jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/8/3 5Ob160/04x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.08.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Mag. Werner E*****, vertreten durch Dr. Eric Agstner, Rechtsanwalt in Wien, als einstweiliger Sachwalter, gegen den Antragsgegner Mag. Thomas M*****, vertreten durch Dr. Hermann Geissler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Rechnungslegung (§§ 17 Abs 1, 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2004, GZ 40 R 305/03d-59, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 21. August 2003, GZ 8 Msch 33/01w-47, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Mag. Werner E*****, vertreten durch Dr. Eric Agstner, Rechtsanwalt in Wien, als einstweiliger Sachwalter, gegen den Antragsgegner Mag. Thomas M*****, vertreten durch Dr. Hermann Geissler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Rechnungslegung (Paragraphen 17, Absatz eins,, 26 Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975), über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Februar 2004, GZ 40 R 305/03d-59, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 21. August 2003, GZ 8 Msch 33/01w-47, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Wohnrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

D e r Antragsteller ist Wohnungseigentümer in einer (jedenfalls im maßgeblichen Zeitraum) vom Antragsgegner verwalteten Wohnungseigentumsanlage. Er hat mit einer am 31. 7. 2001 beim Erstgericht eingebrachten Eingabe "Einspruch" gegen die Abrechnung der Liegenschaftsaufwendungen und Rücklage für das Jahr 2000 erhoben und sinngemäß eine neue, in 39 Punkten (mit zusätzlichen Untergliederungen) korrigierte Rechnungslegung verlangt.

Der Antragsgegner hat in drei Punkten (Z 7, 36 und 39 lit b) Fehler der Abrechnung zugestanden und sie bereits korrigiert (diesbezügliche Gutschriften zugesagt), im Übrigen aber die Vollständigkeit und Richtigkeit der Abrechnung behauptet, letztlich also die Abweisung des Rechnungslegungsbegehrens beantragt.Der Antragsgegner hat in drei Punkten (Ziffer 7,, 36 und 39 Litera b,) Fehler der Abrechnung zugestanden und sie bereits korrigiert (diesbezügliche Gutschriften zugesagt), im Übrigen aber die Vollständigkeit und Richtigkeit der Abrechnung behauptet, letztlich also die Abweisung des Rechnungslegungsbegehrens beantragt.

Die vom Antragsteller erstellte Fehlerliste vermengt Abrechnungsfehler mit Gründen für die (in einem anderen Verfahren betriebene) Abberufung des Verwalters und ist nur verständlich, wenn man die Abrechnung und die Verwaltungsabläufe (Streitigkeiten zwischen dem Antragsteller und der Hausverwaltung) im Detail kennt. Das Erstgericht hat sich daher außer Stande gesehen, sie für eine systematische Behandlung aufzubereiten und statt dessen seinem Sachbeschluss die Eingabe des Antragstellers vom 31. 7. 2001 sowie die strittige Abrechnung angeschlossen.

Es geht im Wesentlichen um drei Gruppen von Beschwerdepunkten:

Der Schlüssel für die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen sei unrichtig (etwa deshalb, weil einzelne Wohnungseigentümer ihren Objekten Gang-, Rasen- und Gartenflächen einverleibt hätten oder die Kosten der Wasserversorgung nicht nach dem Verbrauch abgerechnet worden seien);

es seien Rechnungen für mangelhaft oder nicht erbrachte Leistungen bzw. für Aufwendungen beglichen worden, die nicht die Eigentümergemeinschaft beträfen;

und letztlich seien die Beiträge für die Rücklage (um die dem Verwalter nahestehende Mehrheitseigentümerin zu begünstigen) vereinbarungswidrig von ATS 3,-- pro Verrechnungseinheit auf ATS 2,-- herabgesetzt worden.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus:

