jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/3/23 5Ob167/03z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.03.2004

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 und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Heinz Z*****, 2. Melitta Z*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider den Antragsgegner Hans H*****, vertreten durch Hasberger, Seitz & Partner Rechtsanwälte OEG in Wien, und der weiteren Verfahrensparteien 1. Mathilde I*****, 2. F*****, 3. Walter R*****, 4. Gertrude S*****, 5. Maria R*****, 6. Peter K*****, 7. Hedwig W*****, 8. Martha W*****, 9. Gertrude S*****, 10. Karl T*****,

11. Josefine T*****, 12. Marlene V*****, 13. Waltraud B*****, 14. Todor B*****, 15. Theodor M*****, 16. Walter K*****, 17. Christine N*****, 18. Franz D*****, 19. Hildegard O*****, 20. Edith S*****, 21. Dr. Renate I*****, 22. Waltraud P*****, 23. Monika M*****, 24. Maria I*****, 25. Anna Z*****, 26. Veronika G*****, 27. Waltraud G*****,

28. Christian S*****, 29. Anna H*****, 30. Dr. Ilse L*****, 31. Otto S*****, 32. Alexandra S*****, 33. Josefine P*****, 34. Ing. Harald S*****, 35. Helga S*****, 36. Rosa E*****, 37. Josef P*****, 38. Karla P*****, 39. Franz J*****, 40. Eveline J*****, 41. Gertrude F*****, 42. Friedrich T*****, 43. Edith H*****, 44. Theresia S*****,

45. Norbert M*****, 46. Mathilde K*****, 47. Brigitte W*****, 48. Ing. Gerhard Ö*****, 49. Jaffar Mohammad B*****, 50. Ingrid Z*****,

51. Brigitte H*****, 52. Rosmarie M*****, 53. Maria S*****, 54. Herbert G*****, 55. Margaretha G*****, 56. Walter B*****, 57. Josef T*****, 58. Agnes F*****, 59. Wilhelm S*****, 60. Mihajlo D*****, 61. Gulka D*****, 62. Regina S*****, 63. Harald J*****, 64. Eva Maria B*****, 65. Mladen K*****, 66. Sabine Z*****, 67. Regina J*****, 68. Ottilie S*****, 69. Susanne S*****, 70. Gertrude K*****, 71. Alois K*****, 72. Gerhard I*****, 73. Gerlinde I*****, 74. Maria M*****,

75. Josef R*****, 76. Konrad W*****, 77. Martha W*****, 78. Peter F*****, 79. Hildegard F*****, 80. Ingeborg H*****, 81. Mag. Josef Z*****, 82. Edelgard Z*****, sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft ***** bzw *****, wegen § 20 Abs 3 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG, infolge des Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Februar 2003, GZ 40 R 270/02f-28, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 15. Mai 2002, GZ 9 Msch 13/01i-15, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den75. Josef R*****, 76. Konrad W*****, 77. Martha W*****, 78. Peter F*****, 79. Hildegard F*****, 80. Ingeborg H*****, 81. Mag. Josef Z*****, 82. Edelgard Z*****, sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft ***** bzw *****, wegen Paragraph 20, Absatz 3, WEG in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG, infolge des Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für

Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Februar 2003, GZ 40 R 270/02f-28, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 15. Mai 2002, GZ 9 Msch 13/01i-15, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 14 Grundbuch ***** mit der Adresse *****.

Der Antragsgegner ist ebenfalls Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft und seit Juli 1999 mit der Verwaltung des Hauses beauftragt und bevollmächtigt.

Die Verfahrensbeteiligten (1. - 82.) sind ebenfalls Mit- und Wohnungseigentümer der bezeichneten Liegenschaft.

Nachdem der Antragsgegner in der Hausversammlung vom 28. April 1999 erklärt hatte, die Verwaltung des Hauses um ca 25 % billiger als die Vorverwaltung durchzuführen, wurde er zum Verwalter der Liegenschaft bestellt. Zum Abschluss eines schriftlichen Vertrages kam es nicht. Eine Vereinbarung dahin, dass dem Antragsgegner über die Honorarvereinbarung hinaus Entgelt zu bezahlen oder Barauslagenersatz zu leisten sei, wurde nicht getroffen. Der Antragsgegner verrechnete für seine Verwaltungstätigkeit in der Folge ab August 1999 der Eigentümergemeinschaft monatlich S 7.774,05 im Gegensatz zur Vorverwaltung, welche monatlich S 11.460,08 verrechnet hatte. Neben einer bestimmten Vorgangsweise in der Causa I*****/B***** wurde dem Antragsgegner in der Hausversammlung vom 28. 4. 1999 der Auftrag zur Durchführung verschiedener Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten erteilt. Weiters wurde beschlossen, dass der Antragsgegner die sogenannten "Bassena News" weiter herausbringen sollte. Das hatte er schon vor seiner Bestellung zum Hausverwalter auf seine Kosten getan. Eine Vereinbarung, dass der Antragsgegner Kosten für Büromaterialien oder Fachliteratur gesondert verrechnen könne, wurde nicht getroffen. Für eine vom Antragsgegner angebrachte Überwachungskamera besteht kein Konsens der Miteigentümer, der Antragsgegner hat diese und entsprechendes Elektromaterial hiefür eigenmächtig angeschafft (betrifft die Abrechnungspositionen 13, 14 und 27, die nicht mehr Verfahrensgegenstand sind).

