

TE OGH 2007/4/17 5Ob277/06f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.04.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr. Michaela Iro, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin A***** GmbH, *****, vertreten durch Neumayer & Walter, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, wegen §§ 52 Abs 1 Z 6, 31 Abs 3 WEG 2002, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. September 2006, GZ 40 R 161/06g-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 24. April 2006, GZ 12 Msch 29/05a-11, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr. Michaela Iro, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin A***** GmbH, *****, vertreten durch Neumayer & Walter, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, wegen Paragraphen 52, Absatz eins, Ziffer 6,, 31 Absatz 3, WEG 2002, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. September 2006, GZ 40 R 161/06g-16, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 24. April 2006, GZ 12 Msch 29/05a-11, bestätigt wurde, den

(Sach-)Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird, soweit er sich gegen die Verpflichtung der Antragsgegnerin richtet, der Antragstellerin sämtliche von der Vorverwaltung Dr. H***** übergebenen Verwaltungsunterlagen betreffend das Objekt *****, an die Antragstellerin herauszugeben (Spruchpunkt 1. Teil 2 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses), nicht Folge gegeben.

Im übrigen Umfang des Spruchpunkts 1. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses, nämlich betreffend das Begehren, die Antragsgegnerin zu verpflichten, der Antragstellerin, „für die Verwaltung der Liegenschaft *****, sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin von 01. 01. 1998 bis 31. 12. 2002 herauszugeben“, sowie hinsichtlich ihrer Kostenentscheidungen werden die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung durch das Erstgericht aufgehoben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin verwaltete die Liegenschaft *****, ab 1. 1. 1998 und kündigte die Verwaltung per 31. 12. 2003. Die Antragsgegnerin übergab der neuen Verwalterin eine Betriebskostenabrechnung sowie eine Reparaturrücklagenabrechnung für das Jahr 2003 samt allen Originalbelegen für dieses Jahr sowie eine Reihe von Verträgen und Verwaltungsunterlagen laut Liste Blg ./3 und weitere vom Erstgericht näher bezeichnete Urkunden. Die Herausgabe der Originalbelege für die Jahre 1998 bis einschließlich 2002 verweigerte die Antragsgegnerin und bot der Antragstellerin lediglich an, diese könne gegen Voranmeldung und gegen Kostenersatz Kopien in den Kanzleiräumlichkeiten der Antragsgegnerin anfertigen. Die Antragstellerin begehrte, die Antragsgegnerin zur Herausgabe sämtlicher Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin sowie sämtlicher der Antragsgegnerin vom Vorverwalter Dr. H***** übergebenen Verwaltungsunterlagen, der Rücklagenabrechnungen von 2000 bis 2002 samt Originalbelegen und der Hauptmietzinsabrechnungen für die Jahre 1994 bis 2003 zu verpflichten.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung dieses Begehrens und brachte vor, der Auftrag zur Vorlage von Originalbelegen sei im Gesetz nicht vorgesehen, entspreche nicht dem WEG und könne auch nicht im Außerstreitverfahren durchgesetzt werden.

Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin, der Antragstellerin sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum ihrer Verwaltungstätigkeit von 1. 1. 1998 bis 31. 12. 2002 sowie sämtliche ihr vom Vorverwalter Dr. H***** übergebenen Verwaltungsunterlagen betreffend das Objekt *****, herauszugeben. Den Antrag, die Antragsgegnerin zu verpflichten, der Antragstellerin eine Rücklagenabrechnung für die Jahre 2000 bis inklusive 2002 sowie eine Hauptmietzinsabrechnung für die Jahre 1994 bis inklusive 2003 herauszugeben, wies das Erstgericht - unbekämpft - ab. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, gemäß § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 sei über Anträge auf Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage treffe nämlich ein ganzes Bündel von Pflichten und § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 sei unzweifelhaft schlüssig so zu verstehen, dass damit die Durchsetzung aller den Verwalter typischerweise treffenden Pflichten, darunter auch dessen nach Auflösung des Verwaltungsvertrags weiterbestehende Pflicht, die Verwaltungsunterlagen herauszugeben, im Außerstreitverfahren durchzusetzen seien. Auch der Einwand der Antragsgegnerin, sie könne die Originalbelege aus ihrer Verwaltungszeit aus steuerrechtlichen Gründen nicht herausgeben, sei nicht nachvollziehbar, weil sie als Verwalterin der Eigentümergemeinschaft und nicht im eigenen Namen tätig gewesen sei. Steuerpflichtig aus abgeschlossenen Geschäften sei daher nicht die Antragsgegnerin, sondern die vertretene Antragstellerin, deren neue Vertreterin allfällige steuerrechtliche Fragen abzuklären habe. Die Antragsgegnerin sei daher verpflichtet, der Antragstellerin sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum ihrer Verwaltungstätigkeit sowie sämtliche ihr vom Vorverwalter übergebenen Verwaltungsunterlagen der Antragstellerin herauszugeben. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin gegen den stattgebenden Teil des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nicht Folge, teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und ergänzte, für Inhalt und Umfang der Rechnungslegungspflicht sei der dahinter stehende Zweck maßgeblich. Deshalb beinhalte der Anspruch auf Rücklagenabrechnung durch den Machthaber nach Beendigung des Verwaltungsvertrags auch den Anspruch nicht bloß auf Vorlage, sondern auf Ausfolgung der Belege zu einzelnen Rechnungsposten, und dieser Anspruch sei im außerstreitigen Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 (§ 31 Abs 3) WEG 2002 geltend zu machen. Sofern die Antragsgegnerin darauf verweise, zur Aufbewahrung der Rechnungen nach der BAO verpflichtet zu sein, sei ihr zu entgegen, dass diese Rechnungen steuerrechtlich der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen seien. Schließlich sei die angeordnete Herausgabepflicht auch ausreichend präzise formuliert. Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig. In der E 5 Ob 64/99v = immolex 1999/154 habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, ein Antrag, den Verwalter nach Beendigung des Verwaltungsvertrags zur Herausgabe der Verwaltungsurkunden zu verpflichten, sei im außerstreitigen Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975 geltend zu machen. In der E 5 Ob 115/05f = wobl 2005, 133, Call, sei der Oberste Gerichtshof dagegen davon ausgegangen, dass die Herausgabe von Verwaltungsunterlagen nach wirksamer Verwalterkündigung im streitigen Verfahren zu verfolgen sei. Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass das Begehren auf Herausgabe der Unterlagen des Vorverwalters Dr. H***** abgewiesen und ausgesprochen werde, dass das Herausgabebegehren im streitigen Verfahren zu entscheiden sei und somit die bisherigen Entscheidungen wegen Unzuständigkeit des Gerichts aufgehoben werden. Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin, der Antragstellerin sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum ihrer Verwaltungstätigkeit von 1. 1. 1998 bis

31. 12. 2002 sowie sämtliche ihr vom Vorverwalter Dr. H***** übergebenen Verwaltungsunterlagen betreffend das Objekt *****, herauszugeben. Den Antrag, die Antragsgegnerin zu verpflichten, der Antragstellerin eine Rücklagenabrechnung für die Jahre 2000 bis inklusive 2002 sowie eine Hauptmietzinsabrechnung für die Jahre 1994 bis inklusive 2003 herauszugeben, wies das Erstgericht - unbekämpft - ab. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 sei über Anträge auf Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts im Außerstreitverfahren zu entscheiden. Den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage treffe nämlich ein ganzes Bündel von Pflichten und Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 sei unzweifelhaft schlüssig so zu verstehen, dass damit die Durchsetzung aller den Verwalter typischerweise treffenden Pflichten, darunter auch dessen nach Auflösung des Verwaltungsvertrags weiterbestehende Pflicht, die Verwaltungsunterlagen herauszugeben, im Außerstreitverfahren durchzusetzen seien. Auch der Einwand der Antragsgegnerin, sie könne die Originalbelege aus ihrer Verwaltungszeit aus steuerrechtlichen Gründen nicht herausgeben, sei nicht nachvollziehbar, weil sie als Verwalterin der Eigentümergemeinschaft und nicht im eigenen Namen tätig gewesen sei. Steuerpflichtig aus abgeschlossenen Geschäften sei daher nicht die Antragsgegnerin, sondern die vertretene Antragstellerin, deren neue Vertreterin allfällige steuerrechtliche Fragen abzuklären habe. Die Antragsgegnerin sei daher verpflichtet, der Antragstellerin sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum ihrer Verwaltungstätigkeit sowie sämtliche ihr vom Vorverwalter übergebenen Verwaltungsunterlagen der Antragstellerin herauszugeben. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin gegen den stattgebenden Teil des erstinstanzlichen Sachbeschlusses nicht Folge, teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und ergänzte, für Inhalt und Umfang der Rechnungslegungspflicht sei der dahinter stehende Zweck maßgeblich. Deshalb beinhalte der Anspruch auf Rücklagenabrechnung durch den Machthaber nach Beendigung des Verwaltungsvertrags auch den Anspruch nicht bloß auf Vorlage, sondern auf Ausfolgung der Belege zu einzelnen Rechnungsposten, und dieser Anspruch sei im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, (Paragraph 31, Absatz 3,) WEG 2002 geltend zu machen. Sofern die Antragsgegnerin darauf verweise, zur Aufbewahrung der Rechnungen nach der BAO verpflichtet zu sein, sei ihr zu entgegen, dass diese Rechnungen steuerrechtlich der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen seien. Schließlich sei die angeordnete Herausgabepflicht auch ausreichend präzise formuliert. Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig. In der E 5 Ob 64/99v = immolex 1999/154 habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, ein Antrag, den Verwalter nach Beendigung des Verwaltungsvertrags zur Herausgabe der Verwaltungsurkunden zu verpflichten, sei im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975 geltend zu machen. In der E 5 Ob 115/05f = wobl 2005, 133, Call, sei der Oberste Gerichtshof dagegen davon ausgegangen, dass die Herausgabe von Verwaltungsunterlagen nach wirksamer Verwalterkündigung im streitigen Verfahren zu verfolgen sei. Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass das Begehren auf Herausgabe der Unterlagen des Vorverwalters Dr. H***** abgewiesen und ausgesprochen werde, dass das Herausgabebegehren im streitigen Verfahren zu entscheiden sei und somit die bisherigen Entscheidungen wegen Unzuständigkeit des Gerichts aufgehoben werden.

