

TE OGH 2012/2/14 50b231/11y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.02.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin B***** GmbH & Co ***** KG, *****, vertreten durch Jeanée Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin A*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Manfred Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, und sämtlicher übriger Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse ***** als Beteiligte, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 3 und 7 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juli 2011, GZ 40 R 8/11i-41, womit über Rekurs der Antragstellerin und der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 27. Oktober 2010, GZ 30 Msch 17/08a-34, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin B***** GmbH & Co ***** KG, *****, vertreten durch Jeanée Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin A*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Manfred Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, und sämtlicher übriger Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse ***** als Beteiligte, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3 und 7 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juli 2011, GZ 40 R 8/11i-41, womit über Rekurs der Antragstellerin und der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 27. Oktober 2010, GZ 30 Msch 17/08a-34, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichts, der in seinen Punkten 1 und 4 als unbekämpft unberührt bleibt, wird in seinem Punkt 3 bestätigt und in seinem Punkt 2 dahin abgeändert, dass Punkt 2 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses zur Gänze wiederhergestellt wird.

Unter Entfall von Punkt 5 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses hat die Kostenentscheidung für das Verfahren erster Instanz wie folgt zu lauten:

„Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 1.249,28 EUR bestimmten Verfahrenskosten (darin enthalten 198,61 EUR USt, 57,60 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 207,91 EUR bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin enthalten 34,65 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 111 EUR bestimmte anteilige Pauschalgebühr des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Im Übrigen werden die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gegeneinander aufgehoben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin war Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse *****, an der Wohnungseigentum begründet ist. Der Verkauf ihrer Liegenschaftsanteile erfolgte mit Kaufvertrag vom 2. 11. 2009.

Jedenfalls bis zur Antragstellung in diesem Verfahren (11. 11. 2008) waren H***** zu 49 % und O***** zu 51 % Gesellschafter der Komplementärgesellschaft der Antragstellerin. O***** war seit 13. 7. 2000 Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft. Bis Juni 2004 war Kommanditistin die W*****gesellschaft m.b.H.; ab diesem Zeitpunkt die A***** Ges.m.b.H..

Die Antragsgegnerin war vom 1. 1. 1997 bis 1. 1. 2009 Verwalterin der Liegenschaft.

Die Gesellschafter der Antragsgegnerin sind (und waren) H***** zu 51 % und O***** zu 49 %. O***** vertritt die Gesellschaft seit 31. 8. 2006 selbstständig als Geschäftsführer. Zuvor war H***** Geschäftsführerin.

Ein Verwaltungsvertrag wurde weder mit der damaligen Mehrheitseigentümerin (Antragstellerin) noch mit den übrigen Eigentümern der Liegenschaft geschlossen. Vielmehr wurden Vollmachten unterschrieben, in denen die Antragsgegnerin eine Vollmacht zur Verwaltung der Liegenschaft erhielt, jedoch keine gegenseitigen Verpflichtungen und Ansprüche festgelegt wurden, wie sie üblicherweise in einem eigenen Verwaltungsvertrag vereinbart werden. In der ursprünglich von der Mehrheitseigentümerin erteilten Vollmacht findet sich kein Hinweis auf die Modalitäten der Entgeltberechnung. In später von einzelnen Wohnungseigentümern unterschriebenen Vollmachten sind Hinweise auf die Richtlinien der Immobilientreuhänder enthalten, nach denen das Entgelt für die Hausverwaltung bestimmt werden soll.

Während der gesamten Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin gab es einen langsamen Informationsfluss mit der damaligen Kommanditistin der Antragstellerin. Auf Schriftlichkeit wurde wenig Wert gelegt. Das erklärt sich mit der Personenidentität vom geschäftsführenden Gesellschafter der Komplementärin der Mehrheitseigentümerin (Antragstellerin) mit den Gesellschaftern der Antragsgegnerin. Auch die Büroräumlichkeit der Komplementärin der Antragstellerin und der Antragsgegnerin waren ident. Während der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin wurden aufgrund der ausschließlichen „In-sich-Kommunikation“ bezüglich der Angelegenheiten der Liegenschaft keine Eigentümerversammlungen abgehalten.

