. Andere Vereinbarungen, Zusagen oder Handhabungen seien irrelevant, weil es immer nur auf die Schriftlichkeit und Einstimmigkeit abweichender Abrechnungsvereinbarungen ankomme. Demnach sei auch die Aufteilung des Verwaltungshonorars pro Wohnung, Geschäftsobjekt und pro baugenehmtem Pkw-Stellplatz vorzunehmen. Alle übrigen Aufwendungen seien nach der Vereinbarung im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen. Mit dem Argument, die Tiefgarage sei diesbezüglich als eine Einheit anzusehen, übergehe die Antragsgegnerin die getroffene Vereinbarung. Soweit die Antragsgegnerin in Abrede stelle, dass die Rücklage von ihr nach Nutzflächen vorgeschrieben worden sei, erweise sich das nach dem gewählten Prozentsatz als unrichtig. Zutreffend habe das Erstgericht die gelegte Abrechnung dahin überprüft, ob damit den getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sämtlicher Wohnungseigentümer über die Aufteilung der Aufwendungen entsprochen worden sei. Nur diese schriftlichen Vereinbarungen iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG seien maßgeblich, nicht jedoch eine bisher bei Abrechnungen übliche Aufteilung der Aufwendungen, die diesen Vereinbarungen widerspreche. Andere Vereinbarungen, Zusagen oder Handhabungen seien irrelevant, weil es immer nur auf die Schriftlichkeit und Einstimmigkeit abweichender Abrechnungsvereinbarungen ankomme. Demnach sei auch die Aufteilung des Verwaltungshonorars pro Wohnung, Geschäftsobjekt und pro baugenehmtem Pkw-Stellplatz vorzunehmen. Alle übrigen Aufwendungen seien nach der Vereinbarung im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen. Mit dem Argument, die Tiefgarage sei diesbezüglich als eine Einheit anzusehen, übergehe die Antragsgegnerin die getroffene Vereinbarung. Soweit die Antragsgegnerin in Abrede stelle, dass die Rücklage von ihr nach Nutzflächen vorgeschrieben worden sei, erweise sich das nach dem gewählten Prozentsatz als unrichtig.

Zur festgestellten Unrichtigkeit des Rücklagegesamtbetrags vermöge die Rekurswerberin keine Aufklärung zu liefern, sie gestehe in Wahrheit selbst die Unvollständigkeit der Rücklagenabrechnung zu.

Allerdings begründe die Art der Belegsammlung in der Abrechnung keinen Mangel. Es sei eine ausreichende Übersichtlichkeit gewahrt.

Was die Höhe des Verwaltungshonorars betreffe, teile das Rekursgericht die Ansicht der Antragsgegnerin, dass es diesbezüglich auf das zwischen ihr und der Eigentümergemeinschaft vereinbarte Entgelt ankomme, nicht aber auf eine Regelung im Wohnungseigentumsvertrag. Allerdings habe sich die Antragsgegnerin auf das Schreiben Beilage ./4 bezogen, in dem gerade auf die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags hinsichtlich der Höhe des Verwaltungsentgelts hingewiesen werde. Auch im erstinstanzlichen Verfahren habe sich die Antragsgegnerin immer darauf bezogen, dass sich ihr Honorar nach den erwähnten Richtlinien berechne. Letzteres habe das Erstgericht überprüft und rechnerisch nachvollziehbar dargelegt. Stichhaltige Einwände dagegen würden im Rekurs nicht erhoben.

Letztlich teile das Rekursgericht auch die Ansicht des Erstgerichts, dass die Abrechnung in Ansehung der vom Erstantragsteller geleisteten Zahlungen nicht nachvollziehbar sei, weil zu Tabellen handschriftlich hinzugefügte Vermerke keine ziffernmäßige Entsprechung in der Belegsammlung fänden. Das sei ebenfalls aufklärungsbedürftig.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs im Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung nicht zulässig sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin sowie der als außerordentlicher Revisionsrekurs zu wertende ordentliche Revisionsrekurs der Erst- und Drittverfahrensbeteiligten, jeweils mit den Anträgen auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne der Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags. Hilfsweise wird jeweils ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller haben nach Freistellung Revisionsrekursbeantwortungen erstattet, in denen primär die Zurückweisung der gegnerischen Rechtsmittel, in eventu deren Abweisung beantragt wird.