Für die Reinigungsarbeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft war zum 1. 1. 2000 Frau Hildegard W***** auf unbestimmte Zeit angestellt worden. Als Urlaubsvertretung wurde die Reinigungsfirma Ing. B***** GmbH eingesetzt, die für die Reinigung in den Kalenderwochen 12 und 13 sowie 28 und 29 im Jahr 2000 netto S 5.400,- erhielt. Erforderliche Reinigungsutensilien und Glühbirnen wurden seitens der Hausbesorgerin W***** gekauft, die hiefür unter Vorlage der Rechnungsbelege den entsprechenden Betrag refundiert bekam. Diese Vorgangsweise erfolgte insbesondere auch hinsichtlich des Betrages von ATS 1.215,70 vom 3. 2. 2000, der eine Rechnung der Firma F***** über S 252,- betreffend Halogenlampen und Sicherungen, eine Rechnung der Firma S***** über S 443,20 über Reinigungsmaterial, eine Rechnung der Firma S***** über S 396,- für Glühlampen und eine Rechnung der Firma S***** über S 124,50 für Reinigungsutensilien betraf. Ebenso setzt sich der in der Abrechnung ausgewiesene Betrag von S 2.582,90 aus mehreren Rechnungen zusammen, nämlich Rechnung der Firma F***** vom 15. 5. 2000 über den Ankauf von Halogenlampen und Arbeitshandschuhen, der Rechnung der Firma F***** vom 8. 6. 2000 über Halogenlampen, und der Rechnung der Firma B***** vom 5. 6. 2000 über S 249,50 betreffend Blumenerde, die teilweise für die auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhandenen Freiflächen verwendet wurde. Weiters wurden am 5. 6. 2000 Blumen ("Auspflanzware") im Wert von S 1.080,- für die Liegenschaft angekauft. Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages für die Reparatur eines Rasenmähers mussten ATS 240,- bezahlt werden, wobei sich dann herausstellte, dass eine Reparatur des Rasenmähers unwirtschaftlich und eine Neuanschaffung erforderlich ist. Im Betrag enthalten ist auch noch eine Rechnung der Firma S***** vom 28. 6. 2000 über S 701,60 für diverse Putzmittel. Ebenfalls der Hausbesorgerin refundiert wurde eine Putzmittel-Rechnung der Firma S***** über S 344,20.

Da auf der Liegenschaft Zugänge zu Wohnungen vorhanden sind, die über freie Gänge erfolgen, die der Witterung ausgesetzt sind, war es im Jahr 2000 erforderlich, für eine Reinigung dieser Flächen zu sorgen. Da der Winterdienst nicht mehr beauftragt werden konnte, wurden die erforderlichen Reinigungstätigkeiten vom Mieter S***** erledigt, dem dafür seitens der Hausverwaltung S 700,-- bezahlt wurden.

Die Ing. B***** GmbH hat für die Kontrolle der Stiegenhausbeleuchtung in allen fünf Stiegen und der Garage und den Austausch von vier defekten Glühbirnen inklusive Arbeits- und Wegzeiten am 30. 1. 2000 netto S 459,60 in Rechnung gestellt und erhalten. Für 40 Glühbirnen, 26 Neonröhren mit einer Länge von 150 cm, 26 Neonröhren mit

einer Länge von 120 cm und 26 Neonröhren mit einer Länge von 60 cm inklusive Pfand für 78 Stück stellte dieselbe Firma samt vierstündiger Arbeits- und Wegzeit am 17. 5. 2000 netto S 5.884,- in Rechnung und erhielt auch diesen Betrag.

Eine von der Hausverwaltung beglichene Rechnung der Firma K***** vom 13. 4. 2000 über S 2.011,62 betrifft die Behebung einer Störung des Parkpalettensystems. Am 27. 8. 2000 kam es wiederum zu einem Störfall beim Parkpalettensystem, der von der Firma Klaus laut Rechnung vom 27. 8. 2000 mit einem Kostenaufwand von S 1.131,37 behoben wurde.

Um seitens der Hausverwaltung die Erreichbarkeit der Hausbesorgerin W***** zu gewährleisten, wurde ihr ein Wertkartentelefon zur Verfügung gestellt.

Am allgemeinen Grund der Liegenschaft befindet sich ein Kinderspielplatz bzw. eine Sandkiste, deren Sand von der Ing. B***** GmbH ausgetauscht wurde.

Die Rechnung der Firma H***** vom 29. 9. 2000 über S 1.107,-- betrifft die Reparatur eines auf der Liegenschaft eingesetzten Bodenreinigungsgeräts.

Entsprechend der Rechnung vom 11. 9 2000 erhielt die Ing. B***** GmbH S 1.499,-- netto für den Austausch eines Postschlosses; die Firma J***** stellte mit am 29. 9. sowie am 28. 11. 2000 S 710,-- bzw S 355,-- für die Anfertigung von Schlüsseln in Rechnung und erhielt die Beträge von der Hausverwaltung.