Die Antragstellerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist zur Klarstellung des maßgeblichen Rechtswegs und wegen teilweise nicht ausreichender Bestimmtheit des Herausgabebegehrens zulässig und teilweise auch berechtigt.

Die Antragsgegnerin macht in ihrem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, der Umfang der Rechnungslegungspflicht sei in § 34 WEG 2002 dahin präzisiert, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern in die sogenannte „Abrechnung“ Einsicht (Belegeinsicht) zu geben und auch Kopien oder Ausdrucke der Belege gegen Kostenersatz anzufertigen habe. Dagegen habe der Gesetzgeber die Herausgabe von Originalunterlagen gerade nicht vorgesehen, habe doch der Verwalter ein eigenes Interesse, etwa für spätere Prozesse sich nicht der Originalurkunde zu begeben, während dem Informationsinteresse der Eigentümergemeinschaft oder des einzelnen Wohnungseigentümers durch Kopien und Belegeinsicht ausreichend gewahrt sei. Der Verweis des Rekursgerichts auf § 31 WEG 2002 sei schon deshalb irrig, weil sich diese Bestimmung nur auf die „Rücklage“, das Herausgabebegehren aber offensichtlich auf sämtliche Belege beziehe, wofür es somit an einer Rechtsgrundlage im WEG fehle. Allfällige Verwalterpflichten nach dem ABGB könnten aber, was sich schon aus Gesetzestext und Verweisungstechnik ergebe,

nicht nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG im Außerstreitverfahren, sondern müssten im Streitverfahren geltend gemacht werden. Die Antragsgegnerin macht in ihrem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, der Umfang der Rechnungslegungspflicht sei in Paragraph 34, WEG 2002 dahin präzisiert, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern in die sogenannte „Abrechnung“ Einsicht (Belegeinsicht) zu geben und auch Kopien oder Ausdrucke der Belege gegen Kostenersatz anzufertigen habe. Dagegen habe der Gesetzgeber die Herausgabe von Originalunterlagen gerade nicht vorgesehen, habe doch der Verwalter ein eigenes Interesse, etwa für spätere Prozesse sich nicht der Originalurkunde zu begeben, während dem Informationsinteresse der Eigentümergemeinschaft oder des einzelnen Wohnungseigentümers durch Kopien und Belegeinsicht ausreichend gewahrt sei. Der Verweis des Rekursgerichts auf Paragraph 31, WEG 2002 sei schon deshalb irrig, weil sich diese Bestimmung nur auf die „Rücklage“, das Herausgabebegehren aber offensichtlich auf sämtliche Belege beziehe, wofür es somit an einer Rechtsgrundlage im WEG fehle. Allfällige Verwalterpflichten nach dem ABGB könnten aber, was sich schon aus Gesetzestext und Verweisungstechnik ergebe, nicht nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG im Außerstreitverfahren, sondern müssten im Streitverfahren geltend gemacht werden.