Eine im Haus wohnhafte Hausbesorgerin war beschäftigt. Schriftliche Unterlagen über ihren Tätigkeitsbereich gibt es nicht. Die Hausbesorgerin war jedenfalls für die Reinigung des Hauses und für Schadensmeldungen an die Hausverwaltung zuständig.

Zusätzlich war seit 1998 ein Hausarbeiter tätig. Dieser übte seine Tätigkeiten in mehreren Liegenschaften aus, an denen die Antragsgegnerin und die ehemalige Komplementärin der Antragstellerin beteiligt waren. In einer Vereinbarung vom 1. 6. 1998 zwischen der nunmehrigen Antragstellerin (deren Firmenwortlaut nun geändert ist) und einer weiteren GmbH, über deren Vermögen mittlerweile das Konkursverfahren eröffnet wurde, wurde diese GmbH mit den Hausarbeitertätigkeiten beauftragt, die sie von dem erwähnten Hausarbeiter ausführen ließ. In der Vereinbarung wurden die zu erledigenden Tätigkeiten genannt und dafür ein monatliches Entgelt von 76,77 EUR festgesetzt. Der Hausarbeiter hatte laut der schriftlichen Vereinbarung einmal pro Quartal sämtliche Gegenstände im Bereich des Hoftrakts zu entsorgen, die im Rahmen der ordentlichen Müllabfuhr nicht entfernt wurden. Ferner hatte er die Wasserleitungen und den Wasserzähler quartalsmäßig zu prüfen, mindestens einmal monatlich Kontrollen auf Schädlingsbefall

vorzunehmen, die Dachrinnen und die allgemein zugänglichen Bereiche des Hauses auf etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen zu überprüfen sowie das Ganglicht zu kontrollieren. Ferner nahm der Hausarbeiter Kleinreparaturen und Schadensmeldungen an die Hausverwaltung vor und brachte Aushänge im Haus an. Der Hausarbeiter war ca einmal pro Woche im Haus anwesend. Eine bestimmte Arbeitszeit war nicht vereinbart.

Tatsächlich verrechnet wurde in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 von einer R*****-I***** Ges.m.b.H. (im Folgenden jeweils: R*****) ein Betrag von 96 EUR monatlich für die Tätigkeit des Hausarbeiters.

Die Geschäftsführung der damaligen Komplementärin der Antragstellerin beschloss jedenfalls vor 2005, die ursprünglich mit der Beistellung des Hausarbeiters beauftragte GmbH im operativen Bereich zur Gänze stillzulegen. Der Hausarbeiter arbeitete ab sofort für die R*****. Eine neue schriftliche Vereinbarung mit der R***** wurde ebensowenig wie ein Übernahmevertrag geschlossen. Eine Indexierung des ursprünglichen Hausarbeiterentgelts wurde weder schriftlich festgehalten noch mündlich vereinbart. Die R***** stellte einfach einen höheren Betrag in Rechnung. Der Tätigkeitsbereich blieb gleich. Durch die Personenidentität bei den Machthabern in beiden Unternehmen (gemeint: die ursprünglich beauftragte GmbH und die R*****) blieb der Arbeitgeber für den Hausarbeiter bezüglich der handelnden Personen gleich.

Die ursprünglichen Komplementärgesellschafter der Antragstellerin waren aufgrund der Personenidentität mit der R***** vom „Übergang“ des Hausarbeiters in die R***** informiert; eine gesonderte Bekanntmachung an die übrigen Eigentümer oder an die Kommanditistin der Antragstellerin konnte nicht festgestellt werden.

In die Jahresabrechnung 2005 wurde für die Position Hausarbeiter ein Jahresbetrag von 1.152 EUR (96 EUR x 12), für die Abrechnung 2006 ein Betrag von 1.056 EUR und für 2007 ein Betrag von 1.152 EUR aufgenommen.