Mit Rechnung vom 23. 11. 1999 stellte die Firma T***** GmbH einen Betrag von netto S 8.050,- für die Reparatur einer beschädigten Kabinen- und Schachttüre samt Einstellung des Türantriebes in Rechnung; der Betrag wurde am 11. 1. 2000 seitens der Hausverwaltung bezahlt.

Auf dem allgemeinen Teil der Liegenschaft befindet sich ein Trinkbrunnen, der von der Installateurfirma Josef R***** gereinigt und mit einem Ablauf direkt durch die Wand in die Wiese versehen wurde. Weiters wurden Wasserleitungen mit Schalteinrichtungen im Keller und Auslässe in den Lichtkuppen im Hof bei der Pizzeria sowie beim Kindergarten hergestellt. Dafür wurde am 18. 10. 2000 ein Betrag von netto S 8.419,85 in Rechnung gestellt und seitens der Hausverwaltung bezahlt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht dazu aus, dass die Frage, ob Anteile einzelner Wohnungseigentümer teilweise falsch ausgewiesen sind, nicht Gegenstand einer Überprüfung der Wohnungseigentümerabrechnung sein könne. Auch die Einwände des Antragstellers, dass in einzelnen Fällen überhöhte Rechnungen bezahlt oder Kostenvoranschläge nicht eingehalten worden seien, der Verwalter ein überhöhtes Verwaltungshonorar erhalten habe und dgl seien im vorliegenden Verfahren nicht zu überprüfen. Derartige Einwendungen berührten die grundsätzliche "Richtigkeit" der Abrechnung im Sinne eines rechnerisch richtigen und ordnungsgemäß belegten Zahlenwerks nicht. Richtig sei eine Abrechnung dann, wenn es sich um ein in sich schlüssiges, also rechnerisch richtiges Zahlenwerk handle, jede Abrechnungspost ordnungsgemäß belegt sei und das Abrechnungsergebnis nach dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel richtig verteilt sei. Das Beweisverfahren habe im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte ergeben, dass "Scheinrechnungen" ausgestellt worden wären, die zwar in der Abrechnung aufscheinen, tatsächlich aber nicht bezahlt worden seien.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Hinzuweisen sei zunächst darauf, dass die Abberufung des Hausverwalters nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei. Soweit der Antragsteller damit argumentiere, dass Verfahrensgegenstand nicht die vermeintliche Nichtbezahlung gelegter Rechnungen, sondern die Belastung aller Wohnungseigentümer mit Kosten sei, die vom Mehrheitseigentümer zu tragen gewesen wären, und dass es das Erstgericht verabsäumt habe, ihn zu entsprechenden Beweisanträgen anzuleiten, sei ihm Folgendes entgegen zu halten:

Dem Antragsteller sei zuzugestehen, dass in der neueren Rechtsprechung ausgeführt wurde, dass eine Abrechnung durch Einbeziehung von Auslagen, die nicht die Gemeinschaft, sondern einzelne Miteigentümer treffen, unrichtig sei (WoBl 2003/140). Im hier vorliegenden Verfahren sei jedoch ein derartiges Vorbringen hinsichtlich bestimmter einzelner Aufwendungen nicht nachvollziehbar erstattet worden. Der Antragsteller habe 1. eine teilweise unrichtige Berechnung der Anteile wegen in der Natur rechtswidrig oder widmungswidrig genutzter Flächen behauptet, 2. eine dem Vertrag nicht entsprechende Vorschreibung durch den Verwalter für die Reparaturrücklage geltend gemacht und 3. die Richtigkeit von (auch nach dem Vorbringen des Antragstellers) bezahlten Rechnungen

bestritten, indem er ua anführte, es seien Rechnungen gelegt und bezahlt worden, die sich als Behebungsaufwand für Bau- und sonstige Mängel darstellen bzw - nach dem behaupteten Zeitaufwand - überhöht seien.