Unzutreffend sei schließlich auch die Ansicht des Rekursgerichts, wonach das stattgegebene Herausgabebegehren ausreichend bestimmt sei. Die Antragstellerin habe kein präzises Vorbringen erstattet, welche Unterlagen in welcher Form vom Vorverwalter tatsächlich übergeben worden sein sollen und zu welcher spezifischen Abrechnung Unterlagen vorzulegen seien. Die Antragsgegnerin habe sämtliche USt-relevanten Unterlagen, bei denen sich die Rechnungen auf das „Haus“ (die Antragstellerin) bezogen hätten, bereits übergeben. In all jenen Fällen, in denen eine Weiterverrechnung stattgefunden habe, gefährde die Herausgabe der Originalunterlagen den eigenen Vorsteuerabzug der Antragsgegnerin.

1. Die Pflicht des Verwalters zur Herausgabe der Verwaltungsunterlagen:

1.1. Der erkennende Senat hat schon in seiner E 5 Ob 86/84 = MietSlg 37.654/10 zu § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 (idF BGBl 1975/417) klargestellt, dass durch die Auflösung des Verwaltervertrags nicht alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer(n) beendet seien. Es entspreche vielmehr dem Wesen des Verwaltervertrags als Dauerschuldverhältnis, dass auch noch nach Auflösung dieses Rechtsverhältnisses gegenseitige Rechte und Pflichten weiterbestünden. Der Verwalter sei - so diese Entscheidung - weiterhin zur Rechnungslegung im Allgemeinen und über die Rücklage im Besonderen verpflichtet (so auch 5 Ob 29/85 = MietSlg 37.654). 1.1. Der erkennende Senat hat schon in seiner E 5 Ob 86/84 = MietSlg 37.654/10 zu Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 in der Fassung BGBl 1975/417) klargestellt, dass durch die Auflösung des Verwaltervertrags nicht alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer(n) beendet seien. Es entspreche vielmehr dem Wesen des Verwaltervertrags als Dauerschuldverhältnis, dass auch noch nach Auflösung dieses Rechtsverhältnisses gegenseitige Rechte und Pflichten weiterbestünden. Der Verwalter sei - so diese Entscheidung - weiterhin zur Rechnungslegung im Allgemeinen und über die Rücklage im Besonderen verpflichtet (so auch 5 Ob 29/85 = MietSlg 37.654).

1.2. Es folgt auch schon aus dem Recht der Geschäftsbesorgung

(„Bevollmächtigungsvertrag“ - §§ 1002 ff ABGB), dass der Verwalter

den ihm aus seiner Tätigkeit erwachsenen Nutzen, insbesondere den

sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss und auch die

Verwaltungsunterlagen herauszugeben hat (vgl Apathy in Schwimann³, §

1009 ABGB Rz 17 mit zahlreichen Judikaturbeispielen; 4 Ob 597/87 =

RdW 1988, 386 = MietSlg 40.080). Diese Verpflichtung, namentlich zur

Herausgabe von Verwaltungsunterlagen hat der erkennende Senat auch

schon für den Wohnungseigentumsverwalter bejaht (5 Ob 64/99v =

immolex 1999/154, 277 = MietSlg 51.573; 5 Ob 115/05f = wobl 2005/133,

353, Call = MietSlg 57.510/12 = immolex 2006/10, 25; 5 Ob 46/06k =

immolex 2006/120, 285, Prader). Gegen diese auf dem materiellen Recht der Geschäftsbesorgung fußende und auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses (weiter) bestehende Pflicht des Verwalters auf Herausgabe der