Eine vom Antragsgegner im Jahr 1998 privat angeschaffte Bohrmaschine wurde den Miteigentümern erst im Jahr 2000 zur Verwendung angeboten, als diese die Aufnahme der Kosten der Bohrmaschine mit S 1.783,33 in die Abrechnung des Jahres 1999 bemängelten.

In der vom Antragsgegner gelegten Abrechnung des Jahres 1999 finden sich folgende, strittige Positionen:

1. Grundbuchsanträge Manz S 1.127,27

2. Software S 415,83

3. Büromaterial S 445,92

4. Fachliteratur S 198,18

5. Kassabuch S 178,33

6. diverse Unterlagen, österreichische

Staatsdruckerei S 5.500,--

7. Österreichisches Wohnrecht S 1.193,64

8. Diverses Libro S 90,82

9. Doku-Ordner S 172,50

10. HO-Formblatt S 30,--

11. Stempel S 300,--

12. diverses Material Libro S 36,33

13. diverses E-Material Conrad S 99,17

14. diverses E-Material Conrad S 1.255,58

15. Stempel S 125,--

16. diverse Zeitschriften S 127,27

17. diverses Büromaterial S 16,50

18. Papier S 66,67

19. Lizenzgebühren S 1.250,--

20. diverse Zeitschriften S 45,45

21. diverses Büromaterial S 44,75

22. Abrechnung/Wohnrecht S 3.500,--

23. Büromaterial Libro S 33,83

24. diverses Material Alfa GesmbH S 665,--

25. diverse juristische Literatur S 581,82

26. Toner S 381,25

27. diverses E-Zubehör S 1.559,17

28. diverse juristische Literatur S 628,73

29. diverses Büromaterial S 69,75

30. Bohrmaschine S 1.783,33

Die Abrechnung über den "Reparaturfonds" schließt mit einem Stand per 31. 12. 1999 von S 77.612,80. Der Abrechnung beigelegt ist eine Fotokopie eines Sparbuchs Reparaturfonds, Stand 31. 12. 1999, welches einen Saldo von S 383.911,67 aufweist. Es ist nicht erkennbar, wie sich diese beiden Beträge zueinander verhalten.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag vom 14. 5. 2001 begehren die Antragsteller, dem Antragsgegner die Vorlage einer richtigen Abrechnung aufzutragen. Ihnen seien - wie aufgelistet - Kosten verrechnet worden, die weder Betriebskosten noch sonstige den Miteigentümern verrechenbare Ausgaben darstellten. Der Antragsteller sei nicht berechtigt, ohne eine entsprechende Vereinbarung von den Mit- und Wohnungseigentümern Barauslagen (Sachaufwand) zu verlangen. Eine entsprechende Vereinbarung sei nicht getroffen worden. Die Position "Bohrmaschine" sei nicht berechtigt, da eine solche im Jahr 1999 nicht angeschafft worden sei. Erst im Jahr 2000 sei eine Bohrmaschine den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt worden. Das Elektromaterial habe zur Installierung einer Überwachungskamera gedient, welche von den Miteigentümern abgelehnt worden sei. Bei den in Rechnung gestellten "Lizenzgebühren" handle es sich um Kosten der Inanspruchnahme von Telebanking. Diese dürfe der Antragsgegner den Antragstellern nicht in Rechnung stellen.

Sämtliche Tätigkeiten des Verwalters seien mit dem vereinbarten Verwaltungshonorar abgegolten. Er sei nicht berechtigt, darüber hinaus Tätigkeiten gesondert in Rechnung zu stellen. Hinsichtlich der Rücklagenabrechnung bestritten die Antragsteller die Ordnungsgemäßheit, weil diese nicht die tatsächlich geleisteten Beträge ausweise.

Der Antragsgegner beantragte Abweisung des Antrags. Er wendete im Wesentlichen ein, dass es sich bei einem Großteil der verzeichneten Ausgabenpositionen um Spesen außerordentlicher Verwaltung handle. Das Büromaterial sei überwiegend für die Herausgabe der "Bassena News" verwendet worden, wozu er von den Miteigentümern beauftragt worden sei. Die juristische Fachliteratur sei für die komplexe Causa I***** erforderlich gewesen. Die Bohrmaschine stehe tatsächlich allen Wohnungseigentümern zur Verfügung. Die Anschaffung einer

Überwachungskamera sei von den Miteigentümern nicht abgelehnt worden, es bestehe eine entsprechende Notwendigkeit, eine solche Kamera anzuschaffen. Alle von den Antragstellern hinsichtlich ihrer Berechtigung bestrittenen Abrechnungspositionen seien nicht im vereinbarten Verwaltungshonorar enthalten.

