jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/3/29 5Ob62/04k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.03.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Mag. Kurt S*****, vertreten durch Klein, Wuntschek & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die Antragsgegnerin Hausverwaltung J***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed und andere Rechtsanwälte in Graz, unter Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, 1.) Monika P*****, 2.) Thusnelda P*****, 3.) Hermine K*****, 4.) Dr. Elly U*****, 5.) Hermine K*****, 6.) Edith S*****, 7.) Barbara S*****, 8.) Ernst P*****, 9.) mj. Desiree R*****, 10.) DI Elisabeth O*****, 11.) DI. Gerhard W*****, 12.) DI Josef L*****, 13.) Gertrud O*****, 14.) Rosemarie G*****, 15.) DI. Gerhard W*****, 16.) Silvia M*****, 17.) Adolf A*****, 18.) Andrea Elfriede K*****, 19.) Johanna H*****, 20.) Karintraut K*****, 21.) Dr. Peter S*****, 22.) Dr. Mag. Ulrike S*****, 23.) Mag. Eva-Maria W*****, 24.) Herwig S*****, 25.) Alice B*****, 26.) Edda K*****, 27.) Jiannis M*****, 28.) Johanna M*****, 29.) Ulrike F*****, 30.) Eva Maria K*****, 31.) Mag. Marlies S*****, 32.) DI Margit S*****, 33.) DI. Michael G*****, 34.) Reingard K*****, 35.) Silvia M*****, 36.) Wilfried G*****, 37.) Herburg R*****, 38.) Dr. Rene R*****, 39.) Dr. Andreas A*****, 40.) DI. Heinz L*****, 41.) Sigrith S*****, 42.) Christina S*****, 43.) Maria P*****, 44.) Karl Heinz L*****, 45.) Anneliese K*****, 46.) Erich N*****, 47.) Mag. Eleonore H*****, 48.) Susanne F*****, 49.) Oskar K*****, 50.) Renate S*****, 51.) Renate M*****, 52.) Margit C*****, 53.) Ida N*****, 54.) Hubert G*****, 55.) DI Franz O*****, 56.) Reinhard P*****, 57.) Ingeborg K*****, 58.) Helga P*****, 59.) Mag. Gertrud H*****, 60.) Barbara Elisabeth F*****, 61.) Herwig B*****, 62.) DI Klaus P*****, 63.) Maria G*****, 64.) Maria J*****, 65.) Friedrich Z*****, 66.) Gerhard B*****, 67.) Michaela K*****, 68.) Christine H*****, 69.) Dr. Ingrid P*****, 70.) Dr. Josef H*****, 71.) Ali F*****, 72.) Mag. Birgit E*****, 73.) Liesbeth H*****, 74.) Dr. Volker H*****, 75.) Annie-M. H*****, 76.) Mag. Margarethe P*****, 77.) Mag. Dr. Leander B*****, 78.) Dr. Franz A*****, 79.) Dr. Ilse A*****, 80.) Julius E*****, 81.) Dr. Peter S*****, 82.) Mag. Ingrid S*****, 83.) Mag. Brigitte K*****, 84.) Elisabeth W*****, 85.) Dr. Karl Heinz S*****, 86.) Liselotte S*****, 87.) Dr. Heinz K*****, 88.) Jutta K*****, 89.) Dr. Robert O*****, 90.) Karin O*****, 91.) Dr. Helmut S*****, 92.) Margarete S*****, 93.) Dr. Eva-Maria V*****, 94.) Frieda R*****, 95.) Anna Maria L*****, 96.) Franz H*****, 97.) Johanna H*****, 98.) Dr. Harald W*****, 99.) Gerda W*****, 100.) Yvonne Jacqueline Mary K*****, 102.) Mag. Igor Rudolf M*****, 103.) Dr. Lisbeth R*****, 104.) Dr. Roswitha H*****, 105.) Margarete M*****, 106.) Andrea K*****, wegen Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 20 Abs 3, § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002), über den Revisionsrekurs des Antragstellers sowie den Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss und Teilsachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 9. Oktober 2003, GZ 3 R 158/03g-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 30. April 2003, GZ 42 Msch 10026/02g-9, teils bestätigt und teils aufgehoben sowie der Rekurs des Antragstellers gegen diesen Sachbeschluss teilweise zurückgewiesen wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann

sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Mag. Kurt S*****, vertreten durch Klein, Wuntschek & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die Antragsgegnerin Hausverwaltung J***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed und andere Rechtsanwälte in Graz, unter Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, 1.) Monika P*****, 2.) Thusnelda P*****, 3.) Hermine K*****, 4.) Dr. Elly U*****, 5.) Hermine K*****, 6.) Edith S*****, 7.) Barbara S*****, 8.) Ernst P*****, 9.) mj. Desiree R*****, 10.) DI Elisabeth O*****, 11.) DI. Gerhard W*****, 12.) DI Josef L*****, 13.) Gertrud O*****, 14.) Rosemarie G*****, 15.) DI. Gerhard W*****, 16.) Silvia M*****, 17.) Adolf A*****, 18.) Andrea Elfriede K*****, 19.) Johanna H*****, 20.) Karintraut K*****, 21.) Dr. Peter S*****, 22.) Dr. Mag. Ulrike S*****, 23.) Mag. Eva-Maria W*****, 24.) Herwig S*****, 25.) Alice B*****, 26.) Edda K*****, 27.) Jiannis M*****, 28.) Johanna M*****, 29.) Ulrike F*****, 30.) Eva Maria K*****, 31.) Mag. Marlies S*****, 32.) DI Margit S*****, 33.) DI. Michael G*****, 34.) Reingard K*****, 35.) Silvia M*****, 36.) Wilfried G*****, 37.) Herburg R*****, 38.) Dr. Rene R*****, 39.) Dr. Andreas A*****, 40.) DI. Heinz L*****, 41.) Sigrith S*****, 42.) Christina S*****, 43.) Maria P*****, 44.) Karl Heinz L*****, 45.) Anneliese K*****, 46.) Erich N*****, 47.) Mag. Eleonore H*****, 48.) Susanne F*****, 49.) Oskar K*****, 50.) Renate S*****, 51.) Renate M*****, 52.) Margit C*****, 53.) Ida N*****, 54.) Hubert G*****, 55.) DI Franz O*****, 56.) Reinhard P*****, 57.) Ingeborg K*****, 58.) Helga P*****, 59.) Mag. Gertrud H*****, 60.) Barbara Elisabeth F*****, 61.) Herwig B*****, 62.) DI Klaus P*****, 63.) Maria G*****, 64.) Maria J*****, 65.) Friedrich Z*****, 66.) Gerhard B*****, 67.) Michaela K*****, 68.) Christine H*****, 69.) Dr. Ingrid P*****, 70.) Dr. Josef H*****, 71.) Ali F*****, 72.) Mag. Birgit E*****, 73.) Liesbeth H*****, 74.) Dr. Volker H*****, 75.) Annie-M. H*****, 76.) Mag. Margarethe P*****, 77.) Mag. Dr. Leander B*****, 78.) Dr. Franz A*****, 79.) Dr. Ilse A*****, 80.) Julius E*****, 81.) Dr. Peter S*****, 82.) Mag. Ingrid S*****, 83.) Mag. Brigitte K*****, 84.) Elisabeth W*****, 85.) Dr. Karl Heinz S*****, 86.) Liselotte S*****, 87.) Dr. Heinz K*****, 88.) Jutta K*****, 89.) Dr. Robert O*****, 90.) Karin O*****, 91.) Dr. Helmut S*****, 92.) Margarete S*****, 93.) Dr. Eva-Maria V*****, 94.) Frieda R*****, 95.) Anna Maria L*****, 96.) Franz H*****, 97.) Johanna H*****, 98.) Dr. Harald W*****, 99.) Gerda W*****, 100.) Yvonne Jacqueline Mary K*****, 102.) Mag. Igor Rudolf M*****, 103.) Dr. Lisbeth R*****, 104.) Dr. Roswitha H*****, 105.) Margarete M*****, 106.) Andrea K*****, wegen Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (Paragraph 20, Absatz 3,, Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002), über den Revisionsrekurs des Antragstellers sowie den Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss und Teilsachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 9. Oktober 2003, GZ 3 R 158/03g-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 30. April 2003, GZ 42 Msch 10026/02g-9, teils bestätigt und teils aufgehoben sowie der Rekurs des Antragstellers gegen diesen Sachbeschluss teilweise zurückgewiesen wurde, den

Beschluss

und

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs des Antragstellers wird hinsichtlich der Abrechnungsposition "Balkonverfliesung" Folge gegeben. Die vorinstanzlichen Sachbeschlüsse werden insoweit aufgehoben und wird die Rechtssache insoweit an das Erstgericht zurückverwiesen. Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge gegeben.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin gegen den aufhebenden Teil der Rekursentscheidung wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Verwalterin der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit den Häusern *****Gasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 12a und 14; der Antragsteller und die übrigen Parteien bilden die Gesamtheit der Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft.

Der Antragsteller begehrte die Überprüfung von Positionen aus den Abrechnungen des Verwalters für die Kalenderjahre 1998 bis 2000 auf ihre Richtigkeit in dem Sinn, dass sie nach seinem Standpunkt nicht in die Abrechnungen Eingang finden hätten dürfen. Im drittinstanzlichen Verfahren sind noch folgende Positionen strittig: Aus der Abrechnung für das Jahr 1999: "Markisenbespannung S 26.030,-- netto" und "Spielplatzsanierung S 58.000,--

netto"; aus der Abrechnung für das Jahr 2000: "Außenverkleidung Loggia S 35.230,-- netto" und "Balkonverfliesung S 9.951,50 netto".