Verwaltungsunterlagen vermag die Antragsgegnerin - im Grundsatz - nichts Substanzielles geltend zu machen. Insbesondere vermag die Antragsgegnerin aus § 34 WEG 2002 nichts zu gewinnen, betrifft diese Bestimmung doch die laufende Abrechnung und enthält keine Regelung über den Verbleib der Originalbelege nach der Beendigung des Verwaltungsvertrags. Die grundsätzliche Pflicht des Verwalters, nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses die Verwaltungsunterlagen herauszugeben, ist daher nicht zweifelhaft. (immolex 2006/120, 285, Prader). Gegen diese auf dem materiellen Recht der Geschäftsbesorgung fußende und auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses (weiter) bestehende Pflicht des Verwalters auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen vermag die Antragsgegnerin - im Grundsatz - nichts Substanzielles geltend zu machen. Insbesondere vermag die Antragsgegnerin aus Paragraph 34, WEG 2002 nichts zu gewinnen, betrifft diese Bestimmung doch die laufende Abrechnung und enthält keine Regelung über den Verbleib der Originalbelege nach der Beendigung des Verwaltungsvertrags. Die grundsätzliche Pflicht des Verwalters, nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses die Verwaltungsunterlagen herauszugeben, ist daher nicht zweifelhaft.

2. Die Durchsetzung der Verwalterpflichten:

2.1. § 1 AußStrG aF normierte, dass in nicht streitigen Rechtsangelegenheiten das Gericht von Amts wegen oder auf Ansuchen der Partei nur insofern vorzugehen hat, als es die Gesetze anordnen. Nach § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 (idF BGBl 1975/417) waren genau bezeichnete Streitigkeiten mit dem Verwalter (ua betreffend die Legung der Rechnung oder der Vorausschau [§ 17 Abs 2 Z 1 und 2 WEG 1975 idF BGBl 1975/417]) in das Außerstreitverfahren verwiesen. Trotz der auf eine taxative Aufzählung dieser Materien hinweisenden Regelung ist der erkennende Senat in der bereits genannten E 5 Ob 86/84 = MietSlg 37.654/10 zum Ergebnis gelangt, dass die Legung der ordentlichen Rechnung auch noch nach Kündigung des Verwaltungsvertrages im Außerstreitverfahren geltend zu machen sei. Begründet wurde dies mit dem inneren Zusammenhang zwischen der Verwaltungstätigkeit und der Verpflichtung des Verwalters zur abschließenden Rechnungslegung nach der Kündigung, nach dem von einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung dieser Materie in das Außerstreitverfahren auszugehen sei. 2.1. Paragraph eins, AußStrG aF normierte, dass in nicht streitigen Rechtsangelegenheiten das Gericht von Amts wegen oder auf Ansuchen der Partei nur insofern vorzugehen hat, als es die Gesetze anordnen. Nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 in der Fassung BGBl 1975/417) waren genau bezeichnete Streitigkeiten mit dem Verwalter (ua betreffend die Legung der Rechnung oder der Vorausschau [§ 17 Absatz 2, Ziffer eins und 2 WEG 1975 in der Fassung BGBl 1975/417]) in das Außerstreitverfahren verwiesen. Trotz der auf eine taxative Aufzählung dieser Materien hinweisenden Regelung ist der erkennende Senat in der bereits genannten E 5 Ob 86/84 = MietSlg 37.654/10 zum Ergebnis gelangt, dass die Legung der ordentlichen Rechnung auch noch nach Kündigung des Verwaltungsvertrages im Außerstreitverfahren geltend zu machen sei. Begründet wurde dies mit dem inneren Zusammenhang zwischen der Verwaltungstätigkeit und der Verpflichtung des Verwalters zur abschließenden Rechnungslegung nach der Kündigung, nach dem von einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung dieser Materie in das Außerstreitverfahren auszugehen sei.

2.2. Zu 5 Ob 64/99v (= immolex 1999/154, 277 = MietSlg 51.573) begehrte die dort klagende Wohnungseigentümergeinschaft vom beklagten früheren Verwalter im Streitverfahren (ua) die Herausgabe von näher bezeichneten, die Hausverwaltung betreffenden Urkunden. Der erkennende Senat sprach gestützt auf die §§ 40a, 44 JN aus, dass über die geltend gemachten Ansprüche im außerstreitigen Verfahren nach dem § 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975 (idF 3. WÄG) zu verhandeln und zu entscheiden sei. Begründet wurde auch diese Entscheidung mit einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung der Durchsetzung aller den Verwalter von Wohnungseigentum typischerweise treffenden Pflichten ins außerstreitige Verfahren und der gebotenen Vermeidung einer Kompetenzzersplitterung. 2.2. Zu 5 Ob 64/99v (= immolex 1999/154, 277 = MietSlg 51.573) begehrte die dort klagende Wohnungseigentümergeinschaft vom beklagten früheren Verwalter im Streitverfahren (ua) die Herausgabe von näher bezeichneten, die Hausverwaltung betreffenden Urkunden. Der erkennende Senat sprach gestützt auf die Paragraphen 40 a., 44 JN aus, dass über die geltend gemachten Ansprüche im außerstreitigen Verfahren nach dem Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975 in der Fassung 3. WÄG) zu verhandeln und zu entscheiden sei. Begründet wurde auch diese Entscheidung mit einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung der Durchsetzung aller den Verwalter von Wohnungseigentum typischerweise treffenden Pflichten ins außerstreitige Verfahren und der gebotenen Vermeidung einer Kompetenzzersplitterung.