Die Revisionsrekurse sind zulässig und im Sinn der Aufhebungsanträge auch berechtigt.

Die Rechtsmittel werden, weil im Wesentlichen gleiche Rechtsmittelgründe geltend gemacht werden, im Folgenden gemeinsam behandelt.

Rechtliche Beurteilung

Soweit die Drittverfahrensbeteiligte allerdings eine Verletzung des rechtlichen Gehörs iSd § 58 Abs 1 Z 1 AußStrG geltend macht, wäre, weil dieser Anfechtungsgrund nicht mehr absolut wirkt, sondern nur dann wahrzunehmen ist, wenn er Einfluss auf die Richtigkeit der Entscheidung haben konnte (RIS-Justiz RS0120213; 10 Ob 91/08t SZ 2009/49), die Relevanz einer Gehörsverletzung darzutun gewesen. Im Weiteren liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegendenfalls schon deshalb nicht vor, weil der Drittverfahrensbeteiligten der verfahrenseinleitende Antrag zugestellt wurde, sie zu Verhandlungen geladen und ihr auch alle Entscheidungen zugestellt wurden. Damit wurde ihr rechtliches Gehör jedenfalls ausreichend gewahrt (vgl RIS-Justiz RS0074920 [T13; T19; T23; T27] ua).Soweit die Drittverfahrensbeteiligte allerdings eine Verletzung des rechtlichen Gehörs iSd Paragraph 58, Absatz eins, Ziffer eins, AußStrG geltend macht, wäre, weil dieser Anfechtungsgrund nicht mehr absolut wirkt, sondern nur dann wahrzunehmen ist, wenn er Einfluss auf die Richtigkeit der Entscheidung haben konnte (RIS-Justiz RS0120213; 10 Ob 91/08t SZ 2009/49), die Relevanz einer Gehörsverletzung darzutun gewesen. Im Weiteren liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegendenfalls schon deshalb nicht vor, weil der Drittverfahrensbeteiligten der verfahrenseinleitende Antrag zugestellt wurde, sie zu Verhandlungen geladen und ihr auch alle Entscheidungen zugestellt wurden. Damit wurde ihr rechtliches Gehör jedenfalls ausreichend gewahrt vergleiche RIS-Justiz RS0074920 [T13; T19; T23; T27] ua).

Beide Revisionsrekurse machen im Wesentlichen geltend, dass eine erhebliche Rechtsfrage von den Vorinstanzen insofern unrichtig gelöst worden sei, als sie trotz Vereinbarung abweichender Abrechnungseinheiten eine Verpflichtung zur Gesamtabrechnung zugrundelegten.

Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 (bzw hier der Rechtsvorgängerbestimmung des § 19 Abs 3 WEG 1975 idF des 3. WÄG BGBl 1993/800) können sämtliche Wohnungseigentümer - abweichend vom Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nach § 32 Abs 1 WEG 2002 - einen Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen.Gemäß Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002 (bzw hier der Rechtsvorgängerbestimmung des Paragraph 19, Absatz 3, WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG BGBl 1993/800) können sämtliche Wohnungseigentümer - abweichend vom Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 - einen Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen.