Folgende von der Antragstellerin in erster Instanz gestellte Teilbegehren sind rechtskräftig erledigt:

1. Abweisung des Antrags, die Antragsgegnerin zu verpflichten, eine Vorschau gemäß § 24 Abs 5 WEG für das Jahr 2009 zur Kenntnis zu bringen (Punkt 1 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses); 1. Abweisung des Antrags, die Antragsgegnerin zu verpflichten, eine Vorschau gemäß Paragraph 24, Absatz 5, WEG für das Jahr 2009 zur Kenntnis zu bringen (Punkt 1 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses);
2. Ausspruch der Verpflichtung der Antragsgegnerin, binnen 3 Wochen Auskunft über Rechtsgeschäfte in den Geschäftsjahren 2005 bis 2007 mit Personen zu erteilen, die durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Antragsgegnerin verbunden sind (Punkt 3 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses);
3. Auftrag an die Antragsgegnerin unter Androhung einer Geldstrafe von 1.000 EUR, binnen 3 Wochen richtige Abrechnungen gemäß § 34 WEG für die Jahre 2005 bis 2007 bezüglich der Liegenschaft zu legen, wobei die Einnahmen und die Ausgaben detailliert und aufgeschlüsselt nach Vertragspartnern anzugeben sind und das Entgelt für die Portokosten als unrichtig aufgenommen zu entfallen hat; bei sämtlichen Aufwendungen ist auf die diesbezüglichen Belege zu verweisen, wobei Aufwendungen, für die keine Belege existieren und auch keine Duplikate von verloren gegangenen Belegen beigebracht werden konnten, zu entfallen haben (enthalten in Punkt 2 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses). 3. Auftrag an die Antragsgegnerin unter Androhung einer Geldstrafe von 1.000 EUR, binnen 3 Wochen richtige Abrechnungen gemäß Paragraph 34, WEG für die Jahre 2005 bis 2007 bezüglich der Liegenschaft zu legen, wobei die Einnahmen und die Ausgaben detailliert und aufgeschlüsselt nach Vertragspartnern anzugeben sind und das Entgelt für die Portokosten als unrichtig aufgenommen zu entfallen hat; bei sämtlichen Aufwendungen ist auf die diesbezüglichen Belege zu verweisen, wobei Aufwendungen, für die keine Belege existieren und auch keine Duplikate von verloren gegangenen Belegen beigebracht werden konnten, zu entfallen haben (enthalten in Punkt 2 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses).

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist das Begehren, die Antragsgegnerin gemäß § 20 Abs 7 WEG zu verpflichten, Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags zu geben (Punkt 3 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses), sowie der Antrag, in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 überdies die jeweils verrechneten Hausarbeiterentgelte als unrichtig aufgenommene Positionen festzustellen. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist das Begehren, die Antragsgegnerin gemäß Paragraph 20, Absatz 7, WEG zu

verpflichten, Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags zu geben (Punkt 3 des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses), sowie der Antrag, in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 überdies die jeweils verrechneten Hausarbeiterentgelte als unrichtig aufgenommene Positionen festzustellen.

Die Antragstellerin brachte dazu zusammengefasst vor, es bestehe ein erhebliches Informationsdefizit der Wohnungseigentümer. Die Antragsgegnerin verweigere seit Jahren Auskünfte über den Inhalt der von ihr getroffenen Entgeltvereinbarung und über den Umfang der vereinbarten Leistungen. Sei kein Verwaltungsvertrag geschlossen worden, müsse die Antragsgegnerin die Entgeltvereinbarung und den Umfang der vereinbarten Leistungen auf andere Weise dokumentieren.