2.3. Bereits unter dem Regime des WEG 2002 hat der erkennende Senat

in der E 5 Ob 46/06k (= immolex 2006/120, 285, Prader) insbesondere

unter Berufung auf 5 Ob 64/99v (= immolex 1999/154, 277 = MietSlg

51.573) neuerlich ausgeführt, es entspreche höchstgerichtlicher Rechtsprechung, „dass mit Beendigung der Verwaltung neben der Erfüllung anderer Pflichten, etwa Herausgabe des Überschusses, der Verwaltungsunterlagen etc auch eine Abrechnung zu legen ist und diese Rechnungslegungspflicht im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren durchgesetzt werden kann“.

2.4. Nunmehr gilt § 1 Abs 2 AußStrG nF, wonach das Außerstreitverfahren in denjenigen bürgerlichen Rechtssachen anzuwenden ist, für die dies im Gesetz angeordnet ist. Nach den EBzRV (224 BlgNR 22. GP 22) enthält § 1 Abs 2 AußStrG nF „eine Art Subsidiaritätsklausel“, nach welcher „im Zweifel“ zivilrechtliche Ansprüche nicht im Verfahren außer Streitsachen, sondern im Zivilprozess durchzusetzen seien. Damit erscheint freilich eine - unzweifelhaft - schlüssige Verweisung von Materien ins außerstreitige Verfahren weiterhin nicht ausgeschlossen. Die Annahme einer solchen Möglichkeit ist sogar in bestimmten Fällen geboten, fehlt doch für einzelne, schon historisch dem Außerstreitverfahren zugeordnete Materien eine ausdrückliche Erwähnung im AußStrG 2003 (vgl etwa das Ehemündigerklärungsverfahren und das Fehlen einer dem § 266a Abs 1 AußStrG 1854 entsprechenden Regelung im AußStrG 2003). Die nunmehrige Geltung des § 1 Abs 2 AußStrG nF steht daher der in den E 5 Ob 86/842.4. Nunmehr gilt Paragraph eins, Absatz 2, AußStrG nF, wonach das Außerstreitverfahren in denjenigen bürgerlichen Rechtssachen anzuwenden ist, für die dies im Gesetz angeordnet ist. Nach den EBzRV (224 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 22) enthält Paragraph eins, Absatz 2, AußStrG nF „eine Art Subsidiaritätsklausel“, nach welcher „im Zweifel“ zivilrechtliche Ansprüche nicht im Verfahren außer Streitsachen, sondern im Zivilprozess durchzusetzen seien. Damit erscheint freilich eine - unzweifelhaft - schlüssige Verweisung von Materien ins außerstreitige Verfahren weiterhin nicht ausgeschlossen. Die Annahme einer solchen Möglichkeit ist sogar in bestimmten Fällen geboten, fehlt doch für einzelne, schon historisch dem Außerstreitverfahren zugeordnete Materien eine ausdrückliche Erwähnung im AußStrG 2003 vergleiche etwa das Ehemündigerklärungsverfahren und das Fehlen einer dem Paragraph 266 a, Absatz eins, AußStrG 1854 entsprechenden Regelung im AußStrG 2003). Die nunmehrige Geltung des Paragraph eins, Absatz 2, AußStrG nF steht daher der in den E 5 Ob 86/84

= MietSlg 37.654/10, 5 Ob 29/85 = MietSlg 37.654, 5 Ob 64/99v =

immolex 1999/154, 277 = MietSlg 51.573, 5 Ob 46/06k = immolex

2006/120, 285, Prader, vorgezeichneten Verweisung der Durchsetzung der Verwalterpflichten in das Außerstreitverfahren nicht entgegen und der erkennende Senat hält an dieser Rechtssprechung auch im vorliegenden Fall fest.