Das Erstgericht trug dem Antragsgegner die Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung für die Abrechnungsperiode 1. 1. 1999 bis 31. 12. 1999 auf, wobei es im Spruch ausführte, welche Abrechnungspositionen dementsprechend zu entfallen hätten (1. bis 30.). Weiters trug es dem Antragsgegner auf, für die in Frage stehende Abrechnungsperiode eine ordnungsgemäße Abrechnung über den Reparaturfonds zu legen, indem eine rechnerisch nachvollziehbare Übereinstimmung zwischen der Abrechnung und dem Sparbuchguthaben hergestellt werde. Dies alles innerhalb einer Frist von einem Monat unter Androhung einer Geldstrafe von EUR 1.500.

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht zunächst die Anwendbarkeit des§ 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechts-Novelle 1999 auf den verfahrensgegenständlichen Abrechnungsanspruch. Die Richtigkeit von nach dem 1. 1. 2000 gelegten Abrechnungen sei über Antrag zu prüfen (§ 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975). Die gegenständliche Abrechnung sei im Juni 2000 gelegt worden. Eine inhaltliche Überprüfung dieser Abrechnung ergebe, dass der Antragsgegner auf das mit ihm vereinbarte Verwaltungshonorar beschränkt sei, weil keine Vereinbarung vorliege, wonach Zusatzleistungen zu honorieren wären. Der Antragsgegner könne daher den übrigen Miteigentümern keine Kosten dafür in Rechnung stellen, dass er sich in der "Causa I*****" rechtlich durch den Ankauf von Fachliteratur weitergebildet habe. Die "Bassena News" habe der Antragsgegner schon vor seiner Bestellung zum Hausverwalter quasi als Hobby herausgegeben. Eine Vereinbarung nach seiner Bestellung zum Hausverwalter, dass dies in der Folge entgeltlich geschehen solle, sei nicht getroffen worden. Er könne daher den Miteigentümern keine Kosten für Büromaterialien etc hiefür als Bewirtschaftungskosten des Hauses in Rechnung stellen. Alle weiteren Positionen wie Software, Lizenzgebühren, Büromaterialien etc seien vom Verwaltungshonorar abgedeckt, weshalb er entsprechende Kosten den Miteigentümern nicht in Rechnung stellen dürfe. Was die Überwachungskamera (Kosten für Elektromaterialien) betreffe, sei diese überhaupt gegen den Willen der Miteigentümer angeschafft worden. Eine Bohrmaschine, die nicht im Jahr 1999 angeschafft worden sei, dürfe schon aus diesem Grund nicht in die Bewirtschaftungskostenabrechnung dieses Jahres aufgenommen werden. Überdies sei sie erst ab dem Jahr 2000 den Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung gestanden.In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht zunächst die Anwendbarkeit des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechts-Novelle 1999 auf den verfahrensgegenständlichen Abrechnungsanspruch. Die Richtigkeit von nach dem 1. 1. 2000 gelegten Abrechnungen sei über Antrag zu prüfen (Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975). Die gegenständliche Abrechnung sei im Juni 2000 gelegt worden. Eine inhaltliche Überprüfung dieser Abrechnung ergebe, dass der Antragsgegner auf das mit ihm vereinbarte Verwaltungshonorar beschränkt sei, weil keine Vereinbarung vorliege, wonach Zusatzleistungen zu honorieren wären. Der Antragsgegner könne daher den übrigen Miteigentümern keine Kosten dafür in Rechnung stellen, dass er sich in der "Causa I*****" rechtlich durch den Ankauf von Fachliteratur weitergebildet habe. Die "Bassena News" habe der Antragsgegner schon vor seiner Bestellung zum Hausverwalter quasi als Hobby herausgegeben. Eine Vereinbarung nach seiner Bestellung zum Hausverwalter, dass dies in der Folge entgeltlich geschehen solle, sei nicht getroffen worden. Er könne daher den Miteigentümern keine Kosten für Büromaterialien etc hiefür als Bewirtschaftungskosten des Hauses in Rechnung stellen. Alle weiteren Positionen wie Software, Lizenzgebühren, Büromaterialien etc seien vom Verwaltungshonorar abgedeckt, weshalb er entsprechende Kosten den Miteigentümern nicht in Rechnung stellen dürfe. Was die Überwachungskamera (Kosten für Elektromaterialien) betreffe, sei diese überhaupt gegen den Willen der Miteigentümer angeschafft worden. Eine Bohrmaschine, die nicht im Jahr 1999 angeschafft worden sei, dürfe schon aus diesem Grund nicht in die Bewirtschaftungskostenabrechnung dieses Jahres aufgenommen werden. Überdies sei sie erst ab dem Jahr 2000 den Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung gestanden.