Im gegenständlichen Fall haben sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsvertrag samt Abänderungsvereinbarungen („Nachträge“) eine abweichende Abrechnungseinheit vereinbart, und zwar einerseits die Abrechnungseinheit I, bezeichnet als top 1, das ist die Villa der Drittverfahrensbeteiligten, und andererseits die Abrechnungseinheit II, ein später errichtetes Gebäude, an dem den Antragstellern und Erst- und Zweitverfahrensbeteiligten Wohnungseigentum zukommt. Innerhalb der Abrechnungseinheit II wurden noch unterschiedliche Verteilungsschlüssel, nämlich einerseits nach dem Verhältnis der Nutzwerte und andererseits nach der Anzahl der Objekte, festgelegt. Daneben bestehen für beide Abrechnungseinheiten

gemeinsame Kosten, nämlich die Schneeräumungskosten, die Grundsteuer und die Kosten der Hausverwaltung. Im gegenständlichen Fall haben sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsvertrag samt Abänderungsvereinbarungen („Nachträge“) eine abweichende Abrechnungseinheit vereinbart, und zwar einerseits die Abrechnungseinheit römisch eins, bezeichnet als top 1, das ist die Villa der Drittverfahrensbeteiligten, und andererseits die Abrechnungseinheit römisch zwei, ein später errichtetes Gebäude, an dem den Antragstellern und Erst- und Zweitverfahrensbeteiligten Wohnungseigentum zukommt. Innerhalb der Abrechnungseinheit römisch zwei wurden noch unterschiedliche Verteilungsschlüssel, nämlich einerseits nach dem Verhältnis der Nutzwerte und andererseits nach der Anzahl der Objekte, festgelegt. Daneben bestehen für beide Abrechnungseinheiten gemeinsame Kosten, nämlich die Schneeräumungskosten, die Grundsteuer und die Kosten der Hausverwaltung.

Die Antragsgegnerin hat als Hausverwalterin in der Bewirtschaftungskostenabrechnung für das Jahr 2008 die oben detailliert wiedergegebenen Abrechnungs- und Aufteilungsvereinbarungen nicht beachtet:

Das betrifft zum einen das Verwaltungshonorar, das nach dem Wohnungseigentumsvertrag auf alle Objekte, nämlich Wohnungen, Geschäftsräume und behördlich bewilligte Tiefgaragenabstellplätze, aufzuteilen ist. Dazu heißt es in der Vereinbarung ausdrücklich, dass die entsprechenden Aufwendungen „pro Wohnungs-, Büro- und Geschäftseinheit und pro baugenehmitem Pkw-Abstellplatz getragen“ werden. Davon weichen die Ausführungen des Rechtsmittels der Erstantragsgegnerin ab, wenn davon ausgegangen wird, es sei bloß vereinbart worden, dass alle Objekte, auch die Tiefgaragenabstellplätze, an den Verwaltungskosten „teilnehmen“ sollten. Die unterstellte Absicht, die Tiefgarage solle als Ganzes eine Einheit bilden, ist der Aufteilungsvereinbarung gerade nicht zu entnehmen.

Die „Tabelle“, auf die sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin beruft und eine ihr dementsprechend erteilte Weisung des Rechtsvertreters der Eigentümergemeinschaft, die konträr zum Wortlaut der anzuwendenden Vereinbarung steht, kann weder zu deren Auslegung herangezogen werden, noch kann sie selbst eine Vereinbarung iSd § 32 Abs 2 WEG ersetzen. Eine solche Vereinbarung bedarf im Gegensatz zur Rechtslage vor dem 3. WÄG stets der Einstimmigkeit und der Einhaltung der Schriftform. Eine tatsächliche Übung durch den Verwalter der betroffenen Liegenschaft bewirkt das Zustandekommen einer solchen Vereinbarung nicht (5 Ob 96/10v wobl 2011/113). Die „Tabelle“, auf die sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin beruft und eine ihr dementsprechend erteilte Weisung des Rechtsvertreters der Eigentümergemeinschaft, die konträr zum Wortlaut der anzuwendenden Vereinbarung steht, kann weder zu deren Auslegung herangezogen werden, noch kann sie selbst eine Vereinbarung iSd Paragraph 32, Absatz 2, WEG ersetzen. Eine solche Vereinbarung bedarf im Gegensatz zur Rechtslage vor dem 3. WÄG stets der Einstimmigkeit und der Einhaltung der Schriftform. Eine tatsächliche Übung durch den Verwalter der betroffenen Liegenschaft bewirkt das Zustandekommen einer solchen Vereinbarung nicht (5 Ob 96/10v wobl 2011/113).

Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass abgeleitet aus § 18 Abs 3 und § 19 WEG 2002 entweder Fremdverwaltung oder Eigenverwaltung vorliegen kann, jeweils aber für eine Liegenschaft nur ein einziger Verwalter bestellt werden kann, also Parallelverwaltungen unzulässig sind (vgl. E. M. Hausmann, Österreichisches Wohnrecht § 19 WEG Rz 14; Call, Glosse zu wobl 2007/119; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht [2011] § 19 WEG Rz 3). Der Verwaltungsvertrag besteht zwischen der Eigentümergemeinschaft als Machtgeberin und dem Verwalter (5 Ob 61/99b wobl 1999/111; 5 Ob 159/07d wobl 2008/8). Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass abgeleitet aus Paragraph 18, Absatz 3 und Paragraph 19, WEG 2002 entweder Fremdverwaltung oder Eigenverwaltung vorliegen kann, jeweils aber für eine Liegenschaft nur ein einziger Verwalter bestellt werden kann, also Parallelverwaltungen unzulässig sind (vergleiche E. M. Hausmann, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 19, WEG Rz 14; Call, Glosse zu wobl 2007/119; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht [2011] Paragraph 19, WEG Rz 3). Der Verwaltungsvertrag besteht zwischen der Eigentümergemeinschaft als Machtgeberin und dem Verwalter (5 Ob 61/99b wobl 1999/111; 5 Ob 159/07d wobl 2008/8).

Damit besteht kein Zweifel, dass auch die Drittverfahrensbeteiligte einerseits der Eigentümergemeinschaft angehört, andererseits durch den Verwalter vertreten wird. Dass sie an den Verwaltungskosten nicht teilzunehmen hätte, ist keiner der zitierten Vereinbarungen zu entnehmen.

Was die Höhe der Verwaltungskosten betrifft, ist der Hinweis, es komme für die Berechnungsgrundlagen nicht auf den Wohnungseigentumsvertrag, sondern auf den zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Vertrag an, zutreffend. Dessen Inhalt steht bisher nicht fest. Das Erstgericht griff auf den Verwaltungsvertrag zwischen der Drittverfahrensbeteiligten und der M***** GmbH zurück (Punkt XIII.3 des Wohnungseigentumsvertrags); Feststellungen über den Inhalt der zwischen der Antragsgegnerin und der Eigentümergemeinschaft getroffenen Honorarvereinbarung fehlen. Eine entsprechende Feststellung wird im fortgesetzten Verfahren nachzutragen sein. Was die Höhe der Verwaltungskosten betrifft, ist der Hinweis, es komme für die Berechnungsgrundlagen nicht auf den Wohnungseigentumsvertrag, sondern auf den zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Vertrag an, zutreffend. Dessen Inhalt steht bisher nicht fest. Das Erstgericht griff auf den Verwaltungsvertrag zwischen der Drittverfahrensbeteiligten und der M***** GmbH zurück (Punkt römisch dreizehn.3 des Wohnungseigentumsvertrags); Feststellungen über den Inhalt der zwischen der Antragsgegnerin und der Eigentümergemeinschaft getroffenen Honorarvereinbarung fehlen. Eine entsprechende Feststellung wird im fortgesetzten Verfahren nachzutragen sein.