2.5. Der E 5 Ob 115/05f (= wobl 2005/133, 353, Call = MietSlg 57.510/12 = immolex 2006/10, 25) lag ebenfalls ein Begehren auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen zugrunde, welches im Streitverfahren geltend gemacht worden war. Dort waren die Vorinstanzen übereinstimmend und offenbar ohne dass von den Parteien Gegenteiliges geltend gemacht worden wäre, von der Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges ausgegangen. Der erkennende Senat machte in dieser Entscheidung vorrangig und zutreffend deutlich, dass ein Begehren auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen nicht unter den Zuständigkeitstatbestand des § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002 (Streitigkeiten über die dort ebenfalls bezweifelte Wirksamkeit der Verwalterkündigung) falle; zum Zuständigkeitstatbestand des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 wird in dieser Entscheidung nicht Stellung genommen. 2.5. Der E 5 Ob 115/05f (= wobl 2005/133, 353, Call = MietSlg 57.510/12 = immolex 2006/10, 25) lag ebenfalls ein Begehren auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen zugrunde, welches im Streitverfahren geltend gemacht worden war. Dort waren die Vorinstanzen übereinstimmend und offenbar ohne dass von den Parteien Gegenteiliges geltend gemacht worden wäre, von der Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges ausgegangen. Der erkennende Senat machte in dieser Entscheidung vorrangig und zutreffend deutlich, dass ein Begehren auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen nicht unter den Zuständigkeitstatbestand des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 8, WEG 2002 (Streitigkeiten über die dort ebenfalls bezweifelte Wirksamkeit der Verwalterkündigung) falle; zum Zuständigkeitstatbestand des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 wird in dieser Entscheidung nicht Stellung genommen.

Zum maßgeblichen Rechtsweg ist somit zusammengefasst festzuhalten,

dass ein Begehren auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen gegen den

vormaligen Verwalter aufgrund unzweifelhaft schlüssiger Verweisung

gestützt auf § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 im Außerstreitverfahren geltend

zu machen ist; soweit aus der E5 Ob 115/05f (= wobl 2005/133, 353,

Call = MietSlg 57.510/12 = immolex 2006/10, 25) Abweichendes

abgeleitet werden könnte, wird diese nicht aufrecht erhalten.

3. Zur Bestimmtheit des Herausgabebegehrens:

3.1. Nach gesicherter Rechtsprechung hat auch ein etwa auf Herausgabe von Urkunden lautendes Begehren eine bestimmte Bezeichnung der geforderten schriftlichen Unterlagen in der Weise zu enthalten, dass daraus unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauches und nach den Regeln des Verkehrs zu entnehmen ist, was begehrt wird. Ein Herausgabebegehren muss die betreffenden Sachen so genau wie möglich bezeichnen, damit diese im Falle einer Zwangsvollstreckung identifizierbar sind (10 Ob 60/05d; 7 Ob 609/85).

3.2. Das Erstgericht verpflichtete hier die Antragsgegnerin, der Antragstellerin einerseits „für die Verwaltung der Liegenschaft *****, sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin von 01. 01. 1998 bis 31. 12. 2002" und andererseits „sämtliche von der Vorverwaltung Dr. H***** der Antragsgegnerin übergebenen Verwaltungsunterlagen betreffend das Objekt *****, herauszugeben".

3.2.1. Was zunächst die Verwaltungsunterlagen der Vorverwaltung anbelangt, kann an der ausreichenden Bestimmtheit des Herausgabebegehrens kein Zweifel bestehen, wird doch klargestellt, dass sämtliche Verwaltungsunterlagen umfasst sind, die vom namentlich bezeichneten früheren Verwalter stammen („Vorverwaltung Dr. H*****") und das genannte Objekt („****") betreffen. Die Identifikation dieser Urkunden wird dabei praktisch noch dadurch erleichtert, dass ja auch der Zeitraum, innerhalb welchem der frühere Verwalter tätig war, bekannt ist. Soweit sich die Antragsgegnerin gegen diesen Teil des stattgegebenen Herausgabebegehrens wendet, muss ihr Rechtsmittel erfolglos bleiben.