Das Erstgericht wies den Sachantrag zur Gänze ab. Es ging hiebei unter anderem von folgenden Feststellungen aus:

Beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt waren von Anfang an Markisen vorhanden, die von den einzelnen Wohnungseigentümern mit ihrem Objekt miterworben wurden. Sämtliche Markisen waren damals rot. Im Jahr 1999 wurde eine Reparatur von Markisenbespannungen durchgeführt und sind hiefür Kosten von S 26.030,-- netto entstanden. Dieser Betrag wurde von der Antragsgegnerin in die entsprechende Abrechnung der Aufwendungen aufgenommen, weil sie davon ausging, dass diese Markisen den allgemeinen Teilen des Hauses zuzurechnen sind. Wenn Reparaturen von Markisen durch die Antragsgegnerin veranlasst werden, so achtet diese auf die Erhaltung des einheitlichen (roten) Erscheinungsbildes dieser Markisen. Parallel zu den Tätigkeiten der Antragsgegnerin kommt es aber immer wieder auch zu Reparaturen bzw Installationen von anders färbigen Markisen im eigenen Wirkungsbereich der einzelnen Wohnungseigentümer.

Auf der Wohnungseigentumsanlage befand sich zunächst ein Spielplatz, wobei dieser durch Baumbewuchs am Nachbargrund im Laufe der Zeit schattig und feucht wurde. Die Interessenvertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft, ein Verein, hatte damals gerade eine Nachbarliegenschaft - es handelt sich dabei um eine andere Einlagezahl - erworben und erklärte sich bereit, dieses Grundstück für den Spielplatz zur Verfügung zu stellen. Es wurde damals auch eine Sitzung der Interessenvertretung abgehalten, zu der alle Wohnungseigentümer eingeladen wurden; dort ist auch eine entsprechende Beschlussfassung - auch durch die Wohnungseigentümergemeinschaft - über diese Spielplatzerrichtung auf der Nachbarliegenschaft erfolgt. Sodann wurde der Spielplatz auf dieser Nachbarliegenschaft errichtet und befindet sich auf der gegenständlichen Liegenschaft kein Kinderspielplatz mehr. Im Jahr 1999 erfolgte eine Spielplatzüberprüfung, für welche Kosten von S 1.715,-- netto, sowie eine Spielplatzsanierung, für welche Kosten von S 58.565,93 netto angefallen sind. Beide Positionen wurden von der Antragsgegnerin in die Abrechnung für dieses Jahr aufgenommen. Es kann nicht festgestellt werden, dass Wohnungseigentümern bzw deren Kindern die Benützung dieses Spielplatzes jemals untersagt worden wäre.

Im Jahr 2000 wurden Renovierungsarbeiten an der Außenfassade vorgenommen und zwar im Bereich der Übergänge von den Wohnungsinnenräumen in die Freibereiche der Loggien. Es liegt dort eine Betonskelettbauweise mit einer Holzaußenfassade vor und wurden die Arbeiten an dieser Außenfassade durchgeführt. Die Fassadenflächen liegen im Bereich einer abgeschlossenen Fläche im Außenbereich, welche jeweils nur von einzelnen dort wohnenden Wohnungseigentümern benützt wird. Im Jahr 2000 erfolgte auf diesen Loggien - also ebenfalls in diesem Außenbereich - eine Verfliesung des Bodens. Die Kosten für die Arbeiten an den Außenverkleidungen von insgesamt S 35.230,-- netto sowie auch die Kosten für die "Balkonverfliesung" von S 9.951,50 netto wurden von der Antragsgegnerin jeweils in die Abrechnung für das Jahr 2000 aufgenommen, weil sie von einer Zuordnung zu allgemeinen Teilen des Hauses ausging.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Auffassung, dass alle in die Abrechnung aufgenommenen Ausgaben für Reparaturen Aufwendungen für allgemeine Teile der Liegenschaft und daher zu Recht in die Abrechnungen aufgenommen worden seien. Dass sich der Spielplatz auf einer Nachbarliegenschaft befinde, sei irrelevant, weil der "Situierung außerhalb der Wohnungseigentumsanlage eine entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft vorausgegangen sei, ohne dass Anhaltspunkte für eine nicht ordnungsgemäße Beschlussfassung" vorlägen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers teilweise Folge, bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluss hinsichtlich der Positionen "Außenverkleidung Loggia" und "Balkonverfliesung" als Teilsachbeschluss und hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss hinsichtlich der Positionen "Markisenbespannung" und "Spielplatzsanierung" auf und verwies die Rechtssache insoweit an das Erstgericht zurück. Weiters wies es den Rekurs des Antragstellers, soweit er sich gegen die (vermeintliche) Abweisung von Anträgen betreffend die Abrechnungspositionen "Reparaturkosten bezüglich Waschmaschinen" und "Stromkosten für einzelne Garagen" richtet, zurück. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes hinsichtlich des bestätigenden Teiles der Entscheidung EUR 10.000,-- nicht übersteige und dass der ordentliche Revisionsrekurs sowie der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Hiezu führte das Rekursgericht im Wesentlichen folgendes aus:

Die Bekämpfung einer vermeintlichen Abweisung eines Antrages hinsichtlich einer Abrechnungsposition

"Reparaturkosten bezüglich Waschmaschinen" gehe ins Leere, weil der Antragsteller im gesamten Verfahren keinen darauf gerichteten Antrag gestellt habe. Gleiches gelte für die Position "Stromkosten für einzelne Garagen", zumal der Antragsteller in der Tagsatzung vom 24. 2. 2003 seinen darauf gerichteten Antrag ausdrücklich zurückgezogen habe. Insoweit sei der Rekurs zurückzuweisen gewesen.