Was die Abrechnung des Reparaturfonds betreffe, sei diese nicht nachvollziehbar, entspreche damit nicht dem Zweck der Rechnungslegung im Sinn ständiger Judikatur (MietSlg 34.542/8).

Einem gegen diesen Sachbeschluss vom Antragsgegner erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz teilweise Folge. Ausgehend davon, dass der erstinstanzliche Sachbeschluss in Ansehung der Positionen 13, 14 und 27 (sämtliche betreffend die Elektromaterialien für Überwachungskamera) unbekämpft in Rechtskraft erwachsen sei, änderte das

Rekursgericht den erstinstanzlichen Beschluss dahin ab, dass die Positionen 1 bis 12, 15 bis 26 und 28 bis 30 nicht aus der Abrechnung zu entfallen hätten. Im Übrigen (hinsichtlich des Auftrags auf Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Reparaturfonds) wurde dem Rekurs nicht Folge gegeben.

Zunächst teilte das Rekursgericht die Ansicht des Erstgerichtes, dass die Bestimmung des§ 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechts-Novelle 1999 auf nach dem 1. 1. 2000 gelegte Abrechnungen Anwendung zu finden habe, die Richtigkeit der Abrechnung des Jahres 1999 daher im gegenständlichen Verfahren überprüfbar sei.Zunächst teilte das Rekursgericht die Ansicht des Erstgerichtes, dass die Bestimmung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechts-Novelle 1999 auf nach dem 1. 1. 2000 gelegte Abrechnungen Anwendung zu finden habe, die Richtigkeit der Abrechnung des Jahres 1999 daher im gegenständlichen Verfahren überprüfbar sei.

Unter Ablehnung der von Call in WoBl 2001, 1 "Was ist eine richtige Abrechnung?" vertretenen Ansicht, der Außerstreitrichter habe nunmehr eine Abrechnung nach den Prüfungsgrundsätzen der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, gelangte das Rekursgericht folgend E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch,Österreichisches Wohnrecht Rz 20 zu § 34 WEG) zur Ansicht, dass sich eine "richtige" Abrechnung an der Wirklichkeit, daher an den faktisch stattgefundenen Geldflüssen zu orientieren habe. Gegenstand der Richtigkeitsprüfung sei somit nicht, ob Einnahmen und Ausgaben rechtmäßig, wirtschaftlich oder zweckmäßig gewesen seien, sondern nur, ob sie tatsächlich stattgefunden hätten. Durch die gesetzliche Änderung sei zu den Kriterien der ordentlichen Abrechnung die Vollständigkeit der Abrechnung hinzugekommen. Weil Eigentümer auch Weisungen zu unwirtschaftlichen oder nicht zweckmäßigen Maßnahmen erteilen könnten, die der Hausverwalter einzuhalten habe, könne an die von ihm zu legende Abrechnung nicht der Maßstab der Wirtschaftlichkeit oder Zweckmäßigkeit angelegt werden. Tatsächliche Aufwendungen, die nicht wirtschaftlich oder nicht sparsam gewesen seien, hätten ansonsten die Unrichtigkeit einer Abrechnung zur Folge.Unter Ablehnung der von Call in WoBl 2001, 1 "Was ist eine richtige Abrechnung?" vertretenen Ansicht, der Außerstreitrichter habe nunmehr eine Abrechnung nach den Prüfungsgrundsätzen der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, gelangte das Rekursgericht folgend E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch,Österreichisches Wohnrecht Rz 20 zu Paragraph 34, WEG) zur Ansicht, dass sich eine "richtige" Abrechnung an der Wirklichkeit, daher an den faktisch stattgefundenen Geldflüssen zu orientieren habe. Gegenstand der Richtigkeitsprüfung sei somit nicht, ob Einnahmen und Ausgaben rechtmäßig, wirtschaftlich oder zweckmäßig gewesen seien, sondern nur, ob sie tatsächlich stattgefunden hätten. Durch die gesetzliche Änderung sei zu den Kriterien der ordentlichen Abrechnung die Vollständigkeit der Abrechnung hinzugekommen. Weil Eigentümer auch Weisungen zu unwirtschaftlichen oder nicht zweckmäßigen Maßnahmen erteilen könnten, die der Hausverwalter einzuhalten habe, könne an die von ihm zu legende Abrechnung nicht der Maßstab der Wirtschaftlichkeit oder Zweckmäßigkeit angelegt werden. Tatsächliche Aufwendungen, die nicht wirtschaftlich oder nicht sparsam gewesen seien, hätten ansonsten die Unrichtigkeit einer Abrechnung zur Folge.

