jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/6/27 5Ob46/06k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.06.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. DI Manfred F*****, 2. Dr. Monika F*****, beide vertreten durch Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Eva Maria H*****, sowie aller übrigen Wohnungseigentümer des Hauses *****: 1.) Mag. Astrid M*****, 2. Mag. Caroline H*****, 3. Heidelinde N*****, 4. Ioannis B*****, 5. Antoni Jan K*****, 6. Grazyna Teresa K*****, 7. Hertha N*****, 8. Romana C*****, 9. Regina D*****, 10. Marko D*****, 11. A***** GmbH, 12. Hannelore N*****, 13. Rainer M*****, 14. Peter U*****, 15. Juliane F*****, 16. Ing. Wolfgang H*****, 17. Friedrich R*****, 18. Elfriede C*****, 19. Petra P*****, 20. Dietmar P*****, 21. Karl Eugen B*****,

22. DI Thomas W*****, 23. Mag. Sonja E*****, 24. Christos C*****, 25. Johann K*****, 26. Susanne K*****, wegen Rechnungslegung (§ 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Dezember 2005, GZ 4022. DI Thomas W*****, 23. Mag. Sonja E*****, 24. Christos C*****, 25. Johann K*****, 26. Susanne K*****, wegen Rechnungslegung (Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Dezember 2005, GZ 40

R 317/05x-76, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 26. August 2005, GZ 12 Msch 120/02d-70, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird teilweise aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung über den Antrag, die Antragsgegnerin zur Legung einer Abrechnung auch für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 betreffend die Liegenschaft Schwendergasse 59 in 1150 Wien zu verpflichten, aufgetragen.

Im Übrigen wird der angefochtene Sachbeschluss bestätigt. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren haben die Parteien jeweils selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1620 ***** mit der Grundstücksadresse

*****. Die Antragsgegnerin war in der Zeit vom 1. 1. 1998 bis 30. 6. 2002 Verwalterin dieser Liegenschaft.

In Punkt 3 des Wohnungseigentumsvertrages wurde vereinbart:

„Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 19 WEG (1975), dass die Aufteilung sämtlicher Kosten im Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des MRG zu erfolgen hat. Die Vertragsparteien kommen überein, diese Vereinbarung im Grundbuch anzumerken."„Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß Paragraph 19, WEG (1975), dass die Aufteilung sämtlicher Kosten im Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des MRG zu erfolgen hat. Die Vertragsparteien kommen überein, diese Vereinbarung im Grundbuch anzumerken."

In dem in Frage stehenden Verwaltungszeitraum waren die Objekte top 28, 30, 31 und 32 infolge Feuchtigkeit und mangelnder Ausstattung weder zu Wohn- noch zu gewerblichen Lagerzwecken verwendbar. Das Objekt top Nr 27 (Dachgeschoß) war ab 1. 1. 1998 zu Wohnzwecken verwendbar und wurde auch bereits genutzt. Die Dachgeschoßwohnungen top 23, 25 und 26 waren im verfahrensgegenständlichen Zeitraum noch nicht errichtet.

Insgesamt beträgt daher die für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten des Hauses relevante Gesamtnutzfläche 1438,69 m2. Die Wohnung der Antragsteller ist 63,58 m2 groß, beträgt daher 4,42 % an der Gesamtnutzfläche. Den Antragstellern wurden Aufwendungen von 4,93 % in den in Frage stehenden Abrechnungen vorgeschrieben.