Hinsichtlich der behaupteten "teilweise" unrichtigen Berechnung der Anteile lasse das Vorbringen des Antragstellers nicht erkennen, welche gesetzlichen Vorschriften er neben §§ 19 ff WEG 1975 zur Begründung seiner Einwendungen in Anspruch nehmen will. Eine Abweichung von den Miteigentumsanteilen werde nicht behauptet. Das Vorbringen laufe bloß auf eine Überprüfung der gelegten Abrechnung nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit hinaus. Eine derartige Prüfung im Rahmen des Außerstreitverfahrens überdehne den Sinn der Prüfung einer Abrechnung, die ja nur den einzelnen Wohnungseigentümer in die Lage versetzen solle, Konsequenzen daraus zu verfolgen (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Rz 9 zu § 34 WEG; Würth in WoBl 2000, 356). Eine richtige Abrechnung habe sich an den faktisch stattgefundenen Geldflüssen zu orientieren (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht; § 34 WEG Rz 20, der insoweit keine Änderung gebracht habe). Ob eine gelegte und bezahlte Rechnung nicht bezahlt hätte werden dürfen, weil die Leistung mangelhaft erbracht wurde oder die Rechnung überhöht erscheint, sei hier nicht zu prüfen. Wenn nicht der Betrag aufscheinen soll, der auch tatsächlich bezahlt wurde, so wäre dies die Forderung nach einer falschen Abrechnung, die auch einen falschen Saldo der Rücklage ausweisen müsste.Hinsichtlich der behaupteten "teilweise" unrichtigen Berechnung der Anteile lasse das Vorbringen des Antragstellers nicht erkennen, welche gesetzlichen Vorschriften er neben Paragraphen 19, ff WEG 1975 zur Begründung seiner Einwendungen in Anspruch nehmen will. Eine Abweichung von den Miteigentumsanteilen werde nicht behauptet. Das Vorbringen laufe bloß auf eine Überprüfung der gelegten Abrechnung nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit hinaus. Eine derartige Prüfung im Rahmen des Außerstreitverfahrens überdehne den Sinn der Prüfung einer Abrechnung, die ja nur den einzelnen Wohnungseigentümer in die Lage versetzen solle, Konsequenzen daraus zu verfolgen vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Rz 9 zu Paragraph 34, WEG; Würth in WoBl 2000, 356). Eine richtige Abrechnung habe sich an den faktisch stattgefundenen Geldflüssen zu orientieren (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht; Paragraph 34, WEG Rz 20, der insoweit keine Änderung gebracht habe). Ob eine gelegte und bezahlte Rechnung nicht bezahlt hätte werden dürfen, weil die Leistung mangelhaft erbracht wurde oder die Rechnung überhöht erscheint, sei hier nicht zu prüfen. Wenn nicht der Betrag aufscheinen soll, der auch tatsächlich bezahlt wurde, so wäre dies die Forderung nach einer falschen Abrechnung, die auch einen falschen Saldo der Rücklage ausweisen müsste.

Zu Recht habe daher das Erstgericht den Überprüfungsantrag des Antragstellers zur Gänze abgewiesen.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur hier relevanten Frage einer "richtigen" Abrechnung fehle nämlich eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat der Antragsteller Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn aufzuheben und dem Erstgericht - entsprechend einem vom Antragsteller zu ergänzenden und zu konkretisierenden Vorbringen - die Durchführung des Verfahrens aufzutragen.

Der Antragsgegner hat sich am drittinstanzlichen Verfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber meint, dass die Rechtsansicht der Vorinstanzen, eine vom Wohnungseigentumsverwalter gelegte Abrechnung sei nur darauf hin zu überprüfen, ob das Zahlenwerk die tatsächlichen Geldflüsse richtig wieder gebe, nicht mit dem gesetzlichen Auftrag zur Legung und Überprüfung einer "richtigen" Abrechnung zu vereinbaren sei. In der Entscheidung 5 Ob 37/03g habe der Oberste Gerichtshof ausdrücklich eine materiellrechtlich richtige Abrechnung verlangt. Soweit dem Antragsteller die Unschlüssigkeit seines Vorbringens vorgehalten werde, hätte ihn das Erstgericht - jedenfalls nach Bestellung eines einstweiligen Sachwalters für die Vertretung vor Gericht - zu entsprechenden Klarstellungen anleiten müssen.