Während nach alter Rechtslage (§ 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 1999) im Außerstreitverfahren die materielle Richtigkeit einer Verwaltungsabrechnung ebensowenig habe überprüft werden dürfen, wie die Frage, ob eine Rechnung zu Recht in die Abrechnung aufgenommen worden sei, sei seit 1. 1. 2000 § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF der Wohnrechtsnovelle 1999 (nunmehr § 20 Abs 3 WEG 2002) in Kraft, wonach der Verwalter bis spätestens 30. 6. eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen habe. Wenngleich das Erstgericht keine Feststellungen getroffen habe, wann die umstrittenen Abrechnungen gelegt worden seien - die herrschende Lehre halte nur jene Abrechnungen für auf ihre Richtigkeit überprüfbar, die nach dem 1. 1. 2000 gelegt worden seien - sei für die im Rekurs bekämpften Positionen jedenfalls die neue Rechtslage maßgeblich, zumal die Abrechnung für das Jahr 1999 (sie enthalte die ältesten bekämpften Positionen) frühestens am 1. 1. 2000 gelegt habe werden können.Während nach alter Rechtslage (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 1999) im Außerstreitverfahren die materielle Richtigkeit einer Verwaltungsabrechnung ebensowenig habe überprüft werden dürfen, wie die Frage, ob eine Rechnung zu Recht in die Abrechnung aufgenommen worden sei, sei seit 1. 1. 2000 Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999 (nunmehr Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002) in Kraft, wonach der Verwalter bis spätestens 30. 6. eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen habe. Wenngleich das Erstgericht keine Feststellungen getroffen habe, wann die umstrittenen Abrechnungen gelegt worden seien - die herrschende Lehre halte nur jene Abrechnungen für auf ihre Richtigkeit überprüfbar, die nach dem 1. 1. 2000 gelegt worden seien - sei für die im Rekurs bekämpften Positionen jedenfalls die neue Rechtslage maßgeblich, zumal die Abrechnung für das Jahr 1999 (sie enthalte die ältesten bekämpften Positionen) frühestens am 1. 1. 2000 gelegt habe werden können.

Nach Auffassung des Rekursgerichtes sei im Außerstreitverfahren gemäß § 52 Abs 1 Z 6 WEG - analog dem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12 MRG - eine Verwalterabrechnung insoweit "unrichtig" (im Sinne des § 20 Abs 3 WEG 2002), als sie (dem Grunde nach) keine Aufwendungen im Sinne des § 32 Abs 1 WEG 2002 enthalte (wobei die Aufwendungen im Sinne des WEG anders als die Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG im Gesetz nicht taxativ aufgezählt seien) oder als sie zwar dem Grunde nach Aufwendungen enthalte, deren verrechnete Kosten aber den bei vernünftiger Wirtschaftsführung ortsüblichen Rahmen überschritten. Naturgemäß könne die vom Außerstreitrichter festgestellte Überschreitung des ortsüblichen Kostenrahmens nicht dazu führen, dass der Verwalter den Überschreitungsbetrag unmittelbar aus seinem eigenem Vermögen zu bestreiten habe (anders als der Vermieter habe er die Aufwendungen ja nicht für sein eigenes Vermögen getätigt), doch könne eine derartige Feststellungsentscheidung Grundlage für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter, für eine Herabsetzung seines Entgeltes oder für eine vorzeitige Auflösung des Verwaltungsvertrages sein.Nach Auffassung des Rekursgerichtes sei im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG - analog dem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG - eine Verwalterabrechnung insoweit "unrichtig" (im Sinne des Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002), als sie (dem Grunde nach) keine Aufwendungen im Sinne des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 enthalte (wobei die Aufwendungen im Sinne des WEG anders als die Betriebskosten im Sinne des Paragraph 21, MRG im Gesetz nicht taxativ aufgezählt seien) oder als sie zwar dem Grunde nach Aufwendungen enthalte, deren verrechnete Kosten aber den bei vernünftiger Wirtschaftsführung ortsüblichen Rahmen überschritten. Naturgemäß könne die vom Außerstreitrichter festgestellte Überschreitung des ortsüblichen Kostenrahmens nicht dazu führen, dass der Verwalter den Überschreitungsbetrag unmittelbar aus seinem eigenem Vermögen zu bestreiten habe (anders als der Vermieter habe er die Aufwendungen ja nicht für sein eigenes Vermögen getätigt), doch könne eine derartige Feststellungsentscheidung Grundlage für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter, für eine Herabsetzung seines Entgeltes oder für eine vorzeitige Auflösung des Verwaltungsvertrages sein.