Seit Beginn der Verwaltungstätigkeit der Antragsgegnerin für die Wohnungseigentümergemeinschaft ***** lag der Verwaltungsaufwand für das Haus über dem durchschnittlich für ein Haus üblicherweise zu erbringenden Aufwand, da es wegen der von der Ahorn Handels GmbH (die zwischenzeitig Miteigentümerin des Hauses war) den übrigen Miteigentümern versprochenen aber nicht durchgeführten Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses immer wieder zu Unstimmigkeiten kam. Im Jahr 2000 erhöhte sich der Verwaltungsaufwand nochmals deutlich auf Grund der Schwierigkeiten im Zusammenhang mit dem von der Ahorn Handels GmbH betriebenen Ausbau des Dachbodens des Hauses. In einer Eigentümerversammlung im April 2000 wurde von den anwesenden Wohnungseigentümern folgender Beschluss gefasst:

„Die Hausverwaltung wird beauftragt, Architekt DI Prinz, Ziviltechniker zu beauftragen, festzustellen, was am Haus zu machen ist, um einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen, wenn man den projektierten Dachgeschossausbau wegdenkt und was die Wohnungseigentümergemeinschaft von den hiefür erforderlichen Kosten unter Berücksichtigung der vertraglichen Situation zu tragen hat. Die Kosten für ein solches Gutachten betragen ca S 50.000,-- bis S 100.000,-- und sind vom Hausverwaltungskonto zu bezahlen."

DI Architekt P***** erstellte entsprechend dem Auftrag ein Gutachten, wofür er am 11. 1. 2001 einen Betrag von S 38.000,-- zuzüglich USt in Rechnung stellte. Dieser Betrag wurde von der Antragsgegnerin am 18. 1. 2001 bezahlt.

Auf Grund der Umbauarbeiten im Dachgeschoss kam es zu vielfältigen und starken Wassereintritten in mehreren Wohnungen des Hauses, woraufhin die Betroffenen von der Antragsgegnerin Maßnahmen und Unterstützung forderten. Kanzleiangestellte der Antragsgegnerin sowie diese selbst hatten während dieser Zeit einen zeitlichen durchschnittlichen Arbeitsmehraufwand von einer Stunde täglich für das Haus ***** zu leisten.

Am 10. 11. 2000 stellte die Antragsgegnerin der Wohnungseigentümergemeinschaft für den enormen zusätzlichen Verwaltungsmehraufwand im Zusammenhang mit dem Dachbodenausbau und diversen Wassereintritten einen Betrag von S 38.700,-- zuzüglich 20 % USt in Rechnung. Diesen Betrag entnahm sie dem Hauskonto und verbuchte die Entnahme in der Abrechnung für das Haus 2000. Die von der Antragsgegnerin in die Abrechnungen aufgenommenen Kosten für Kopien sind tatsächlich entstanden.

Die an das Finanzamt abzuführende Umsatzsteuer hat die Antragsgegnerin jeweils bezahlt und entsprechend in der Abrechnung verbucht.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragsteller, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine ordnungsgemäße Rechnung über die Verwaltung der Liegenschaft Schwendergasse 59 in 1150 Wien für die Jahre 1999, 2000, 2001 und 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 zu legen. Soweit noch verfahrensgegenständlich rügten die Antragsteller an der Abrechnung folgende Umstände:

Die unrichtige Anwendung eines Verteilungsschlüssels für Hausbewirtschaftungskosten,

die gänzlich unterbliebene Abrechnung für den Zeitraum Jänner bis Juni 2002,

die Unrichtigkeit des in die Abrechnung aufgenommenen Sachverständigenhonorars P*****,

die Unrichtigkeit des zusätzlichen Verwaltungsaufwandes der Antragsgegnerin,

die Unrichtigkeit der Selbstberechnung der USt und Vorsteuer, die von der Eigentümergemeinschaft abzuführen war,

die Rückstände der einzelnen Wohnungseigentümer seien nicht

ausgewiesen,

diverse Fehler laut „Liste",

zu Unrecht seien Betriebskostenrückstände von Mietern von Wohnungseigentümern aus dem Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft bezahlt worden.

Im zweiten Rechtsgang trug das Erstgericht der Antragsgegnerin auf, die Abrechnungen für die Jahr 1999 bis 2001 dahin zu berichtigen, dass in jenem Teil der Abrechnung, in dem die individuelle Belastung der Antragsteller für Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage ausgeworfen wurde, für die Antragsteller ein Prozentsatz von 4,42 % anzuwenden sei. Dieser Prozentsatz ergebe sich aus den im Verfahren nach der von den Wohnungseigentümern getroffenen Vereinbarung (Nutzflächen im Sinn des MRG) ermittelten Prozentsätzen. Hinsichtlich des Gutachtens des Architekten DI P***** beurteilte das Erstgericht den dafür aufgewendeten Betrag als richtig, weil er der Leistung und der getroffenen Vereinbarung (Beschluss der Wohnungseigentümer) entsprach.