Die in den Jahren 2005 bis 2007 verrechneten Positionen „Hausarbeiterentgelt“ seien schon deshalb fragwürdig, weil kein Nachweis über die tatsächliche Leistungserbringung vorliege. Die ursprüngliche Vereinbarung habe ein - nicht wertgesichertes - monatliches Entgelt von 76,77 EUR vorgesehen. Die verrechneten Beträge seien daher jedenfalls überhöht. Überdies bestehe der Verdacht, dass der Hausarbeiter in Wahrheit in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Antragsgegnerin stehe. Sei er Mitarbeiter der Antragsgegnerin oder einer ihrer Schwestergesellschaften, schließe das Rechtmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit aus. Ein Vertrag von der Eigentümergemeinschaft selbst sei nicht geschlossen worden. Jedenfalls lägen unzulässige In-sich-Geschäfte vor, die sowohl materiellrechtlich als auch wegen formeller Mängel unwirksam seien. Eine nachträgliche Genehmigung durch die weitere Gesellschafterin der Antragstellerin, also die Kommanditistin, oder durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer sei nicht erfolgt.

Neben im Revisionsrekursverfahren nicht mehr relevanten Formaleinwendungen brachte die Antragsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren vor, dass „sämtlich geltend gemachte Ansprüche erfüllt“ worden seien und allen Vertragsteilen das Naheverhältnis der Komplementärgesellschaft der Antragstellerin zur Antragsgegnerin bekannt gewesen sei. Alle Informationen seien erteilt worden. Ein schriftlicher Verwaltungsvertrag existiere nicht. Es gebe nur Vollmachten der einzelnen Wohnungseigentümer.

Ein konkretes Vorbringen zu den beanstandeten Positionen „Hausarbeiterentgelt“ in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 erstattete die Antragsgegnerin nicht.

Soweit für das Revisionsrekursverfahren von Bedeutung, sprach das Erstgericht in Punkt 2 seines Sachbeschlusses aus, dass das in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 aufgenommene „Entgelt für Hausarbeiter“ als unrichtig zu entfallen habe. Ferner wies das Erstgericht den Antrag, die Antragsgegnerin sei schuldig, der Antragstellerin gemäß § 20 Abs 7 WEG Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags zu geben, ab (Punkt 3 seines Sachbeschlusses). Soweit für das Revisionsrekursverfahren von Bedeutung, sprach das Erstgericht in Punkt 2 seines Sachbeschlusses aus, dass das in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 aufgenommene „Entgelt für Hausarbeiter“ als unrichtig zu entfallen habe. Ferner wies das Erstgericht den Antrag, die Antragsgegnerin sei schuldig, der Antragstellerin gemäß Paragraph 20, Absatz 7, WEG Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags zu geben, ab (Punkt 3 seines Sachbeschlusses).

Es vertrat die Auffassung, dass eine den Hausarbeiter betreffende Vereinbarung zwischen der Antragsgegnerin und jener GmbH, die Rechnung gelegt habe, nicht geschlossen worden sei. Da auch ein anderes Entgelt als das im ursprünglichen Vertrag mit der früheren Auftragnehmerin vereinbarte Entgelt verrechnet worden sei, liege auch eine Vertragsübernahme nicht vor. Da es weder einen schriftlichen Vertrag noch mündliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinschaft und der GmbH gebe, bestünden die entsprechenden Abrechnungspositionen nicht zu Recht. Ob überdies schon die ursprüngliche Vereinbarung wegen eines unzulässigen In-sich-Geschäfts unwirksam sei, könne daher dahingestellt bleiben. Da nach den Feststellungen kein Verwaltungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Antragsgegnerin geschlossen worden sei, sei es auch unmöglich, über einen solchen Auskunft zu erteilen.

Das Rekursgericht gab dem gegen Punkt 3 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses gerichteten Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Dem gegen die erstgerichtliche Entscheidung gerichteten Rekurs der Antragsgegnerin in Ansehung der in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 aufgenommenen Positionen „Hausarbeiterentgelt“ gab das Rekursgericht Folge und änderte den erstinstanzlichen Sachbeschluss in seinem Punkt 2 dahin ab, dass es den Ausspruch des Erstgerichts, dass die für den Hausarbeiter in den

Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 verrechneten Entgeltpositionen als unrichtig zu entfallen haben, beseitigte. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht wegen fehlender Rechtsprechung zu Punkt 4 seiner Entscheidung, die jedoch unbekämpft in Rechtskraft erwachsen ist, zu.

