

# TE OGH 2006/12/14 5Ob257/06i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.12.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\*, vertreten durch den Verwalter Wilhelm R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin I\*\*\*\*\* KEG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG (§ 31 Abs 3 WEG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Juni 2006, GZ 38 R 103/06p-15, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 21. März 2006, GZ 17 Msch 37/05h-11, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\*, vertreten durch den Verwalter Wilhelm R\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin I\*\*\*\*\* KEG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG (Paragraph 31, Absatz 3, WEG), über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Juni 2006, GZ 38 R 103/06p-15, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 21. März 2006, GZ 17 Msch 37/05h-11, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit EUR 333,12 (darin enthalten EUR 55,52 an USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine gefestigte Rechtsprechung zur Frage, wie eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Rücklage beschaffen sein müsse, fehle.

## Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG).Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden

- Ausspruch des Rekursgerichtes ist der Revisionsrekurs mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Die Rücklage ist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft (§ 31 Abs 2 WEG). Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrages hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben (§ 31 Abs 3 WEG). Der Oberste Gerichtshof hat bereits zu der im Wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des § 16 Abs 3 WEG ausgesprochen, dass der frühere Verwalter zur Rechnungslegung über die Rücklage für den gesamten Zeitraum seiner Verwaltung verpflichtet ist, ohne dass er durch die in den vergangenen Jahren den Miteigentümern darüber gelegte jährliche Abrechnung von dieser Pflicht befreit wäre (5 Ob 93/98g = RIS-Justiz RS0110526 = wobl 1998/226 [Call]). Die Abrechnung soll nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft (jetzt Eigentümergemeinschaft) in die Lage versetzen, die Höhe des ihr herauszugebenden „Überschusses“, dh den Betrag festzustellen, der sich aus der Differenz zwischen den von den Miteigentümern einbezahlten Beträgen und den Auslagen ergibt (RIS-JustizRS0110525).

Aus der ordnungsgemäßen Abrechnung über die Rücklage müssen die Einzahlungen der Miteigentümer, gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassene Einzahlung seitens einzelner Miteigentümer (Außenstände) sowie die getätigten Entnahmen unter Anschluss der entsprechenden Belege sowie schließlich der Saldo zu entnehmen sein. Nähere Vorschriften über die Gliederung der Abrechnung sind vom Gericht nicht zu machen, weil die konkrete Gestaltung der Abrechnung primär dem Verwalter überlassen bleibt (5 Ob 93/98g).

Ob es ausreicht, dem Verwalter spruchgemäß „nur“ einen Auftrag zur (Ergänzung der) Rechnungslegung zu erteilen (idS 5 Ob 93/98g; 5 Ob 220/03v = immolex 2004/161), wobei sich die beanstandeten Mängel aus der Begründung der Entscheidung ergeben, oder ob es notwendig ist, dem Verwalter bereits im Spruch konkrete Ergänzungen aufzutragen (vgl 5 Ob 167/03z = SZ 2004/42 = wobl 2004/66 [Call]), hängt vom Einzelfall ab. Die Vorgangsweise des Berufungsgerichtes, im Spruch nur die Rechnungslegung selbst aufzutragen, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden. Ob es ausreicht, dem Verwalter spruchgemäß „nur“ einen Auftrag zur (Ergänzung der) Rechnungslegung zu erteilen (idS 5 Ob 93/98g; 5 Ob 220/03v = immolex 2004/161), wobei sich die beanstandeten Mängel aus der Begründung der Entscheidung ergeben, oder ob es notwendig ist, dem Verwalter bereits im Spruch konkrete Ergänzungen aufzutragen vergleiche 5 Ob 167/03z = SZ 2004/42 = wobl 2004/66 [Call]), hängt vom Einzelfall ab. Die Vorgangsweise des Berufungsgerichtes, im Spruch nur die Rechnungslegung selbst aufzutragen, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden.

Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass die Rechnungslegung der Antragsgegnerin auch deshalb nicht ordnungsgemäß sei, weil jegliche Bezeichnung der Ausgabepositionen auf den Belegen fehle, hält sich ebenfalls im Rahmen der Judikatur (vgl RIS-Justiz RS0019408). Diese Pflicht besteht zur leichteren Auffindbarkeit der Belege. Ob dem Erfordernis entsprochen wird, ist ebenfalls eine Frage des Einzelfalles. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass die Rechnungslegung der Antragsgegnerin auch deshalb nicht ordnungsgemäß sei, weil jegliche Bezeichnung der Ausgabepositionen auf den Belegen fehle, hält sich ebenfalls im Rahmen der Judikatur (vergleiche RIS-Justiz RS0019408). Diese Pflicht besteht zur leichteren Auffindbarkeit der Belege. Ob dem Erfordernis entsprochen wird, ist ebenfalls eine Frage des Einzelfalles.

Da es bei den im Revisionsrekursverfahren zu beurteilenden Bemängelungen der Antragsteller lediglich um Fragen der ordnungsgemäßen Abrechnung der Rücklage geht, die vom Obersten Gerichtshof bereits beantwortet wurden, war der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

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

**Anmerkung**

E82895 5Ob257.06i

**Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2007/21 = immolex 2007,152/72 = immolex 2007/72 XPUBL END

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00257.06I.1214.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20061214\_OGH0002\_0050OB00257\_06I0000\_000

**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](http://www.jusline.at)