Auch die Verrechnung der außerordentlichen Kosten für Verwaltung der Antragsgegnerin hätten der vertraglichen Grundlage entsprochen und seien angemessen verrechnet worden.

Zur Wahrung der Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer genüge es, wenn der Verwalter in der von ihm zu legenden Verwaltungsabrechnung die durch den Leistungsaustausch anfallende Umsatzsteuer gesondert auswerfe. Das Verfahren habe nicht ergeben, dass die Antragsgegnerin gegenüber dem Finanzamt eine unrichtige Berechnung vorgenommen habe. Das Vorbringen der Antragsteller, worin exakt die Mängel der Abrechnung hinsichtlich der Umsatzsteuer bestehen sollten, sei nicht nachvollziehbar. Die gelegten Abrechnungen seien daher hinsichtlich der Umsatzsteuer nicht zu beanstanden.

Die von einzelnen Miteigentümern dem Girokonto der Wohnungseigentümergemeinschaft gutgebrachten Treuhandgelder seien ordnungsgemäß abgerechnet worden.

Hingegen sei das Begehren, die Antragstellerin zur Legung einer Abrechnung auch für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 zu verpflichten, abzuweisen. Zur Legung der Jahresabrechnung gemäß § 20 Abs 2 WEG 2002 sei jeweils derjenige Verwalter verpflichtet, der zum Abschluss der Abrechnungsperiode diese Rechtsposition innehabe. Daher bestehe keine Verpflichtung der Antragsgegnerin, für das halbe Jahr vor der einvernehmlichen Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit eine gesonderte Abrechnung zu legen.Hingegen sei das Begehren, die Antragstellerin zur Legung einer Abrechnung auch für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 zu verpflichten, abzuweisen. Zur Legung der Jahresabrechnung gemäß Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002 sei jeweils derjenige Verwalter verpflichtet, der zum Abschluss der Abrechnungsperiode diese Rechtsposition innehabe. Daher bestehe keine Verpflichtung der Antragsgegnerin, für das halbe Jahr vor der einvernehmlichen Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit eine gesonderte Abrechnung zu legen.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Hinsichtlich des in der Abrechnung anzuwendenden Verteilungsschlüssels für die Hausbewirtschaftungskosten sei die Vereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer gemäß § 19 Abs 2 WEG 1975 (§ 32 Abs 2 WEG 2002) maßgeblich. Eine solche Vereinbarung werde durch den Wechsel von Miteigentümern nicht berührt (§ 19 Abs 5 WEG 1975 idF des 3. WÄG, nunmehr § 32 Abs 7 WEG 2002). Eine solche Vereinbarung werde auch durch die spätere Einführung des partiellen Nutzflächenschlüssels für Mischhäuser (§ 19 Abs 1 Satz 2 WEG 1975 = § 32 Abs 1 Satz 2 WEG 2002) durch die Wohnrechtsnovelle 1997 nicht außer Kraft gesetzt (MietSlg 53.552).Hinsichtlich des in der Abrechnung anzuwendenden Verteilungsschlüssels für die Hausbewirtschaftungskosten sei die Vereinbarung der Mit- und Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WEG 1975 (Paragraph 32, Absatz 2, WEG 2002) maßgeblich. Eine solche Vereinbarung werde durch den Wechsel von Miteigentümern nicht berührt (Paragraph 19, Absatz 5, WEG 1975 in der Fassung des 3. WÄG, nunmehr Paragraph 32, Absatz 7, WEG 2002). Eine solche Vereinbarung werde auch durch die spätere

Einführung des partiellen Nutzflächenschlüssels für Mischhäuser (Paragraph 19, Absatz eins, Satz 2 WEG 1975 = Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG 2002) durch die Wohnrechtsnovelle 1997 nicht außer Kraft gesetzt (MietSlg 53.552).