Rechtlich vertrat das Rekursgericht die Auffassung, dass die begehrte Auskunftserteilung über den Verwaltervertrag daran scheitere, dass eine vertragliche Ausgestaltung des Verwaltungsverhältnisses nicht erfolgt sei. Über diesen Umstand habe die Antragsgegnerin ohnedies Auskunft erteilt. Auch wenn eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung über die Beschäftigung des Hausarbeiters fehle, sei doch von einer schlüssigen Auftragserteilung auszugehen.

Gegen die bestätigende Entscheidung des Rekursgerichts bezogen auf die begehrte Auskunftserteilung über den Inhalt des Verwaltungsvertrags und gegen die abändernde Entscheidung des Rekursgerichts bezogen auf das Entgelt für den Hausarbeiter in den Jahresabrechnungen 2005 bis 2007 wendet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin aus den Revisionsrekursgründen der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass das Entgelt für den Hausarbeiter in den Jahren 2005 bis 2007 als unrichtig verrechnet festgestellt werden möge, wobei die Antragstellerin überdies die Feststellung eines näher bezeichneten Überschusses zugunsten der Antragstellerin bzw der Eigentümergemeinschaft begehrt. Ferner beantragt die Antragstellerin die Abänderung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses dahin, dass ihrem Begehren auf Auskunftserteilung über den Inhalt des Verwaltungsvertrags stattgegeben werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

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

Die übrigen dem Verfahren beigezogenen Wohnungseigentümer der Liegenschaft beteiligten sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Der Revisionsrekurs ist zulässig: Naturgemäß macht die Antragstellerin - die in diesem Umfang mit ihrem Begehren ohnedies voll obsiegte - nicht die dazu vom Rekursgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage geltend. Sie verweist jedoch in ihrem Revisionsrekurs zutreffend darauf, dass das Rekursgericht den erstinstanzlichen Sachbeschluss im Umfang des in den Jahren 2005 bis 2007 verrechneten Entgelts für den Hausarbeiter abänderte, ohne sich mit dem umfangreichen Vorbringen der Antragstellerin, die die Unzulässigkeit der Verrechnung dieser Positionen ua mit einem unwirksamen In-sich-Geschäft begründet hatte, auseinandersetzte.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist auch teilweise berechtigt.

1. Zum „Hausarbeiterentgelt“

1. 1 Nach den §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG ist die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen. Es genügt nicht, sich mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege zu begnügen, sondern es ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (5 Ob 167/03z SZ 2004/42 = wobl 2004/67 [Call]; 5 Ob 27/09w). 1. 1 Nach den Paragraphen 20, Absatz 3, 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG ist die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen. Es genügt nicht, sich mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege zu begnügen, sondern es ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (5 Ob 167/03z SZ 2004/42 = wobl 2004/67 [Call]; 5 Ob 27/09w).

1.2 Die von der Eigentümergemeinschaft geschuldeten Kosten für die Beschäftigung eines Hausarbeiters können grundsätzlich nur jene sein, die auf einer rechtswirksamen Vereinbarung zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Unternehmen beruhen, das den Hausarbeiter beistellte. Bereits das Erstgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass hier eine solche - rechtswirksame und die