Für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass das Erstgericht zu Recht die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Außenfassade (Sanierung der Loggien und Verfliesung der Balkone) gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 (arg: "Kosten für die Erhaltung und Verbesserung") als Aufwendungen für allgemeine Teile der Liegenschaft beurteilt habe, deren

Kosten - die Höhe habe der Antragsteller nicht bemängelt - zu Recht in die Verwalterabrechnung aufgenommen worden seien. Insoweit sei der erstgerichtliche Sachbeschluss zu bestätigen gewesen.Für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass das Erstgericht zu Recht die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Außenfassade (Sanierung der Loggien und Verfliesung der Balkone) gemäß Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 (arg: "Kosten für die Erhaltung und Verbesserung") als Aufwendungen für allgemeine Teile der Liegenschaft beurteilt habe, deren Kosten - die Höhe habe der Antragsteller nicht bemängelt - zu Recht in die Verwalterabrechnung aufgenommen worden seien. Insoweit sei der erstgerichtliche Sachbeschluss zu bestätigen gewesen.

Dass die Markisen, die im Jahr 1999 um netto S 26.030,-- repariert worden seien, von den Wohnungseigentümern "mit ihren Wohnungseigentumsobjekten miterworben wurden", bedeute nicht zwingend, dass diese Markisen allgemeine Teile der Liegenschaft seien und dass der mit ihrer Reparatur verbundene Aufwand als Aufwendung im Sinne des § 32 Abs 1 WEG 2002 gelte, zumal jeder Wohnungseigentümer die für sein Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Anlagen gemäß § 16 Abs 3 WEG 2002 selbst auf seine eigenen Kosten in Stand zu halten habe und nur Reparaturen, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 fielen, allen Wohnungseigentümern als Aufwendung im Sinne des § 32 Abs 1 WEG 2002 aufgebürdet werden dürften. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren konkrete Feststellungen als Tatsachengrundlage für die rechtliche Beurteilung zu treffen haben, ob die Reparatur der Markisenbespannungen eine Arbeit an allgemeinen Teilen der Liegenschaft gewesen sei.Dass die Markisen, die im Jahr 1999 um netto S 26.030,-- repariert worden seien, von den Wohnungseigentümern "mit ihren Wohnungseigentumsobjekten miterworben wurden", bedeute nicht zwingend, dass diese Markisen allgemeine Teile der Liegenschaft seien und dass der mit ihrer Reparatur verbundene Aufwand als Aufwendung im Sinne des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 gelte, zumal jeder Wohnungseigentümer die für sein Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Anlagen gemäß Paragraph 16, Absatz 3, WEG 2002 selbst auf seine eigenen Kosten in Stand zu halten habe und nur Reparaturen, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 fielen, allen Wohnungseigentümern als Aufwendung im Sinne des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 aufgebürdet werden dürften. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren konkrete Feststellungen als Tatsachengrundlage für die rechtliche Beurteilung zu treffen haben, ob die Reparatur der Markisenbespannungen eine Arbeit an allgemeinen Teilen der Liegenschaft gewesen sei.

Aber auch die Feststellungen zur Abrechnungsposition "Spielplatzsanierung S 58.000,-- netto" aus der Abrechnung für das Jahr 1999 reichten für eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung dieser Sache nicht aus. Der Begriff "Aufwendungen" im Sinne des § 32 Abs 1 WEG 2002 sei zwar in einem so weiten Sinn zu verstehen, dass auch die für den auf der Nachbarliegenschaft befindlichen Spielplatz entstehenden Aufwendungen auf alle Wohnungseigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft aufgeteilt werden könnten, wenn sie der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zugute kämen, doch gelte dies nur soweit, als die Aufwendungen auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Eigentümern der beiden Liegenschaften von den Eigentümern der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zu tragen seien. Ob eine derartige Vereinbarung zwischen den Eigentümern der beiden Liegenschaften getroffen worden sei, gehe aus den zu diesem Thema getroffenen Feststellungen des Erstgerichtes nicht mit Klarheit hervor. Insoweit sei dem Rekurs Folge zu geben und der erstgerichtliche Sachbeschluss aufzuheben gewesen.Aber auch die Feststellungen zur Abrechnungsposition "Spielplatzsanierung S 58.000,-- netto" aus der Abrechnung für das Jahr 1999 reichten für eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung dieser Sache nicht aus. Der Begriff "Aufwendungen" im Sinne des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 sei zwar in einem so weiten Sinn zu verstehen, dass auch die für den auf der Nachbarliegenschaft befindlichen Spielplatz entstehenden Aufwendungen auf alle Wohnungseigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft aufgeteilt werden könnten, wenn sie der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zugute kämen, doch gelte dies nur soweit, als die Aufwendungen auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Eigentümern der beiden Liegenschaften von den Eigentümern der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zu tragen seien. Ob eine derartige Vereinbarung zwischen den Eigentümern der beiden Liegenschaften getroffen worden sei, gehe aus den zu diesem Thema getroffenen Feststellungen des Erstgerichtes nicht mit Klarheit hervor. Insoweit sei dem Rekurs Folge zu geben und der erstgerichtliche Sachbeschluss aufzuheben gewesen.