Daher werde die Vereinbarung auch durch den Dachgeschossausbau und die danach folgende Parifizierung nicht aufgehoben. Es komme daher nicht darauf an, ob bestimmte Objekte, die nach den erstgerichtlichen Feststellungen deren Verwendbarkeit für Wohn- und Geschäftszwecke ausschlössen, im Nutzwertgutachten als nutzwertrelevant ausgewiesen seien.

Das Rekursgericht billigte die erstgerichtlichen Feststellungen über den Zustand der Objekte und die rechtliche Beurteilung hinsichtlich ihrer fehlenden Nutzflächenrelevanz.

Was das Honorar des DI P***** in Höhe von S 46.440,-- in der Abrechnung 2001 betreffe, sei dieses nach den Feststellungen im Rahmen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft gelegen. Die Angemessenheit des verzeichneten Honorars sei im erstinstanzlichen Verfahren nicht bezweifelt worden.

Das Rekursgericht teilte auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die von der Antragsgegnerin in der Abrechnung des Jahres 2000 verzeichneten Beträge in Höhe von S 46.440,-- an Honorar für außerordentliche Verwaltungsarbeiten eine gerechtfertigte Ausgabenpost darstellten. Aus den getroffenen erstinstanzlichen Feststellungen über den enormen zusätzlichen Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit dem Dachbodenausbau und diversen Wassereintritten sowie der Aufschlüsselung des Honorars ergebe sich dessen Berechtigung und Angemessenheit. Daran ändere der Umstand nichts, dass mit der Antragsgegnerin bei Abschluß des Verwaltervertrags für die Betreuung größerer Reparaturarbeiten ein Honorar zwischen 2 und 5 % der Bausumme vereinbart worden sei, nicht aber eine Abrechnung des Mehraufwandes nach Stunden. Die Art der Abrechnung des Mehraufwandes sei in Zusammenhang mit einer Klagsführung gegen den den Mehraufwand verursachenden Miteigentümer von der Eigentümergemeinschaft zumindest konkludent gebilligt worden.

Hingegen bestehe ein Anspruch auf Legung einer Abrechnung für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 deshalb nicht, weil gemäß § 34 Abs 2 WEG 2002 Abrechnungsperiode jeweils ein Kalenderjahr betrage. Das Rekursgericht vertrat die Ansicht, dass sich im zweiten Rechtsgang ein Eingehen auf weitere Fragen der Unrichtigkeit der Abrechnung, konkret im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer, der „Beschwerden laut Beilage O" und der angeblichen Rückstände einzelner Wohnungseigentümer, sowie eine Liste aller Rückstände erübrige, weil diese Fragen bereits im ersten Rechtsgang vom Rekursgericht abschließend geklärt worden seien.Hingegen bestehe ein Anspruch auf Legung einer Abrechnung für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002 deshalb nicht, weil gemäß Paragraph 34, Absatz 2, WEG 2002 Abrechnungsperiode jeweils ein Kalenderjahr betrage. Das Rekursgericht vertrat die Ansicht, dass sich im zweiten Rechtsgang ein Eingehen auf weitere Fragen der Unrichtigkeit der Abrechnung, konkret im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer, der „Beschwerden laut Beilage O" und der angeblichen Rückstände einzelner Wohnungseigentümer, sowie eine Liste aller Rückstände erübrige, weil diese Fragen bereits im ersten Rechtsgang vom Rekursgericht abschließend geklärt worden seien.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses dahin, dass sämtliche im Rekurs vom 28. 9. 2005 aufgezeigten Mängel der Verwaltungsabrechnung festzustellen seien und der den Antragstellern anzulastende Prozentsatz für Hausbewirtschaftungskosten nur 4,21 % betrage. Darüber hinaus wird begehrt, der Antragsgegnerin die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Abrechnung auch für den Zeitraum 1. 1. bis 30. 6. 2002 aufzutragen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag zwecks Verfahrensergänzung durch die zweite, in eventu erste Instanz gestellt.