Eigentümergeinschaft bindende - Vereinbarung nicht zustande gekommen ist: Nach den Feststellungen, die das Rekursgericht als nicht wirksam bekämpft übernahm, wurde weder eine schriftliche noch eine mündliche Vereinbarung über die Beauftragung jener GmbH, die in den Jahren 2005 bis 2007 das Entgelt für den Hausarbeiter verrechnete, geschlossen. Dazu kommt, dass das verrechnete Entgelt von dem ursprünglich mit der früheren Auftragnehmerin vereinbarten Entgelt - dessen Wertsicherung ebenfalls nicht vereinbart worden war - abwich. Die Annahme des Rekursgerichts, im Anlassfall sei von einer konkludenten Auftragserteilung (gemeint: der Eigentümergeinschaft, vertreten durch die Antragsgegnerin, an die GmbH) bezüglich des Hausarbeiters auszugehen, ist schon deshalb verfehlt, weil die Antragsgegnerin selbst in ihrem Rekurs, mit welchem sie die erstgerichtliche Entscheidung in Ansehung der Entgeltpositionen für den Hausarbeiter bekämpfte, gar nicht bestritt, dass eine entsprechende Vereinbarung nicht getroffen wurde. Die Antragsgegnerin brachte lediglich vor, dass „der Wechsel des Hausarbeiters zur R***** in Absprache und in Kenntnis der Eigentümer“ erfolgte; ein Widerruf des Auftrags sei niemals erfolgt (Seite 5 in ON 37 = AS 451). Darauf, dass die GmbH schlüssig beauftragt worden wäre, einen Hausarbeiter zu einem - im Übrigen vom ursprünglichen Vertrag abweichenden - Entgelt von 96 EUR monatlich zur Verfügung zu stellen, hat sich die Antragsgegnerin nie berufen. Auch in ihrer Revisionsrekursbeantwortung meint die Antragsgegnerin lediglich, dass die Beschäftigung eines Hausarbeiters durch die Wohnungseigentümer als „zweckdienlich angesehen und gewünscht“ gewesen sei; ein unzulässiges In-sich-Geschäft läge nicht vor. Aus dem bloßen Umstand, dass der Komplementärgesellschaft der Antragsgegnerin bekannt war, dass der Hausarbeiter Beschäftigter einer anderen GmbH wurde, lässt sich insbesondere in Verbindung mit der von der Antragsgegnerin selbst hervorgehobenen Tatsache, dass sie den Auftrag gegenüber der ursprünglichen Auftragnehmerin nicht widerrief, gerade nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit ein übereinstimmender Wille der Antragsgegnerin und der R***** dahin ableiten, dass nunmehr letztere - und nicht die ursprünglich beauftragte GmbH - Auftragnehmerin werden sollte.

1. 3 Schon mangels Vorliegens einer Vereinbarung mit der die Entgelte verrechnenden GmbH hat das Erstgericht zutreffend das für den Hausarbeiter in den Jahren 2005 bis 2007 verrechnete Entgelt als nicht verrechenbar angesehen. Darauf, ob eine entsprechende Vereinbarung - wäre sie erweislich gewesen - aus dem weiteren, von der Antragstellerin ins Treffen geführten Grund eines unzulässigen In-sich-Geschäfts unwirksam gewesen wäre, muss daher nicht weiter eingegangen werden.

1. 4 Ob eine Verrechnung des Entgelts für den Hausarbeiter auf anderer Rechtsgrundlage wirksam erfolgen könnte, etwa in Analogie zu § 1152 ABGB nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen (Koziol in KBB³ § 1435 Rz 5 mwN), muss hier nicht beantwortet werden, weil sich die Antragsgegnerin auf eine entsprechende Rechtsgrundlage nie berufen hat. 1. 4 Ob eine Verrechnung des Entgelts für den Hausarbeiter auf anderer Rechtsgrundlage wirksam erfolgen könnte, etwa in Analogie zu Paragraph 1152, ABGB nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen (Koziol in KBB³ Paragraph 1435, Rz 5 mwN), muss hier nicht beantwortet werden, weil sich die Antragsgegnerin auf eine entsprechende Rechtsgrundlage nie berufen hat.