Sämtliche Positionen 1 bis 12, 15 bis 26 und 28 bis 30 beträfen Aufwendungen, die der Antragsgegner für die Wohnungseigentümer getätigt habe. Das gelte auch für die Position "Bohrmaschine", woran der Umstand nichts ändere, dass der Antragsgegner diese zuvor privat erworben habe. Allfällige Missstände oder Pflichtverletzungen des Verwalters könnten nicht im Rahmen eines Abrechnungsverfahrens nach § 20 Abs 3 WEG 2002 geprüft werden.Sämtliche Positionen 1 bis 12, 15 bis 26 und 28 bis 30 beträfen Aufwendungen, die der Antragsgegner für die Wohnungseigentümer getätigt habe. Das gelte auch für die Position "Bohrmaschine", woran der Umstand nichts ändere, dass der Antragsgegner diese zuvor privat erworben habe. Allfällige Missstände oder Pflichtverletzungen des Verwalters könnten nicht im Rahmen eines Abrechnungsverfahrens nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 geprüft werden.

Gegen den Auftrag zur Schlüssigmachung der Reparaturrücklagenabrechnung vermöge der Rekurswerber keine Argumente vorzubringen. Selbst wenn die Abrechnung einer früheren Verwaltung Mängel aufgewiesen habe, könne dies Mängel der nunmehrigen Abrechnung nicht rechtfertigen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes nicht EUR 10.000 übersteige, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, was eine richtige Verwalterabrechnung im Sinn des § 17 WEG 1975 idF der WRN 1999 bzw § 20 Abs 3 WEG 2002 sei.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes nicht EUR 10.000 übersteige, der Revisionsrekurs jedoch zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, was eine richtige Verwalterabrechnung im Sinn des Paragraph 17, WEG 1975 in der Fassung der WRN 1999 bzw Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses im Sinne einer Wiederherstellung der Entscheidung des Erstgerichts. (Der Eventualantrag, der sich auf Stattgebung des Antrags richtet, ist mit dem Hauptantrag ident, weil das Erstgericht antragsgemäß entschieden hat.)

Der Antragsgegner beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist auch berechtigt. Wie der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat, besteht seit 1. 1. 2000 die Möglichkeit und Zulässigkeit, die immer schon bestandene materiellrechtliche Verpflichtung des Verwalters, Abrechnungen nicht nur ordentlich, sondern auch richtig zu legen, im Außerstreitverfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975, nunmehr § 52 Abs 1 Z 6 MRG 2002 überprüfen zu lassen. Daher sind auch Rechnungslegungen früherer Zeiträume in nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemachten Außerstreitverfahren auf ihre Richtigkeit zu überprüfen (5 Ob 37/03g = WoBl 2003/140 [Call]; 5 Ob 113/02g = MietSlg 54.485). Davon sind die Vorinstanzen zutreffend ausgegangen, wenn sie auch zu unterschiedlichen Ansichten bei Auslegung des Begriffes der "richtigen" Abrechnung gelangten.Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist auch berechtigt. Wie der erkennende Senat bereits ausgesprochen hat, besteht seit 1. 1. 2000 die Möglichkeit und Zulässigkeit, die immer schon bestandene materiellrechtliche Verpflichtung des Verwalters, Abrechnungen nicht nur ordentlich, sondern auch richtig zu legen, im Außerstreitverfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG 1975, nunmehr Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, MRG 2002 überprüfen zu lassen. Daher sind auch Rechnungslegungen früherer Zeiträume in nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemachten Außerstreitverfahren auf ihre Richtigkeit zu überprüfen (5 Ob 37/03g = WoBl 2003/140 [Call]; 5 Ob 113/02g = MietSlg 54.485). Davon sind die Vorinstanzen zutreffend ausgegangen, wenn sie auch zu unterschiedlichen Ansichten bei Auslegung des Begriffes der "richtigen" Abrechnung gelangten.

Dazu hat der erkennende Senat erwogen:

Schon nach bisheriger Rechtslage (vor Inkrafttreten des § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF der WRN 1999) hatte sich der Umfang der im außerstreitigen Verfahren durchsetzbaren Rechnungslegungsverpflichtung daran zu orientieren, dass sie den Berechtigten ausreichende Grundlagen liefern musste, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen (MietSlg 34.542/8).Schon nach bisheriger Rechtslage (vor Inkrafttreten des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung der WRN 1999) hatte sich der Umfang der im außerstreitigen Verfahren durchsetzbaren Rechnungslegungsverpflichtung daran zu orientieren, dass sie den Berechtigten ausreichende Grundlagen liefern musste, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen (MietSlg 34.542/8).

§ 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF vor der WRN 1999 wurde dabei von Lehre und Rechtsprechung als ausführendes Spezialrecht zum ABGB (§§ 1012, 830, 837) angesehen (vgl Faistenberger/Barta/Call WEG 455; MietSlg 34.542/8 ua).Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung vor der WRN 1999 wurde dabei von Lehre und Rechtsprechung als ausführendes Spezialrecht zum ABGB (Paragraphen 1012,, 830, 837) angesehen vergleiche Faistenberger/Barta/Call WEG 455; MietSlg 34.542/8 ua).

Zivilrechtliche Nach- oder Rückforderungen aus einer Abrechnung waren zur Gänze dem streitigen Rechtsweg vorbehalten.