Die Antragsgegnerin hat von der ihr eingeräumten Äußerungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet. Darin beantragt sie, den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller zurückzuweisen und ihm im Punkt „Verteilungsschlüssel" nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig; er ist auch teilweise berechtigt.

Mit rechtlich zutreffenden Argumenten erledigte das Rekursgericht die Bemängelung der Ausgabenpost für das Honorar des beigezogenen Sachverständigen P*****. In Erledigung der Beweisrüge wurde zugrundegelegt, dass die

Erteilung eines diesbezüglichen Auftrages an den Gutachter durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gedeckt war. Auch trifft es zu, dass die Angemessenheit des Honorars im erstinstanzlichen Verfahren niemals bestritten wurde. Auch die Erledigung der Ausgabenposition „Verwaltungsmehraufwand" der Antragsgegnerin durch das Rekursgericht begegnet in Anbetracht des konkret festgestellten Mehraufwandes keinen Bedenken. Die entsprechende rekursgerichtliche rechtliche Beurteilung ist zu billigen.

Zur Frage der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach dem Nutzflächenschlüssel des MRG war im Zug einer Vertragsauslegung zu klären, ob dann, wenn die Miteigentümer die Vereinbarung getroffen haben, den Nutzflächenschlüssel des MRG für die Verteilung der Hausbewirtschaftungskosten anzuwenden, auch § 17 Abs 2 zweiter Satz MRG zur Anwendung kommt, also Keller- und Dachbodenräume, die weder für Wohn- noch für Geschäftszwecke geeignet sind, bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind.Zur Frage der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten nach dem Nutzflächenschlüssel des MRG war im Zug einer Vertragsauslegung zu klären, ob dann, wenn die Miteigentümer die Vereinbarung getroffen haben, den Nutzflächenschlüssel des MRG für die Verteilung der Hausbewirtschaftungskosten anzuwenden, auch Paragraph 17, Absatz 2, zweiter Satz MRG zur Anwendung kommt, also Keller- und Dachbodenräume, die weder für Wohn- noch für Geschäftszwecke geeignet sind, bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind.

Die dies bejahende Vertragsauslegung der Vorinstanzen ist uneingeschränkt zu billigen.

Schließlich trifft es, wie das Rekursgericht ausführte, zu, dass bereits im ersten Rechtsgang abschließend geklärt wurde, dass die Rückstände der einzelnen Wohnungseigentümer an Bewirtschaftungskosten in der Abrechnung ausreichend ausgewiesen wurden.

Keine Auseinandersetzung des Rekursgerichtes im ersten Rechtsgang - trotz einer entsprechenden Rüge - erfolgte allerdings mit der Frage der Umsatzsteuerproblematik. Zu Recht machen daher die Revisionsrekurswerber geltend, dass die Frage der Richtigkeit der Verwaltungsabrechnung in diesem Punkt vom Rekursgericht nicht geklärt wurde.