Da soweit überblickbar höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, inwieweit die "Richtigkeit" einer Verwalterabrechnung gemäß § 20 Abs 3 WEG 2002 im Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 einer

Prüfung zu unterziehen sei, noch nicht vorliege, sei gegen den bestätigenden Teil des Sachbeschlusses der ordentliche Revisionsrekurs und gegen den aufhebenden Teil der Entscheidung der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen.Da soweit überblickbar höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, inwieweit die "Richtigkeit" einer Verwalterabrechnung gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 im Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 einer Prüfung zu unterziehen sei, noch nicht vorliege, sei gegen den bestätigenden Teil des Sachbeschlusses der ordentliche Revisionsrekurs und gegen den aufhebenden Teil der Entscheidung der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen.

Gegen den bestätigenden und den zurückweisenden Teil dieser Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Rekursentscheidung hinsichtlich der ab- und zurückweisenden Positionen im stattgebenden Sinne abzuändern.

Gegen den aufhebenden Teil der Rekursentscheidung richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den Sachantrag zur Gänze abzuweisen.

In ihrer Revisionsrekursbeantwortung beantragt die Antragsgegnerin, dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Rechtsmittel sind zulässig, der Revisionsrekurs des Antragstellers ist teilweise berechtigt, der Rekurs der Antragsgegnerin ist nicht berechtigt.

Zum Rekurs der Antragsgegnerin:

Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, dem Antragsteller sei eine nachvollziehbare, vollständige und übersichtliche Abrechnung übermittelt worden; im Außerstreitverfahren gemäß § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 könne aber nicht überprüft werden, ob in der Abrechnung Positionen enthalten seien, die keine Aufwendungen im Sinne des § 32 Abs 1 WEG 2002 darstellten.Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, dem Antragsteller sei eine nachvollziehbare, vollständige und übersichtliche Abrechnung übermittelt worden; im Außerstreitverfahren gemäß Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 könne aber nicht überprüft werden, ob in der Abrechnung Positionen enthalten seien, die keine Aufwendungen im Sinne des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 darstellten.

Hiezu wurde erwogen:

Bereits in 5 Ob 113/02g = MietSlg 54.485 hat der erkennende Senat ausgeführt, dass die Gesetzesänderung (des § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 durch die WRN 1999) jedenfalls primär auf eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abziele. Um den Verwalter zur vollständigen Erfüllung seiner Abrechnungspflicht zu zwingen, solle nur mehr die Anrufung des Außerstreitrichters notwendig sein, statt - wie bisher - inhaltliche Überprüfungen von Abrechnungen dem streitigen Rechtsweg vorzubehalten.Bereits in 5 Ob 113/02g = MietSlg 54.485 hat der erkennende Senat ausgeführt, dass die Gesetzesänderung (des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 durch die WRN 1999) jedenfalls primär auf eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abziele. Um den Verwalter zur vollständigen Erfüllung seiner Abrechnungspflicht zu zwingen, solle nur mehr die Anrufung des Außerstreitrichters notwendig sein, statt - wie bisher - inhaltliche Überprüfungen von Abrechnungen dem streitigen Rechtsweg vorzubehalten.

In 5 Ob 37/03g = WoBl 2003/140 (Call) heißt es: Während nach früherer Rechtslage die Auseinandersetzung über die inhaltliche Richtigkeit einer Abrechnung im streitigen Verfahren zu führen gewesen sei, sei durch die Bestimmung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF der WRN 1999 iVm § 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975 eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters geschaffen worden, sodass nunmehr eine Überprüfung von Abrechnungen des Verwalters auf ihre Richtigkeit im außerstreitigen Verfahren zulässig sei.In 5 Ob 37/03g = WoBl 2003/140 (Call) heißt es: Während nach früherer Rechtslage die Auseinandersetzung über die inhaltliche Richtigkeit einer Abrechnung im streitigen Verfahren zu führen gewesen sei, sei durch die Bestimmung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung der WRN 1999 in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975 eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters geschaffen worden, sodass nunmehr eine Überprüfung von Abrechnungen des Verwalters auf ihre Richtigkeit im außerstreitigen Verfahren zulässig sei.