Gegenstand der im außerstreitigen Verfahren nach dem WEG durchzusetzenden Rechnungslegungsverpflichtung war demnach die Legung einer formell vollständigen, nachvollziehbaren Abrechnung. Fragen der Richtigkeit dieser Abrechnung im Sinn materiellrechtlicher Richtigkeit und Berechtigung von Forderungen waren dem streitigen Verfahren vorbehalten.

Die Frage, ob sich daran durch die Novellierung des § 17 Abs 1 Z 1

WEG durch die WRN 1999 Grundsätzliches geändert hat, wird von der

Lehre kontroversiell beantwortet. Höchstgerichtliche Rechtsprechung liegt dazu nur insoweit vor, als ausgesprochen wurde, dass die Gesetzesänderung auf eine Ausweitung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abzielt. Es soll nur mehr die Anrufung des Außerstreitrichters notwendig sein, statt wie bisher inhaltliche Überprüfungen von Abrechnungen dem streitigen Rechtsweg vorzubehalten (5 Ob 37/03g = WoBl 2003/140 [Call]; 5 Ob 113/02g = MietSlg 54.485).

Die Gesetzesmaterialien (Art III Z 5 lit a des BAB 2056 BlgNR 20. GP, 10) sagen aus: ".....Zum anderen wird der Verwalter nunmehr ausdrücklich dazu verpflichtet, nicht nur eine ordentliche, sondern auch eine richtige Abrechnung zu legen. Bei materiellrechtlicher Betrachtung mag dies zwar eine Selbstverständlichkeit sein. In verfahrensrechtlicher Hinsicht bedeutet diese Änderung aber im Zusammenwirken mit der in § 26 Abs 1 Z 5 genannten Durchsetzung der Pflichten des Verwalters, dass künftig auch die Richtigkeit der vom Verwalter gelegten Abrechnung im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren überprüft werden kann."

Stabentheiner vermerkt dazu (in "Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechts-Novelle 1999" in WoBl 1999, 283 [306 FN 172]): Dabei stellt sich freilich die Frage, anhand welcher Kriterien diese Richtigkeitsprüfung vorzunehmen ist, zumal das Wohnungseigentumsrecht keine detaillierten Bestimmungen über die in die Abrechnung aufzunehmenden Inhaltselemente und insbesondere keine taxative Auflistung "verrechenbarer" Aufwendungen entsprechend etwa dem Betriebskostenkatalog des § 21 Abs 1 MRG enthält.

T. Hausmann (in "Wohnrechtsnovelle 1999 - Änderungen des MRG und WEG" in ecolex 1999, 674 [677]) sieht in der Bestimmung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG eine Erweiterung dahin, dass den Verwalter nicht nur - wie bisher - die Verpflichtung zur Legung einer "ordentlichen", das heißt formell oder "nach außen hin" schlüssigen, sondern auch einer "richtigen", das heißt inhaltlich korrekten Abrechnung trifft. Die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung sei nun einer Überprüfung durch das Gericht im Außerstreitverfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG zugänglich.

E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 20 f zu § 34 WEG 2002) meint dazu, eine Abrechnung sei dann richtig, wenn es sich um ein in sich schlüssiges, also rechnerisch richtiges Zahlenwerk handle, jede Abrechnungsposition ordnungsgemäß belegt sei und das Abrechnungsergebnis entsprechend dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel richtig verteilt, die einzelnen Aufwendungen dem richtigen

Verteilungsschlüssel zugeordnet seien. Aufgrund der Abrechnung müsse feststellbar sein, ob den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprochen wurde. Eine richtige Abrechnung habe sich daher an der Wirklichkeit, also an den faktisch stattgefundenen Geldflüssen zu orientieren. Nicht könne Gegenstand der Richtigkeitsprüfung sein, ob Einnahmen und Ausgaben rechtmäßig, von allenfalls erforderlichen Beschlüssen gedeckt oder wirtschaftlich oder zweckmäßig waren, sondern nur, ob sie, wie in der Abrechnung ausgewiesen, stattgefunden hätten. Demgegenüber gehöre die Prüfung der Verwaltertätigkeit als solche oder allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter nicht ins Abrechnungsverfahren.E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 20 f zu Paragraph 34, WEG 2002) meint dazu, eine Abrechnung sei dann richtig, wenn es sich um ein in sich schlüssiges, also rechnerisch richtiges Zahlenwerk handle, jede Abrechnungsposition ordnungsgemäß belegt sei und das Abrechnungsergebnis entsprechend dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel richtig verteilt, die einzelnen Aufwendungen dem richtigen Verteilungsschlüssel zugeordnet seien. Aufgrund der Abrechnung müsse feststellbar sein, ob den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprochen wurde. Eine richtige Abrechnung habe sich daher an der Wirklichkeit, also an den faktisch stattgefundenen Geldflüssen zu orientieren. Nicht könne Gegenstand der Richtigkeitsprüfung sein, ob Einnahmen und Ausgaben rechtmäßig, von allenfalls erforderlichen Beschlüssen gedeckt oder wirtschaftlich oder zweckmäßig waren, sondern nur, ob sie, wie in der Abrechnung ausgewiesen, stattgefunden hätten. Demgegenüber gehöre die Prüfung der Verwaltertätigkeit als solche oder allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter nicht ins Abrechnungsverfahren.