Dazu wurde von den Antragstellern ausgeführt, dass es um die Problematik des Umsatzsteuersubjektes Wohnungseigentümergemeinschaft gehe. Die Antragsgegnerin habe in den bezeichneten Jahren gegenüber dem Finanzamt die zu leistende Umsatzsteuer und die in Anrechnung zu bringende Vorsteuer unrichtig berechnet, weshalb eine unrichtige Erklärung und Abführung der Umsatzsteuer an das Finanzamt erfolgt sei. Dementsprechend seien auch die Abrechnungen unrichtig. Der Antragsgegnerin wäre daher die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Abrechnung auch unter Zugrundelegung der richtigen Umsatzsteuerbeträge aufzutragen gewesen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass Gegenstand einer den Wohnungseigentümern geschuldeten Abrechnung nach§ 34 WEG 2002 iVm § 20 Abs 3 WEG 2002 nur die Ausweisung der jeweiligen Umsatzsteuerbeträge auf empfangene Leistungen oder getätigte Zahlungen ist, nicht jedoch eine „Abrechnung" der vom Umsatzsteuersubjekt Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragenden Umsatzsteuer gegenüber dem zuständigen Finanzamt. Zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Wohnungseigentumsverwalters mag die Erstellung einer Umsatzsteuerberechnung gegenüber dem Finanzamt für das Umsatzsteuersubjekt Wohnungseigentümergemeinschaft zwar gehören; im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG besteht jedoch kein durchsetzbarer Anspruch auf Überprüfung der Richtigkeit einer solchen Umsatzsteuerberechnung.Dem ist entgegenzuhalten, dass Gegenstand einer den Wohnungseigentümern geschuldeten Abrechnung nach Paragraph 34, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 nur die Ausweisung der jeweiligen Umsatzsteuerbeträge auf empfangene Leistungen oder getätigte Zahlungen ist, nicht jedoch eine „Abrechnung" der vom Umsatzsteuersubjekt Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragenden Umsatzsteuer gegenüber dem zuständigen Finanzamt. Zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Wohnungseigentumsverwalters mag die Erstellung einer Umsatzsteuerberechnung gegenüber dem Finanzamt für das Umsatzsteuersubjekt Wohnungseigentümergemeinschaft zwar gehören; im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG besteht jedoch kein durchsetzbarer Anspruch auf Überprüfung der Richtigkeit einer solchen Umsatzsteuerberechnung.

Soweit sich die Revisionsrekurswerber auf Mängel, die in einer Liste zusammengefasst seien, beruft, ist ihr Rechtsmittel nicht gesetzesgemäß ausgeführt.

Zusammengefasst ist daher die Überprüfung der Jahresabrechnungen 1999 bis 2001, wie sie von den Vorinstanzen vorgenommen wurde, im Ergebnis zu billigen. Insofern war dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Als unrichtig erweist sich aber die Abweisung eines Abrechnungsanspruches der Antragsteller für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6.

2002. Es trifft zwar zu, dass § 34 WEG 2002 iVm § 20 Abs 2 WEG 2002 von einer jährlichen Rechnungslegungspflicht des Verwalters ausgeht, weil „spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode ....." die Abrechnung zu legen ist. 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, entspricht aber höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0083562; insb 5 Ob 64/99v = MietSlg 51.573). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich diesfalls die Abrechnungspflicht der Antragsgegnerin nur auf ein halbes Jahr erstreckt.Zusammengefasst ist daher die Überprüfung der Jahresabrechnungen 1999 bis 2001, wie sie von den Vorinstanzen vorgenommen wurde, im Ergebnis zu billigen. Insofern war dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Als unrichtig erweist sich aber die Abweisung eines Abrechnungsanspruches der Antragsteller für den Zeitraum 1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002. 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 „spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode ....." die Abrechnung zu legen ist. 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, entspricht aber höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0083562; insb 5 Ob 64/99v = MietSlg 51.573). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich diesfalls die Abrechnungspflicht der Antragsgegnerin nur auf ein halbes Jahr erstreckt.

Wenn die Antragsgegnerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung dem entgegen hält, die Antragsteller hätten wie die übrigen Wohnungseigentümer eine solche Abrechnung bereits erhalten, handelt es sich um eine im Revisionsrekursverfahren unbeachtliche Neuerung. Insofern erweist sich der Revisionsrekurs im Sinn des in ihm gestellten Aufhebungsantrags auch als berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG aF, weil die neue Kostenregelung des § 37 Abs 3 Z 17 MRG iFd WohnAuß StrBeglG nur auf Verfahren anzuwenden ist, die nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden sindDie Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG aF, weil die neue Kostenregelung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG iFd WohnAuß StrBeglG nur auf Verfahren anzuwenden ist, die nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden sind.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E81198 5Ob46.06k

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2006,285/120 (Prader) - immolex 2006/120 (Prader) XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00046.06K.0627.000

Dokumentnummer

JJT_20060627_OGH0002_0050OB00046_06K0000_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