Schließlich wurde jüngst in 5 Ob 167/03z mit eingehender Begründung insbesondere unter Hinweis auf die

Gesetzesmaterialien dargelegt, dass die schon bisher bestehende materiell-rechtliche Verpflichtung zur inhaltlich richtigen Rechnungslegung nunmehr im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen sei. Mit der Legung einer ordentlichen (formell vollständigen) Abrechnung hat es also nicht mehr sein Bewenden.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass im außerstreitigen Verfahren zu prüfen ist, ob in der Abrechnung enthaltene Ausgaben Aufwendungen für die Liegenschaft darstellen, damit aber auch, ob ein Aufwand von der Eigentümergemeinschaft oder vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen ist. In den noch strittigen Punkten ist insbesondere zu untersuchen, ob es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt. Zu den vom Rechtsmittel der Antragsgegnerin betroffenen Abrechnungspositionen ist folgendes zu bemerken:

Die Zuordnung der Markisenreparatur betrifft einen Grenzfall. Nach der Aktenlage befinden sich die Markisen bei Terrassen und Loggien (AS 35, 41). Sie stehen also in einem räumlichen Naheverhältnis zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und sind auch nicht Teile der unmittelbaren "Außenhaut" des Hauses (Dach, Fassade, Außenfenster; vgl Löcker in Hausmann/Vonkilch § 28 WEG 2002 Rz 54 mwN; Würth in Rummel3 § 3 MRG Rz 4 b mwN). Ähnlich wie im Falle einer ausschließlich dem Sicht- und Sonnenschutz eines einzelnen Wohnungseigentümers dienenden, auf einer Terrasse errichteten Pergola (5 Ob 249/99z = MietSlg 51.550) ist der erkennende Senat der Ansicht, dass die Erhaltung der Markisen nicht Sache der Gemeinschaft ist. Anders wäre die Rechtslage freilich, wenn die Markisenreparatur in ursächlichem Zusammenhang mit Arbeiten an der Außenfassade stünde. Die Zweifel des Rekursgerichtes an der Berechtigung dieser Abrechnungsposition sind somit gerechtfertigt. Wenn es hier eine Verbreiterung der Entscheidungsgrundlage für erforderlich gehalten hat, so kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegentreten.Die Zuordnung der Markisenreparatur betrifft einen Grenzfall. Nach der Aktenlage befinden sich die Markisen bei Terrassen und Loggien (AS 35, 41). Sie stehen also in einem räumlichen Naheverhältnis zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und sind auch nicht Teile der unmittelbaren "Außenhaut" des Hauses (Dach, Fassade, Außenfenster; vergleiche Löcker in Hausmann/Vonkilch Paragraph 28, WEG 2002 Rz 54 mwN; Würth in Rummel3 Paragraph 3, MRG Rz 4 b mwN). Ähnlich wie im Falle einer ausschließlich dem Sicht- und Sonnenschutz eines einzelnen Wohnungseigentümers dienenden, auf einer Terrasse errichteten Pergola (5 Ob 249/99z = MietSlg 51.550) ist der erkennende Senat der Ansicht, dass die Erhaltung der Markisen nicht Sache der Gemeinschaft ist. Anders wäre die Rechtslage freilich, wenn die Markisenreparatur in ursächlichem Zusammenhang mit Arbeiten an der Außenfassade stünde. Die Zweifel des Rekursgerichtes an der Berechtigung dieser Abrechnungsposition sind somit gerechtfertigt. Wenn es hier eine Verbreiterung der Entscheidungsgrundlage für erforderlich gehalten hat, so kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegentreten.

Die Abrechnungsposition Spielplatzsanierung betrifft eine Aufwendung für die Nachbarliegenschaft, auf der sich der Spielplatz befindet. Die Verrechnung der Aufwendungen hat aber streng liegenschaftsbezogen zu erfolgen; die Einbeziehung von Aufwendungen, die andere Liegenschaften betreffen, ist grundsätzlich unzulässig (vgl 5 Ob 267/97z = MietSlg 49.534; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 32 WEG 2002 Rz 15). Richtig ist, dass dieser Grundsatz in Fällen, in denen eine auf der Nachbarliegenschaft befindliche Anlage auch der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zugute kommt, durchbrochen wurde (5 Ob 83/85 = MietSlg 37.641/44; vgl auch 5 Ob 40/94 = MietSlg 46.538/14). Voraussetzung ist danach allerdings eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern der betreffenden Liegenschaften über die Tragung der Aufwendungen, also hier zwischen dem Verein von Wohnungseigentümern als Eigentümer der Nachbarliegenschaft und allen Miteigentümern der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft. Es wäre ohne eine solche Vereinbarung nicht einzusehen, warum der Verein zwar offenbar den Kaufpreis für die Nachbarliegenschaft aus eigenen Mitteln aufgebracht hat, die Kosten der Instandhaltung der von ihm angekauften Liegenschaft aber nicht tragen soll. Auch in diesem Punkt ist der auf Klärung abzielende Aufhebungsbeschluss des Rekursgerichtes daher nicht zu beanstanden.Die Abrechnungsposition Spielplatzsanierung betrifft eine Aufwendung für die Nachbarliegenschaft, auf der sich der Spielplatz befindet. Die Verrechnung der Aufwendungen hat aber streng liegenschaftsbezogen zu erfolgen; die Einbeziehung von Aufwendungen, die andere Liegenschaften betreffen, ist grundsätzlich unzulässig vergleiche 5 Ob 267/97z = MietSlg 49.534; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Paragraph 32, WEG 2002 Rz 15). Richtig ist, dass dieser Grundsatz in Fällen, in denen eine auf der Nachbarliegenschaft befindliche Anlage auch der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zugute kommt, durchbrochen wurde (5 Ob 83/85 = MietSlg 37.641/44; vergleiche auch 5 Ob 40/94 = MietSlg 46.538/14). Voraussetzung ist danach allerdings eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern der betreffenden Liegenschaften über die Tragung der Aufwendungen, also hier zwischen dem Verein von Wohnungseigentümern als Eigentümer der