Dazu wurde erwogen:

Der Oberste Gerichtshof hat in Fortführung des schon in der Entscheidung5 Ob 37/03g enthaltenden Judikaturansatzes mittlerweile klargestellt, dass das Anliegen des Gesetzgebers der WRN 1999, die Richtigkeit der

Abrechnung ausdrücklich in den Pflichtenkatalog des Verwalters aufzunehmen (§ 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF der WRN 1999, vgl jetzt § 20 Abs 3 WEG 2002), um auch diese Frage zum Gegenstand eines Verfahrens nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975 bzw § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 zu machen, nur so verstanden werden kann, dass der Außerstreitrichter die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung überprüfen soll (5 Ob 167/03z; 5 Ob 62/04k). Er darf sich also nicht mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege begnügen, sondern hat 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. In diesem Zusammenhang können sich etwa die Vorfragen stellen, ob die in der Abrechnung enthaltenen Ausgaben Aufwendungen für die Liegenschaft darstellen, ob ein Aufwand von der Eigentümergemeinschaft oder vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen ist (5 Ob 62/04k) oder wie die zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft getroffene Honorarvereinbarung lautet (5 Ob 167/03z). Die von den Vorinstanzen vorgenommene Einschränkung des Verfahrens auf die Frage, ob in der Jahresabrechnung 2000 die Geldflüsse richtig wiedergegeben wurden (besonders deutlich kommt dies in der programmatischen Ankündigung des Erstrichters in der mündlichen Verhandlung am 11. 6. 2002, ON 12, zum Ausdruck, die beanstandeten Rechnungsposten nur auf ihre formelle Richtigkeit zu prüfen und eine materielle Überprüfung der Ausgaben auf ihre Richtigkeit bzw Notwendigkeit abzulehnen), entspricht daher nicht dem Gesetz.Der Oberste Gerichtshof hat in Fortführung des schon in der Entscheidung5 Ob 37/03g enthaltenden Judikaturansatzes mittlerweile klargestellt, dass das Anliegen des Gesetzgebers der WRN 1999, die Richtigkeit der Abrechnung ausdrücklich in den Pflichtenkatalog des Verwalters aufzunehmen (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung der WRN 1999, vergleiche jetzt Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002), um auch diese Frage zum Gegenstand eines Verfahrens nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975 bzw Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 zu machen, nur so verstanden werden kann, dass der Außerstreitrichter die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung überprüfen soll (5 Ob 167/03z; 5 Ob 62/04k). Er darf sich also nicht mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege begnügen, sondern hat 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. In diesem Zusammenhang können sich etwa die Vorfragen stellen, ob die in der Abrechnung enthaltenen Ausgaben Aufwendungen für die Liegenschaft darstellen, ob ein Aufwand von der Eigentümergemeinschaft oder vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen ist (5 Ob 62/04k) oder wie die zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft getroffene Honorarvereinbarung lautet (5 Ob 167/03z). Die von den Vorinstanzen vorgenommene Einschränkung des Verfahrens auf die Frage, ob in der Jahresabrechnung 2000 die Geldflüsse richtig wiedergegeben wurden (besonders deutlich kommt dies in der programmatischen Ankündigung des Erstrichters in der mündlichen Verhandlung am 11. 6. 2002, ON 12, zum Ausdruck, die beanstandeten Rechnungsposten nur auf ihre formelle Richtigkeit zu prüfen und eine materielle Überprüfung der Ausgaben auf ihre Richtigkeit bzw Notwendigkeit abzulehnen), entspricht daher nicht dem Gesetz.

Nun ist den Vorinstanzen zuzubilligen, dass den Wohnungseigentümer, der den Verwalter mit gerichtlicher Hilfe zur Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung zwingen will, die Pflicht zur schlüssigen Darlegung der vermeintlichen Abrechnungsfehler trifft (vgl. 5 Ob 108/93 = MietSlg 45/33; idS auch Call, Was ist eine "richtige" Abrechnung iSd § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 1999?, WoBl 2001, 1 ff). Dass unter diesem Aspekt auf zahlreiche "Anfechtungspunkte" des Antragstellers letztlich nicht einzugehen (bzw. iS einer Abweisung des Sachantrags vorzugehen) sein wird, liegt nahe. So wird beispielsweise der sich aus § 19 Abs 1 WEG 1975 (jetzt § 32 Abs 1 WEG 2002) ergebende Schlüssel für die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Okkupation von Allgemeinflächen durch einzelne Liegenschaftseigentümer eigentlich zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte (mit Auswirkungen für zukünftige Abrechnungen) führen müsste oder dass hinsichtlich einzelner Objekte (durch die Anbringung von Wasserzählern) schon Vorsorge für eine verbrauchsabhängige Verrechnung der Wasserversorgungskosten getroffen ist. Die an sich gerechtfertigten und in der Begründung des Sachantrags auch durchscheinenden Anliegen des Antragstellers, nicht mit Kosten belastet zu werden, die eigentlich ein anderer Wohnungseigentümer (die Mehrheitseigentümerin) zu tragen hätte, das Verwalterhonorar auf das vereinbarte Ausmaß zurückzuführen und auch die Beiträge zur Rücklage in der Höhe einzuheben, die vereinbart wurde, wurden aber zu Unrecht beiseite geschoben. Diesbezügliche Unklarheiten im Vorbringen des Antragstellers (das zugegebener Maßen sehr verwirrend ist und die Konzentration auf echte Abrechnungsfehler erschwert) werden daher zu erörtern und auszuräumen sein (vgl 5 Ob 108/93). Dies vor allem auch im Lichte des Umstands, dass der Antragsteller offenbar