Dieser Ansicht folgt auch M. Zingher in Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 9 zu§ 34 WEG.Dieser Ansicht folgt auch M. Zingher in Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 9 zu Paragraph 34, WEG.

Call (in "Was ist eine richtige Abrechnung im Sinn des§ 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechts-Novelle 1999?" in WoBl 2001, 1) meint im Ergebnis, "richtig" bedeute in erster Linie die Verwendung plausibler Zahlen samt entsprechendem Nachweis. Eine unrichtige Abrechnung sei jene, die die berüchtigten "Hausnummern" aufweise. Wegen des nach § 26 WEG herrschenden beschränkten Untersuchungsprinzips im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren müsse der Antragsteller, wolle er sich mit dem Prüfungsmaßstab der Plausibilität nicht zufrieden geben, weiteres in der Sache vorbringen und dartun.Call (in "Was ist eine richtige Abrechnung im Sinn des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechts-Novelle 1999?" in WoBl 2001, 1) meint im Ergebnis, "richtig" bedeute in erster Linie die Verwendung plausibler Zahlen samt entsprechendem Nachweis. Eine unrichtige Abrechnung sei jene, die die berüchtigten "Hausnummern" aufweise. Wegen des nach Paragraph 26, WEG herrschenden beschränkten Untersuchungsprinzips im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren müsse der Antragsteller, wolle er sich mit dem Prüfungsmaßstab der Plausibilität nicht zufrieden geben, weiteres in der Sache vorbringen und dartun.

Würth, der in Wohnrecht 99 Anm 1 zu§ 17 WEG die Novellierung immerhin als "wesentliche" Gesetzesänderung bezeichnet, schlägt vor, im Fall der Aufnahme unrichtiger Beträge in einer Abrechnung dem Verwalter den Auftrag zur Richtigstellung der Abrechnung zu erteilen und die Gründe der Fehlerhaftigkeit nur in der (an sich nicht der Rechtskraft fähigen) Begründung auszuführen (vgl ders in Rummel³ Rz 8 zu § 34 WEG).Würth, der in Wohnrecht 99 Anmerkung 1 zu Paragraph 17, WEG die Novellierung immerhin als "wesentliche" Gesetzesänderung bezeichnet, schlägt vor, im Fall der Aufnahme unrichtiger Beträge in einer Abrechnung dem Verwalter den Auftrag zur Richtigstellung der Abrechnung zu erteilen und die Gründe der Fehlerhaftigkeit nur in der (an sich nicht der Rechtskraft fähigen) Begründung auszuführen vergleiche ders in Rummel³ Rz 8 zu Paragraph 34, WEG).

Dass materiellrechtlich eine Verpflichtung des Verwalters zur richtigen Rechnungslegung auch vor der Novellierung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 bestand, ist nach Lehre und Rechtsprechung unstrittig (vgl die von E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 20 zu § 34 WEG dargestellten Lehrmeinungen; 5 Ob 37/03g; 5 Ob 113/02g). Davon ging der Gesetzgeber der Wohnrechtsnovelle 1999 aus, wie den oben zitierten Gesetzesmaterialien zu entnehmen ist, fügt aber im Folgenden hinzu, dass die durch die Novelle geschaffene Änderung künftig die Überprüfbarkeit der Richtigkeit der Verwalterabrechnung im außerstreitigen Verfahren ermöglichen solle. Die materielle Anordnung in § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 (nunmehr § 20 Abs 3 WEG 2002) stell damit in Verbindung mit § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 ("Durchsetzung der Pflichten des Verwalters") die Grundlage dafür her, die bestehende materiellrechtliche Verpflichtung zur richtigen Rechnungslegung im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen. Dadurch unterscheidet sich die neue Rechtslage erheblich von der früheren, durch § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF vor der Wohnrechtsnovelle 1999 iVm § 26 Abs 1 Z 5 definierten. Die Rechnungslegungspflicht nach § 20 Abs 3 WEG 2002 mit ihrer Durchsetzung im außerstreitigen Verfahren ist nicht mehr bloß ausführendes Recht zu den Bestimmungen des