1. 5 Unzutreffend ist allerdings der Vorwurf im Revisionsrekurs, in Ansehung der beanstandeten Positionen (Portokosten; Hausarbeiterentgelt) wäre bereits jetzt ein näher bezeichneter Betrag als „Überschuss zu Gunsten der Antragstellerin bzw der Wohnungseigentümergeinschaft“ festzustellen: Eine entsprechende Feststellung kommt nach dem klaren Wortlaut des § 34 Abs 3 letzter Satz WEG nur in Betracht, wenn der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit besteht. Das ist hier nicht der Fall, hat doch bereits das Erstgericht - insofern rechtskräftig - der Antragsgegnerin wegen der den Jahresabrechnungen der Jahre 2005 bis 2007 auch anhaftenden formellen Mängel die Legung der Abrechnung aufgetragen. Solange nicht feststeht, welche verrechneten Positionen - nach Legung der formell ordnungsgemäßen Abrechnung - insgesamt zu Unrecht verrechnet wurden, kommt die von der Antragstellerin begehrte Feststellung eines Überschusses nicht in Betracht. Eine entsprechende Feststellung setzt somit voraus, dass die Abrechnung bereits gelegt wurde. 1. 5 Unzutreffend ist allerdings der Vorwurf im Revisionsrekurs, in Ansehung der beanstandeten Positionen (Portokosten; Hausarbeiterentgelt) wäre bereits jetzt ein näher bezeichneter Betrag als „Überschuss zu Gunsten der Antragstellerin bzw der Wohnungseigentümergeinschaft“ festzustellen: Eine entsprechende Feststellung kommt nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 34, Absatz 3, letzter Satz WEG nur in Betracht, wenn der Mangel der Abrechnung nur

in einer inhaltlichen Unrichtigkeit besteht. Das ist hier nicht der Fall, hat doch bereits das Erstgericht - insofern rechtskräftig - der Antragsgegnerin wegen der den Jahresabrechnungen der Jahre 2005 bis 2007 auch anhaftenden formellen Mängel die Legung der Abrechnung aufgetragen. Solange nicht feststeht, welche verrechneten Positionen - nach Legung der formell ordnungsgemäßen Abrechnung - insgesamt zu Unrecht verrechnet wurden, kommt die von der Antragstellerin begehrte Feststellung eines Überschusses nicht in Betracht. Eine entsprechende Feststellung setzt somit voraus, dass die Abrechnung bereits gelegt wurde.

2. Zur Auskunftserteilung über den Inhalt des Verwaltungsvertrags

In diesem Umfang ist auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichts zu verweisen (§ 71 Abs 3 Satz 2 AußStrG). Wurde - wie im Anlassfall - eine Entgeltvereinbarung weder ausdrücklich noch schlüssig getroffen, so ist nicht ersichtlich, inwiefern die Antragsgegnerin Auskunft über eine - nicht geschlossene - Entgeltvereinbarung oder den Umfang vereinbarter Leistungen iSd § 20 Abs 7 Satz 2 WEG erteilen können soll: Der Antragstellerin ist darin beizupflichten, dass der Verwalter gerade bei einem mündlichen Vertrag verpflichtet ist, Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen auf andere Weise zu dokumentieren, um seiner Verpflichtung nach § 20 Abs 7 WEG nachzukommen (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 20 WEG Rz 71b). Das ändert aber nichts daran, dass nach den Feststellungen auch keine mündliche Vereinbarung getroffen wurde. Wurde aber weder eine Entgeltvereinbarung noch eine Vereinbarung über die wechselseitigen Pflichten getroffen, kommt eine Auskunftserteilung darüber nicht in Betracht. In diesem Umfang ist auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichts zu verweisen (Paragraph 71, Absatz 3, Satz 2 AußStrG). Wurde - wie im Anlassfall - eine Entgeltvereinbarung weder ausdrücklich noch schlüssig getroffen, so ist nicht ersichtlich, inwiefern die Antragsgegnerin Auskunft über eine - nicht geschlossene - Entgeltvereinbarung oder den Umfang vereinbarter Leistungen iSd Paragraph 20, Absatz 7, Satz 2 WEG erteilen können soll: Der Antragstellerin ist darin beizupflichten, dass der Verwalter gerade bei einem mündlichen Vertrag verpflichtet ist, Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen auf andere Weise zu dokumentieren, um seiner Verpflichtung nach Paragraph 20, Absatz 7, WEG nachzukommen (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 20, WEG Rz 71b). Das ändert aber nichts daran, dass nach den Feststellungen auch keine mündliche Vereinbarung getroffen wurde. Wurde aber weder eine Entgeltvereinbarung noch eine Vereinbarung über die wechselseitigen Pflichten getroffen, kommt eine Auskunftserteilung darüber nicht in Betracht.