zu einer zielführenden Geltendmachung seiner Interessen in gerichtlichen Verfahren nicht in der Lage ist und deshalb einen einstweiligen Sachwalter erhielt. Von diesem kann erwartet werden, dass er die vermeintlichen, einer inhaltlichen Korrektur bedürftigen und auch zugänglichen Fehler präzise darlegt; dazu wird dann nach Maßgabe der zitierten Judikatur Stellung zu nehmen sein.Nun ist den Vorinstanzen zuzubilligen, dass den Wohnungseigentümer, der den Verwalter mit gerichtlicher Hilfe zur Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung zwingen will, die Pflicht zur schlüssigen Darlegung der vermeintlichen Abrechnungsfehler trifft vergleiche 5 Ob 108/93 = MietSlg 45/33; idS auch Call, Was ist eine "richtige" Abrechnung iSd Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999?, WoBl 2001, 1 ff). Dass unter diesem Aspekt auf zahlreiche "Anfechtungspunkte" des Antragstellers letztlich nicht einzugehen (bzw. iS einer Abweisung des Sachantrags vorzugehen) sein wird, liegt nahe. So wird beispielsweise der sich aus Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 (jetzt Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002) ergebende Schlüssel für die Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Okkupation von Allgemeinflächen durch einzelne Liegenschaftseigentümer eigentlich zu einer Neufestsetzung der Nutzwerte (mit Auswirkungen für zukünftige Abrechnungen) führen müsste oder dass hinsichtlich einzelner Objekte (durch die Anbringung von Wasserzählern) schon Vorsorge für eine verbrauchsabhängige Verrechnung der Wasserversorgungskosten getroffen ist. Die an sich gerechtfertigten und in der Begründung des Sachantrags auch durchscheinenden Anliegen des Antragstellers, nicht mit Kosten belastet zu werden, die eigentlich ein anderer Wohnungseigentümer (die Mehrheitseigentümerin) zu tragen hätte, das Verwalterhonorar auf das vereinbarte Ausmaß zurückzuführen und auch die Beiträge zur Rücklage in der Höhe einzuheben, die vereinbart wurde, wurden aber zu Unrecht beiseite geschoben. Diesbezügliche Unklarheiten im Vorbringen des Antragstellers (das zugegebener Maßen sehr verwirrend ist und die Konzentration auf echte Abrechnungsfehler erschwert) werden daher zu erörtern und auszuräumen sein vergleiche 5 Ob 108/93). Dies vor allem auch im Lichte des Umstands, dass der Antragsteller offenbar zu einer zielführenden Geltendmachung seiner Interessen in gerichtlichen Verfahren nicht in der Lage ist und deshalb einen einstweiligen Sachwalter erhielt. Von diesem kann erwartet werden, dass er die vermeintlichen, einer inhaltlichen Korrektur bedürftigen und auch zugänglichen Fehler präzise darlegt; dazu wird dann nach Maßgabe der zitierten Judikatur Stellung zu nehmen sein.

Erwähnt sei nur noch, dass bei der Überprüfung von Abrechnungsfragen, die auch die Interessen anderer Wohnungseigentümer unmittelbar berühren, nach § 52 Abs 2 Z 2, 4 und 5 WEG 2002 vorzugehen sein wird (vgl 5 Ob 108/93; 5 Ob 167/03z).Erwähnt sei nur noch, dass bei der Überprüfung von Abrechnungsfragen, die auch die Interessen anderer Wohnungseigentümer unmittelbar berühren, nach Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 2,, 4 und 5 WEG 2002 vorzugehen sein wird vergleiche 5 Ob 108/93; 5 Ob 167/03z).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E74333

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00160.04X.0803.000

Im RIS seit

02.09.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at