

TE OGH 2012/6/12 50b88/12w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.06.2012

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. P***** S*****, 2. E***** R*****, ebendort, beide vertreten durch Dr. Othmar Knödl, Mag. Manfred Soder, Rechtsanwälte in Rattenberg, gegen die Antragsgegnerin R***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Lisbeth Lass, Dr. Hans Christian Lass, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 3 WEG und § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG iVm § 19 HeizKG über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 5. Jänner 2012, GZ 4 R 487/11p-14, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 22. September 2011, GZ 5 Msch 20/10m-9, abgeändert 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. P***** S*****, 2. E***** R*****, ebendort, beide vertreten durch Dr. Othmar Knödl, Mag. Manfred Soder, Rechtsanwälte in Rattenberg, gegen die Antragsgegnerin R***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Lisbeth Lass, Dr. Hans Christian Lass, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG und Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG in Verbindung mit Paragraph 19, HeizKG über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 5. Jänner 2012, GZ 4 R 487/11p-14, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 22. September 2011, GZ 5 Msch 20/10m-9, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller sind schuldig, der Antragsgegnerin die mit 492,56 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin 82,09 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die antragstellenden Wohnungseigentümer erhielten unstrittig ordnungsgemäße Abrechnungen über die Hausbewirtschaftungs- und Heizkosten des Jahres 2009 übersendet. Der Hausverwalter (die Antragsgegnerin) war zur Belegeinsicht zwar nicht in der von den Antragstellern geforderten Weise (an drei Tagen jeweils drei Stunden lang) bereit, aber doch in der Weise, dass er ihnen bei einem vereinbarten Termin über ihre Aufforderung Belege einzeln zur Einsicht vorlegte. Er wollte - aus behaupteten, allerdings nicht festgestellten, in der Person der Antragsteller gelegenen

Gründen - die Konvolute der Originalbelegsammlungen den Wohnungseigentümern aber nicht zur selbständigen Durchsicht überlassen. Aus den ordnungsgemäßen Abrechnungen waren jeweils die Belegbezeichnungen zu den einzelnen Positionen ersichtlich, sodass die Belege von den Antragstellern auch benannt werden konnten. Für die Miteigentümer waren für jede einzelne Einheit vorab sämtliche maßgeblichen Kontoauszüge ausgedruckt worden, wofür allerdings an Kopierkosten 96,48 EUR zu entrichten gewesen wären. Die Antragsteller lehnten diese Form der Belegeinsicht ab und entfernten sich.

Während das Erstgericht dem Begehren der Antragsteller, die Antragsgegnerin zur Einsichtgewährung in die Belege zu verpflichten, stattgab, wies das Rekursgericht ihr Begehren ab. Es stehe keineswegs fest, dass die vom Verwalter gehandhabte Art der Einsichtgewährung nicht geeignet gewesen wäre, den Zweck zu erfüllen.

Den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung erklärte das Rekursgericht für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu fehle, auf welche Art und Weise Belegeinsicht zu gewähren sei.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG, § 25 Abs 2 HeizKG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Antragsteller mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig. Das ist wie folgt kurz zu begründen (§ 71 Abs 3 AußStrG): Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG, Paragraph 25, Absatz 2, HeizKG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Antragsteller mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig. Das ist wie folgt kurz zu begründen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG):

Zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung liegt umfangreiche höchstgerichtliche Judikatur vor (RIS-Justiz RS0035039; RS0019408). Es bedarf einer systematischen, übersichtlichen und einer Nachprüfung leicht zugänglichen Gliederung der Einnahmen und Ausgaben, was durch eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabeposten zu erfolgen hat, wobei sowohl auf Einnahmenseite als auch auf Ausgabenseite Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen sind. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein, sodass solche Querverweise das Auffinden und das Verständnis erleichtern (5 Ob 1049/92 WoBl 1993/88 [Call]; 5 Ob 1027, 1028/91 WoBl 1991/163 [Call]). Dabei bilden Abrechnung und Belegsammlung eine Einheit (Prader, WEG3 § 34 E 26 mwN). Die Belegeinsicht ist insofern ein unverzichtbarer Bestandteil der Rechnungslegung und dient der Überprüfung der Abrechnung. Das heißt, sie ist dazu da, Einnahmen und Ausgaben nachvollziehbar zu machen, damit dem Abrechnungsberechtigten erkennbar wird, wie Geldflüsse verlaufen und ob die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern und dem Hausverwalter entspricht (5 Ob 167/03z wobl 2004/67 [Call]). Zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung liegt umfangreiche höchstgerichtliche Judikatur vor (RIS-Justiz RS0035039; RS0019408). Es bedarf einer systematischen, übersichtlichen und einer Nachprüfung leicht zugänglichen Gliederung der Einnahmen und Ausgaben, was durch eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabeposten zu erfolgen hat, wobei sowohl auf Einnahmenseite als auch auf Ausgabenseite Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen sind. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein, sodass solche Querverweise das Auffinden und das Verständnis erleichtern (5 Ob 1049/92 WoBl 1993/88 [Call]; 5 Ob 1027, 1028/91 WoBl 1991/163 [Call]). Dabei bilden Abrechnung und Belegsammlung eine Einheit (Prader, WEG3 Paragraph 34, E 26 mwN). Die Belegeinsicht ist insofern ein unverzichtbarer Bestandteil der Rechnungslegung und dient der Überprüfung der Abrechnung. Das heißt, sie ist dazu da, Einnahmen und Ausgaben nachvollziehbar zu machen, damit dem Abrechnungsberechtigten erkennbar wird, wie Geldflüsse verlaufen und ob die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern und dem Hausverwalter entspricht (5 Ob 167/03z wobl 2004/67 [Call]).