Was die Rücklagenvorschreibung betrifft, ist klarzustellen, dass die Wohnungseigentümer im zweiten Nachtrag vom 13. 8. 1996 zum Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten, dass für die Kosten der Erhaltung, Beiträge zur Rücklage und bezüglich Kosten von Verbesserungsarbeiten zwei getrennte Abrechnungseinheiten gebildet werden. Die Vereinbarung über die Tragung der Rücklage im Verhältnis der Nutzwerte sollte demnach ausschließlich für die Einheit II gelten. Sämtliche Leistungen aus diesem Instandhaltungsfonds kommen auch lediglich der Einheit II zugute. An der Wirksamkeit der Vereinbarung, auch hinsichtlich der Beiträge zur Rücklage eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzulegen, bestehen keine Bedenken. Der Begriff „Aufwendungen“ ist grundsätzlich im weiten Sinn zu verstehen, umfasst also alle Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft im Zusammenhang stehen „einschließlich“ der Beiträge zur Rücklage. Daher ist eine Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine abweichende Abrechnungseinheit für alle Aufwendungen in diesem Sinn zulässig. Durch solche Vereinbarungen wird nur die Verteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft im Innenverhältnis bestimmt, nicht aber die (subsidiäre) Haftung hiefür gegenüber Dritten (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²² § 32 WEG Rz 3). Was die Rücklagenvorschreibung betrifft, ist klarzustellen, dass die Wohnungseigentümer im zweiten Nachtrag vom 13. 8. 1996 zum Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten, dass für die Kosten der Erhaltung, Beiträge zur Rücklage und bezüglich Kosten von Verbesserungsarbeiten zwei getrennte Abrechnungseinheiten gebildet werden. Die Vereinbarung über die Tragung der Rücklage im Verhältnis der Nutzwerte sollte demnach ausschließlich für die Einheit römisch zwei gelten. Sämtliche Leistungen aus diesem Instandhaltungsfonds kommen auch lediglich der Einheit römisch zwei zugute. An der Wirksamkeit der Vereinbarung, auch hinsichtlich der Beiträge zur Rücklage eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzulegen, bestehen keine Bedenken. Der Begriff „Aufwendungen“ ist grundsätzlich im weiten Sinn zu verstehen, umfasst also alle Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft im Zusammenhang stehen „einschließlich“ der Beiträge zur Rücklage. Daher ist eine Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine abweichende Abrechnungseinheit für alle Aufwendungen in diesem Sinn zulässig. Durch solche Vereinbarungen wird nur die Verteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft im Innenverhältnis bestimmt, nicht aber die (subsidiäre) Haftung hiefür gegenüber Dritten (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 32, WEG Rz 3).

Dass diese Vereinbarung im Ergebnis auch eine getrennte Erhaltungspflicht bewirkt, wie im Revisionsrekurs der Antragsgegnerin dargestellt, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Von der Abrechnungspflicht der Antragsgegnerin gegenüber den Antragstellern ist daher eine Rücklagenbildung hinsichtlich der Liegenschaftseinheit I nicht umfasst. Von der Abrechnungspflicht der Antragsgegnerin gegenüber den Antragstellern ist daher eine Rücklagenbildung hinsichtlich der Liegenschaftseinheit römisch eins nicht umfasst.

Die Antragsgegnerin beharrt, obwohl von beiden Vorinstanzen die Vertragsgrundlage eindeutig geklärt wurde, darauf, dass § 2 Pkt 4 des Wohnungseigentumsvertrags idF vom 13. 8. 1996 nach wie vor aufrecht sei.

Das betrifft die Befreiung der Liegenschaftseinheit I von den Kosten der Schneeräumung und Grundsteuer. Nach den oben wiedergegebenen Feststellungen wurde diese Vereinbarung aber am 30. 1. 1997 einvernehmlich aufgehoben. Die Antragsgegnerin beharrt, obwohl von beiden Vorinstanzen die Vertragsgrundlage eindeutig geklärt wurde, darauf, dass Paragraph 2, Pkt 4 des Wohnungseigentumsvertrags in der Fassung vom 13. 8. 1996 nach wie vor aufrecht sei. Das betrifft die Befreiung der Liegenschaftseinheit römisch eins von den Kosten der Schneeräumung und Grundsteuer. Nach den oben wiedergegebenen Feststellungen wurde diese Vereinbarung aber am 30. 1. 1997 einvernehmlich aufgehoben.