3. Aus der teilweisen Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung - die ihrerseits im Umfang des Begehrens auf Auskunftserteilung über Rechtsgeschäfte die erstgerichtliche Entscheidung rechtskräftig abänderte - resultiert die Notwendigkeit einer neuen Kostenentscheidung für das erstinstanzliche Verfahren:

Im Hinblick auf den Verfahrensaufwand, der sich auf das Begehren auf Legung der Jahresabrechnungen der Jahre 2005 bis 2007 einschließlich der konkret inhaltlich beanstandeten Positionen bezog, entspricht es der Billigkeit, die Antragsgegnerin zum Ersatz von einem Drittel der Verfahrenskosten sowie zum Ersatz von zwei Dritteln der Pauschalgebühr zu verpflichten. Der Einheitssatz für den Antrag beträgt 60 %. Die Tagsatzung am 26. 1. 2010 dauerte lediglich sechs halbe Stunden.

Für das Rekursverfahren ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin mit ihrem Rekurs zur Gänze unterlag, weshalb der Antragstellerin die Kosten ihrer Rekursbeantwortung zuzusprechen sind. Die Antragstellerin ihrerseits drang mit ihrem Rekurs bezüglich des Begehrens auf Auskunftserteilung über Rechtsgeschäfte durch, unterlag hingegen mit ihrem Begehren auf Erstellung einer Vorausschau gemäß § 24 Abs 5 WEG für das Jahr 2009 und mit ihrem Begehren auf Erteilung von Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags. Davon ausgehend entspricht es der Billigkeit, der Antragsgegnerin ein Drittel der Kosten ihrer Rekursbeantwortung zuzusprechen. Eine Saldierung ergibt den aus dem Spruch ersichtlichen Kostenzuspruch an die Antragstellerin für das Rekursverfahren. Für das Rekursverfahren ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin mit ihrem Rekurs zur Gänze unterlag, weshalb der Antragstellerin die Kosten ihrer Rekursbeantwortung zuzusprechen sind. Die Antragstellerin ihrerseits drang mit ihrem Rekurs bezüglich des Begehrens auf Auskunftserteilung über Rechtsgeschäfte durch, unterlag hingegen mit ihrem Begehren auf Erstellung einer Vorausschau gemäß Paragraph 24, Absatz 5, WEG für das Jahr 2009 und mit

ihrem Begehren auf Erteilung von Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags. Davon ausgehend entspricht es der Billigkeit, der Antragsgegnerin ein Drittel der Kosten ihrer Rekursbeantwortung zuzusprechen. Eine Saldierung ergibt den aus dem Spruch ersichtlichen Kostenzuspruch an die Antragstellerin für das Rekursverfahren.

Im Revisionsrekursverfahren drang die Antragstellerin mit ihrem Abänderungsantrag in Ansehung der strittigen Positionen für den Hausarbeiter für die Jahre 2005 bis 2007 durch und unterlag im Umfang des Auskunftserteilungsbegehrens über den Inhalt des Verwaltungsvertrags. Für das Revisionsrekursverfahren ist daher mit Kostenaufhebung vorzugehen, wobei jedoch die Antragsgegnerin der Antragstellerin die Hälfte von deren Pauschalgebühr zu ersetzen hat. Die Pauschalgebühr für den Revisionsrekurs beträgt gemäß TP 12a iV mit TP 12 GGG 222 EUR.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E100160

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00231.11Y.0214.000

Im RIS seit

29.03.2012

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2014

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