Der vom Gesetzgeber in § 34 Abs 1 WEG verwendete Begriff „in geeigneter Weise“ ist an sich unbestimmt und nur nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls bestimmbar. So wird es etwa auf den Umfang der Abrechnung, die Anzahl der Gesamtbelege, den Bedarf und die Fähigkeit der Abrechnungsberechtigten und nicht zuletzt auch auf die Übersichtlichkeit und Belegbezeichnung in der Abrechnung selbst ankommen. Weder lässt sich ein allgemein verbindlicher zeitlicher Rahmen festlegen noch eine konkret einzuhaltende Vorgangsweise. Dem Rechtsanwender ist

bei Beurteilung der Frage, ob mit der Art und Weise der Einsichtsgewährung deren Zweck erreicht werden kann, ein weiterer Beurteilungsspielraum überlassen. Der vom Gesetzgeber in Paragraph 34, Absatz eins, WEG verwendete Begriff „in geeigneter Weise“ ist an sich unbestimmt und nur nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls bestimmbar. So wird es etwa auf den Umfang der Abrechnung, die Anzahl der Gesamtbelege, den Bedarf und die Fähigkeit der Abrechnungsberechtigten und nicht zuletzt auch auf die Übersichtlichkeit und Belegbezeichnung in der Abrechnung selbst ankommen. Weder lässt sich ein allgemein verbindlicher zeitlicher Rahmen festlegen noch eine konkret einzuhaltende Vorgangsweise. Dem Rechtsanwender ist bei Beurteilung der Frage, ob mit der Art und Weise der Einsichtsgewährung deren Zweck erreicht werden kann, ein weiterer Beurteilungsspielraum überlassen.

In Anbetracht dessen, dass die Ordnungsgemäßheit der Abrechnungen im Hinblick auf die jeweils erforderliche Belegbezeichnung nicht in Frage steht, ist die Beurteilung durch das Rekursgericht im hier konkret zur Beurteilung (und Überprüfung) anstehenden Einzelfall nicht zu beanstanden.

Soweit die Revisionsrekurswerber ins Treffen führen, ihnen wäre nur ein Zeitraum von einer Stunde zugestanden worden, hat schon das Rekursgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass es nicht zu einem Abbruch der Belegeinsicht von Seiten der Antragsgegnerin nach einer Stunde gekommen ist, sondern die Antragsteller von sich aus die Art der ihnen angebotenen Belegeinsicht ablehnten und die Kanzlei der Hausverwaltung verließen. Im Übrigen handelt es sich bei diesen (auch als Aktenwidrigkeit monierten) Ausführungen um den in 3. Instanz unzulässigen Versuch einer Bekämpfung der Beweiswürdigung durch die Vorinstanzen.

Dass die Einsichtsgewährungspflicht nach § 20 Abs 6 WEG von der hier verfahrensgegenständlichen zu unterscheiden ist (5 Ob 11/08s wobl 2008/63; 5 Ob 9/10s immolex-LS 2010/70), ist zutreffend. Ein derartiges Begehren ist jedoch nicht verfahrensgegenständlich. Dass die Einsichtsgewährungspflicht nach Paragraph 20, Absatz 6, WEG von der hier verfahrensgegenständlichen zu unterscheiden ist (5 Ob 11/08s wobl 2008/63; 5 Ob 9/10s immolex-LS 2010/70), ist zutreffend. Ein derartiges Begehren ist jedoch nicht verfahrensgegenständlich.

Im Anwendungsbereich des HeizKG trifft ungeachtet der Eigenschaft der Eigentümergemeinschaft als Wärmeabgeberin iSd § 2 Z 3 HeizKG den Verwalter die Abrechnungspflicht im eigenen Namen nach den Regelungen der §§ 16 bis 19 HeizKG. Demnach ist die Abrechnung samt der Belegsammlung an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen (vgl 5 Ob 74/06b). Nach den maßgeblichen Feststellungen haben die Antragsteller eine detaillierte Heizkostenabrechnung (bezeichnet als „Langfassung“) übersendet erhalten. Dass ihnen eine Einsicht in die in der Hausverwaltungskanzlei erliegende Abrechnung samt Belegsammlung zum vereinbarten Termin verweigert worden wäre, steht nicht fest. Zur Art der Einsichtsgewährung ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Somit werden auch in diesem Zusammenhang erhebliche Rechtsfragen iSd § 62 Abs 1 AußStrG nicht aufgezeigt. Im Anwendungsbereich des HeizKG trifft ungeachtet der Eigenschaft der Eigentümergemeinschaft als Wärmeabgeberin iSd Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG den Verwalter die Abrechnungspflicht im eigenen Namen nach den Regelungen der Paragraphen 16 bis 19 HeizKG. Demnach ist die Abrechnung samt der Belegsammlung an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen vergleiche 5 Ob 74/06b). Nach den maßgeblichen Feststellungen haben die Antragsteller eine detaillierte Heizkostenabrechnung (bezeichnet als „Langfassung“) übersendet erhalten. Dass ihnen eine Einsicht in die in der Hausverwaltungskanzlei erliegende Abrechnung samt Belegsammlung zum vereinbarten Termin verweigert worden wäre, steht nicht fest. Zur Art der Einsichtsgewährung ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Somit werden auch in diesem Zusammenhang erhebliche Rechtsfragen iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht aufgezeigt.

Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller zu führen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG, § 25 Abs 2 HeizKG. Die Antragsgegnerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses (Punkt A ihrer Revisionsrekursbeantwortung) hingewiesen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz 2, WEG, Paragraph 25, Absatz 2, HeizKG. Die Antragsgegnerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses (Punkt A ihrer Revisionsrekursbeantwortung) hingewiesen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E101127

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00088.12W.0612.000

Im RIS seit

05.07.2012

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