3.2.2. Zweifelhaft bleibt dagegen, was unter „sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin von 01. 01. 1998 bis 31. 12. 2002" zu verstehen ist (vgl demgegenüber die detaillierte Bezeichnung der gewünschten Urkunden in 5 Ob 64/99v). Die Antragstellerin hat zur Spezifizierung der geforderten Unterlagen nichts vorgebracht. Die Antragsgegnerin hat sinngemäß eingewendet, jedenfalls im Hinblick auf die Vorsteuererstattung nicht zur Herausgabe an sie gerichteter Originalrechnungen verpflichtet zu sein. Ob das Herausgabebegehren nach der Vorstellung der Antragstellerin auch solche Originalrechnungen umfassen soll und worauf sich ein solcher Anspruch vermeintlich stützen ließe, haben die Vorinstanzen nicht erörtert (zu Originalrechnungen und Vorsteuerstattungsanspruch siehe UFS 12. 10. 2006, RV/0610-G/05, UFS 2007, 25). Schließlich ist die Klarstellung und nähere Bezeichnungen der der Antragstellerin herauszugebenden Urkunden hier auch deshalb geboten, weil das Erstgericht ua das Begehren auf „Herausgabe" einer Rücklagenabrechnung für die Jahre 2000 bis inklusive 2002 ua deshalb abgewiesen hat, weil erst ab 2002 eine Rücklage eingehoben wurde. Das stattgegebene Begehren auf Herausgabe „sämtlicher Originalbelege der Rechnungen" muss daher, sollte es sich (auch) auf die Rücklage beziehen, für den erfassten Zeitraum einen unterschiedlichen Umfang aufweisen, der eine eindeutige Klarstellung erfordert. Im fortgesetzten Verfahren wird daher das Erstgericht den Umfang des ersten Teils des Herausgabebegehrens mit der Antragstellerin zu erörtern und auf dessen nähere Spezifizierung zu drängen haben.

3.2.2. Zweifelhaft bleibt dagegen, was unter „sämtliche Originalbelege der Rechnungen für den Zeitraum der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin von 01. 01. 1998 bis 31. 12. 2002" zu verstehen ist vergleiche demgegenüber die detaillierte Bezeichnung der gewünschten Urkunden in 5 Ob 64/99v). Die Antragstellerin hat zur Spezifizierung der geforderten Unterlagen nichts vorgebracht. Die Antragsgegnerin hat sinngemäß eingewendet, jedenfalls im Hinblick auf die Vorsteuererstattung nicht zur Herausgabe an sie gerichteter Originalrechnungen verpflichtet zu sein. Ob das Herausgabebegehren nach der Vorstellung der Antragstellerin auch solche Originalrechnungen umfassen soll und worauf sich ein solcher Anspruch vermeintlich stützen ließe, haben die Vorinstanzen nicht erörtert (zu Originalrechnungen und Vorsteuerstattungsanspruch siehe UFS 12. 10. 2006, RV/0610-G/05, UFS 2007, 25). Schließlich ist die Klarstellung und nähere Bezeichnungen der der Antragstellerin herauszugebenden Urkunden hier auch deshalb geboten, weil das Erstgericht ua das Begehren auf „Herausgabe" einer Rücklagenabrechnung für die Jahre 2000 bis inklusive 2002 ua deshalb abgewiesen hat, weil erst ab 2002 eine Rücklage eingehoben wurde. Das stattgegebene Begehren auf Herausgabe „sämtlicher Originalbelege der Rechnungen" muss daher, sollte es sich (auch) auf die Rücklage beziehen, für den erfassten Zeitraum einen unterschiedlichen Umfang aufweisen, der eine eindeutige

Klarstellung erfordert. Im fortgesetzten Verfahren wird daher das Erstgericht den Umfang des ersten Teils des Herausgabebegehrens mit der Antragstellerin zu erörtern und auf dessen nähere Spezifizierung zu drängen haben.

4. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 Abs 1 2. Satz AußStrG. Über die Kosten wird in dem die Sache erledigenden Beschluss zu entscheiden sein. 4. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 78, Absatz eins, 2. Satz AußStrG. Über die Kosten wird in dem die Sache erledigenden Beschluss zu entscheiden sein.

Anmerkung

E838755Ob277.06f

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2007/385 S 217 - Zak 2007,217 = immolex-LS 2007/48 = immolex2007,216/107 - immolex 2007/107 = Jus-Extra OGH-Z 4346 = wobl2007,254/101 (Call) - wobl 2007/101 (Call) = MietSlg 59.113 = MietSlg59.713XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00277.06F.0417.000

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2009

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