

TE OGH 2008/2/5 5Ob212/07y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Dr. Hildegard M*****, vertreten durch Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegner 1. B*****verwaltung, *****, 2. Otto F***** GmbH, *****, und der weiteren Verfahrensbeteiligten 1. Hartfried C*****, 2. Dr. Jürgen B*****, 3. Tatjana S*****, 4. Erich W*****, 5. Monika S*****, 6. Barbara B*****, 7. Janja M*****, 8. Anka K*****, 9. Mag. Bernhard D*****, 10. Dipl.-Ing. Sinan K*****, 11. Dipl.-Ing. Azra K*****, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 34 Abs 3 WEG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Jänner 2007, GZ 39 R 308/06t-38, (Punkt I) denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Dr. Hildegard M*****, vertreten durch Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegner 1. B*****verwaltung, *****, 2. Otto F***** GmbH, *****, und der weiteren Verfahrensbeteiligten 1. Hartfried C*****, 2. Dr. Jürgen B*****, 3. Tatjana S*****, 4. Erich W*****, 5. Monika S*****, 6. Barbara B*****, 7. Janja M*****, 8. Anka K*****, 9. Mag. Bernhard D*****, 10. Dipl.-Ing. Sinan K*****, 11. Dipl.-Ing. Azra K*****, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz 3, WEG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Jänner 2007, GZ 39 R 308/06t-38, (Punkt römisch eins) den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist das Begehren der Antragstellerin, die Zweitantragsgegnerin, die bis 30. 6. 2002 Verwalterin der Liegenschaft ***** war, zur Legung einer Abrechnung für das erste Halbjahr 2002 zu verpflichten.

Die Antragstellerin ist zum 87/979 Anteilen Miteigentümerin dieser Liegenschaft.

Es ist unstrittig, dass an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet ist.

Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren auf Legung einer Abrechnung für den Rumpfzeitraum des Jahres 2002 (1. 1. bis 30. 6. 2002) mit der Begründung ab, gemäß § 34 Abs 2 WEG betrage die Abrechnungsperiode unbeschadet einer abweichenden Vereinbarung jeweils ein Kalenderjahr. Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren auf Legung einer Abrechnung für den Rumpfzeitraum des Jahres 2002 (1. 1. bis 30. 6. 2002) mit der Begründung ab, gemäß Paragraph 34, Absatz 2, WEG betrage die Abrechnungsperiode unbeschadet einer abweichenden Vereinbarung jeweils ein Kalenderjahr.

Nach Beendigung seiner Verwaltungstätigkeit habe ein Verwalter zufolge § 31 Abs 3 WEG ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss herauszugeben. Anlässlich der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses gälten diese Abrechnungsregeln auch für Vorauszahlungen, für Bewirtschaftungskosten und allfälliges sonstiges Vermögen der Eigentümergemeinschaft. Ein solcher Abrechnungsanspruch stehe aber nur der Eigentümergemeinschaft zu. Einzelne Miteigentümer seien zur Geltendmachung eines solchen Anspruchs nicht legitimiert. Nach Beendigung seiner Verwaltungstätigkeit habe ein Verwalter zufolge Paragraph 31, Absatz 3, WEG ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss herauszugeben. Anlässlich der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses gälten diese Abrechnungsregeln auch für Vorauszahlungen, für Bewirtschaftungskosten und allfälliges sonstiges Vermögen der Eigentümergemeinschaft. Ein solcher Abrechnungsanspruch stehe aber nur der Eigentümergemeinschaft zu. Einzelne Miteigentümer seien zur Geltendmachung eines solchen Anspruchs nicht legitimiert.

Das Gesetz unterscheide also ausdrücklich zwischen dem Recht, eine Abrechnung für ein Kalenderjahr, also eine Abrechnungsperiode zu erwirken und bestimmten Rechten der Eigentümergemeinschaft aus Anlass der Beendigung einer Hausverwaltung.

Daher stehe das Individualrecht auf Legung einer Jahresabrechnung jeweils nur gegen den aktuellen Verwalter zu.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteige und - in Entscheidung über eine Zulassungsvorstellung gemäß § 63 Abs 1 AußStrG - dass der ordentliche Revisionsrekurs doch zulässig sei, weil der Rechtsansicht des Rekursgerichts entgegenstehende höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteige und - in Entscheidung über eine Zulassungsvorstellung gemäß Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG - dass der ordentliche Revisionsrekurs doch zulässig sei, weil der Rechtsansicht des Rekursgerichts entgegenstehende höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist. Er ist im Sinn des in ihm gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Die Abweisung des Individualanspruchs der Antragstellerin für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 erweist sich als unrichtig. Es trifft zwar zu, dass § 34 WEG 2002 iVm § 20 Abs 2 WEG 2002 von einer jährlichen Rechnungslegungspflicht des Verwalters ausgeht, weil die Abrechnung jeweils „spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode“, die grundsätzlich ein Jahr beträgt, zu legen ist. Die Abweisung des Individualanspruchs der Antragstellerin für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 erweist sich als unrichtig. Es trifft zwar zu, dass Paragraph 34, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002 von einer jährlichen Rechnungslegungspflicht des Verwalters ausgeht, weil die Abrechnung jeweils „spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode“, die grundsätzlich ein Jahr beträgt, zu legen ist.

Es entspricht jedoch ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass mit der Beendigung der Verwaltung neben der Erfüllung anderer Pflichten, etwa Herausgabe des Überschusses, der Verwaltungsunterlagen etc auch eine Abrechnung zu legen ist und diese Rechnungslegungspflicht von jedem einzelnen Wohnungseigentümer im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren durchgesetzt werden kann (RIS-Justiz RS0083562; insbesondere 5 Ob 64/99v = MietSlg 51.573; zuletzt 5 Ob 46/06k = immolex 2006/120 [Prader]). Diesfalls erstreckt sich eben die Abrechnungspflicht des Verwalters nur auf ein halbes Jahr.

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren, das diesbezüglich von dem in Rechtskraft erwachsenen Unterbrechungsbeschluss nicht erfasst ist, das Begehren der Antragstellerin einer neuerlichen Überprüfung zuzuführen haben.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin erweist sich damit iSd in ihm gestellten Aufhebungsantrags als berechtigt.

Textnummer

E86629

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00212.07Y.0205.000

Im RIS seit

06.03.2008

Zuletzt aktualisiert am

10.03.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at