Nachbarliegenschaft und allen Miteigentümern der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft. Es wäre ohne eine solche Vereinbarung nicht einzusehen, warum der Verein zwar offenbar den Kaufpreis für die Nachbarliegenschaft aus eigenen Mitteln aufgebracht hat, die Kosten der Instandhaltung der von ihm angekauften Liegenschaft aber nicht tragen soll. Auch in diesem Punkt ist der auf Klärung abzielende Aufhebungsbeschluss des Rekursgerichtes daher nicht zu beanstanden.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin war somit ein Erfolg zu versagen.

Zum Revisionsrekurs des Antragstellers:

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, die Kosten für die Sanierung der Loggien-Außenverkleidung und die Balkonverfliesung seien keine Aufwendungen für allgemeine Teile der Liegenschaft. Der Erstrichter hätte den Antragsteller zur Stellung und Präzisierung von Anträgen im Bezug auf die Abrechnungspositionen "Waschmaschinenreparaturkosten" und "Garagenstromkosten" anleiten müssen.

Hiezu wurde erwogen:

Soweit Arbeiten an der Außenfassade im Bereich der Loggien vorgenommen wurden, besteht kein Zweifel, dass es sich - ungeachtet der Loggienbenützung nur durch den jeweiligen Wohnungseigentümer - um die "Außenhaut" des Hauses und damit um allgemeine Teile handelt, wie das Rekursgericht richtig erkannt hat (vgl Löcker aaO Rz 54, 58 mwN; Würth aaO).Soweit Arbeiten an der Außenfassade im Bereich der Loggien vorgenommen wurden, besteht kein Zweifel, dass es sich - ungeachtet der Loggienbenützung nur durch den jeweiligen Wohnungseigentümer - um die "Außenhaut" des Hauses und damit um allgemeine Teile handelt, wie das Rekursgericht richtig erkannt hat vergleiche Löcker aaO Rz 54, 58 mwN; Würth aaO).

Was die Kosten für die Balkonverfliesung (nach den vorinstanzlichen Feststellungen richtig: Loggienverfliesung) anlangt, ist allerdings zu differenzieren: wurde diese Verfliesung im Zuge der Arbeiten an der Außenfassade oder etwa einer Sanierung des Estrichs (vgl auch 5 Ob 162/99f = MietSlg 51.523) notwendig, so hat die Gemeinschaft den Aufwand zu tragen. Handelt es sich hingegen bloß um eine Erneuerung des Bodenbelages auf einer Loggia ohne Bezug zu einem Mangel der Haussubstanz, wäre die Abrechnungsposition auszuscheiden (vgl 5 Ob 294/99t = MietSlg 52.575; Löcker aaO Rz 58). Die vorinstanzlichen Feststellungen lassen aber noch keine abschließende Beurteilung der Abrechnungsposition "Balkonverfliesung" (Loggienverfliesung) zu, weshalb die Rechtssache insoweit unter Aufhebung der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse an das Erstgericht zurückzuverweisen war.Was die Kosten für die Balkonverfliesung (nach den vorinstanzlichen Feststellungen richtig: Loggienverfliesung) anlangt, ist allerdings zu differenzieren: wurde diese Verfliesung im Zuge der Arbeiten an der Außenfassade oder etwa einer Sanierung des Estrichs vergleiche auch 5 Ob 162/99f = MietSlg 51.523) notwendig, so hat die Gemeinschaft den Aufwand zu tragen. Handelt es sich hingegen bloß um eine Erneuerung des Bodenbelages auf einer Loggia ohne Bezug zu einem Mangel der Haussubstanz, wäre die Abrechnungsposition auszuscheiden vergleiche 5 Ob 294/99t = MietSlg 52.575; Löcker aaO Rz 58). Die vorinstanzlichen Feststellungen lassen aber noch keine abschließende Beurteilung der Abrechnungsposition "Balkonverfliesung" (Loggienverfliesung) zu, weshalb die Rechtssache insoweit unter Aufhebung der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse an das Erstgericht zurückzuverweisen war.

Schließlich ist die teilweise Zurückweisung des Rekurses des Antragstellers nicht zu beanstanden, weil dem Erstgericht insoweit gar keine offenen Anträge vorlagen, über die es hätte (abweisend) absprechen können. Wenn der Antragsteller nunmehr meint, er wäre vom Erstrichter nicht entsprechend angeleitet worden, genügt der Hinweis, dass angebliche Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden können.

Dem Revisionsrekurs des Antragstellers war somit nur teilweise Folge zu geben.

Textnummer

E73120

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00062.04K.0329.000

Im RIS seit

28.04.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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