Es ist daher dahin zusammenzufassen:

Die Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit führt dazu, dass die Abrechnungseinheit Liegenschaft unterteilt wird und innerhalb der Liegenschaft für jede Einheit, etwa bestimmte Häuser einer Liegenschaft, eigene Abrechnungen zu legen sind (RIS-Justiz RS0122484). Über einheitsüberschreitende Abrechnungsdetails sind die jeweils nicht zu dieser Einheit gehörenden Miteigentümer zu informieren (RIS-Justiz RS0109167).

Auf den vorliegenden Fall angewendet bedeutet das, dass sich der Abrechnungsanspruch der Antragsteller ausschließlich auf den Liegenschaftsteil II, nicht aber den Liegenschaftsteil I bezieht. Liegenschaftsüberschreitende Aufwendungen wie hier die Schneeräumung, die Grundsteuer und das Verwaltungshonorar sind zwischen den Liegenschaftsteilen I und II nach den für die jeweiligen Aufwendungen vereinbarten (unterschiedlichen) Schlüsseln aufzuteilen. Auf den vorliegenden Fall angewendet bedeutet das, dass sich der Abrechnungsanspruch der Antragsteller ausschließlich auf den Liegenschaftsteil römisch zwei, nicht aber den Liegenschaftsteil römisch eins bezieht. Liegenschaftsüberschreitende Aufwendungen wie hier die Schneeräumung, die Grundsteuer und das Verwaltungshonorar sind zwischen den Liegenschaftsteilen römisch eins und römisch zwei nach den für die jeweiligen Aufwendungen vereinbarten (unterschiedlichen) Schlüsseln aufzuteilen.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist auch im vorliegenden Fall insofern von einer Unrichtigkeit der Verwaltungsabrechnung auszugehen, als diese den getroffenen Vereinbarungen nicht entsprach. Bei Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung hat das Gericht nicht einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern selbst die Unrichtigkeit der Abrechnung in den konkreten Positionen festzustellen (5 Ob 165/10s MietSlg 62.472). Das setzt eine vollständige und abschließende inhaltliche Prüfung der Abrechnung durch das Gericht voraus. Durch einen derartigen „Feststellungssachbeschluss“ erfolgt die bindende Lösung einer Vorfrage, worin die Unrichtigkeit der Abrechnung besteht (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht22 § 34 WEG Rz 12). Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist auch im vorliegenden Fall insofern von einer Unrichtigkeit der Verwaltungsabrechnung auszugehen, als diese den getroffenen Vereinbarungen nicht entsprach. Bei Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung hat das Gericht nicht einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern selbst die Unrichtigkeit der Abrechnung in den konkreten Positionen festzustellen (5 Ob 165/10s MietSlg 62.472). Das setzt eine vollständige und abschließende inhaltliche Prüfung der Abrechnung durch das Gericht voraus. Durch einen derartigen „Feststellungssachbeschluss“ erfolgt die bindende Lösung einer Vorfrage, worin die Unrichtigkeit der Abrechnung besteht (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht22 Paragraph 34, WEG Rz 12).

Eine abschließende Beurteilung der Richtigkeit ist auf Basis der bestehenden Sachverhaltsgrundlage derzeit noch nicht möglich. Im fortgesetzten Verfahren wird daher das Erstgericht nach Erörterung (und Ermittlung des tatsächlich geschuldeten Verwaltungshonorars) eine präzisierte Entscheidung dahin zu treffen haben, worin die Unrichtigkeit der konkreten Abrechnung liegt und - allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen - welcher Überschuss oder Fehlbetrag sich aus der Richtigstellung ergibt.

Eine Aufhebung war daher unumgänglich.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E103071

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00082.12P.1217.000

Im RIS seit

24.02.2013

Zuletzt aktualisiert am

20.02.2014

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