ABGB (§§ 1012, 830, 837), sondern Spezialrecht im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und ihrem Verwalter. Es reicht also nicht mehr aus, dass die Rechnungslegung den Machtgeber in die Lage versetzt, seine Rechte (§ 1009 ABGB) und Verpflichtungen gegenüber dem Gewalthaber (§ 1014 ABGB) zu beurteilen, etwa, ob die Geschäftsbesorgung pflichtgemäß durchgeführt wurde (vgl Strasser in Rummel³ Rz 17 zu § 1012 ABGB; Apathy in Schwimann² Rz 11 zu § 1012 ABGB). Es reicht nicht mehr aus, dass dem Gewaltgeber die Grundlagen geliefert werden, seine Herausgabe - vielleicht auch Schadenersatzansprüche gegen den Beauftragten aus der Geschäftsbesorgung, allenfalls auch Ansprüche gegen Dritte feststellen und geltend machen zu können (vgl Stanzl in Klang IV, 1, 840). Durch ein bloß in sich schlüssiges, rechnerisch richtiges, vollständiges, plausibles Zahlenwerk (so E. M. Hausmann aaO; Call aaO) wird der Verpflichtung zu einer richtigen Rechnungslegung nicht entsprochen. Die Abrechnung muss vielmehr den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Hausverwalter entsprechen. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein. Jene Fragen der Richtigkeit, die bisher dem streitigen Verfahren vorbehalten blieben, sind nunmehr Vorfragen der Richtigkeit der gelegten Abrechnung. Der erkennende Senat ist der Ansicht, dass eine Erweiterung der Überprüfungsmöglichkeit im außerstreitigen Verfahren dazu führt, dass nicht nur die Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen, also formell oder nach außen hin schlüssigen, sondern auch einer inhaltlich korrekten Abrechnung durchsetzbar ist. Tatsächlich wird nach Ansicht des erkennenden Senats nur ein solches Ergebnis dem in den Gesetzesmaterialien dargestellten Zweck der Novellierung gerecht. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die Antragsteller mit zutreffenden Argumenten die Richtigkeit der ihnen gelegten Abrechnung des Jahres 1999 bestritten. Die Höhe des geschuldeten Verwaltungshonorars bestimmt sich nach der Vereinbarung, nur mangels einer solchen nach der Angemessenheit (ImmZ 1956, 154; EvBl 1972/124; NZ 1973, 156; AnwBl 1990, 3320; Apathy in Schwimann² Rz 3 zu § 1004 ABGB). Über das vereinbarte Verwaltungshonorar hinaus kann der Verwalter zulässigerweise kein weiteres Entgelt verlangen. Der übliche Sachaufwand ist darin beinhaltet (vgl dazu Strasser in Rummel³ Rz 6 zu § 1004 ABGB unter Hinweis auf LGZ Wien MietSlg 36.094). Setzt der Geschäftsbesorger zur Auftragserfüllung seinen Betrieb ein, so ist die Abgeltung von im Zusammenhang mit der Auftragserfüllung entstehenden Betriebskosten Entgelt und nicht Aufwandsentschädigung im Sinn des § 1014 ABGB (Strasser aaO Rz 3 zu §§ 1014, 1015 ABGB mwN). Für den nicht gewerblichen Hausverwalter kann nichts anderes gelten.Dass materiellrechtlich eine Verpflichtung des Verwalters zur richtigen Rechnungslegung auch vor der Novellierung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 bestand, ist nach Lehre und Rechtsprechung unstrittig vergleiche die von E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 20 zu Paragraph 34, WEG dargestellten Lehrmeinungen; 5 Ob 37/03g; 5 Ob 113/02g). Davon ging der Gesetzgeber der Wohnrechtsnovelle 1999 aus, wie den oben zitierten Gesetzesmaterialien zu entnehmen ist, fügt aber im Folgenden hinzu, dass die durch die Novelle geschaffene Änderung künftig die Überprüfbarkeit der Richtigkeit der Verwalterabrechnung im außerstreitigen Verfahren ermöglichen solle. Die materielle Anordnung in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002) stell damit in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 ("Durchsetzung der Pflichten des Verwalters") die Grundlage dafür her, die bestehende materiellrechtliche Verpflichtung zur richtigen Rechnungslegung im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen. Dadurch unterscheidet sich die neue Rechtslage erheblich von der früheren, durch Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung vor der Wohnrechtsnovelle 1999 in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, definierten. Die Rechnungslegungspflicht nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 mit ihrer Durchsetzung im außerstreitigen Verfahren ist nicht mehr bloß ausführendes Recht zu den Bestimmungen des ABGB (Paragraphen 1012,, 830, 837), sondern Spezialrecht im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und ihrem Verwalter. Es reicht also nicht mehr aus, dass die Rechnungslegung den Machtgeber in die Lage versetzt, seine Rechte (Paragraph 1009, ABGB) und Verpflichtungen gegenüber dem Gewalthaber (Paragraph 1014, ABGB) zu beurteilen, etwa, ob die Geschäftsbesorgung pflichtgemäß durchgeführt wurde vergleiche Strasser in Rummel³ Rz 17 zu Paragraph 1012, ABGB; Apathy in Schwimann² Rz 11 zu Paragraph 1012, ABGB). Es reicht nicht mehr aus, dass dem Gewaltgeber die Grundlagen geliefert werden, seine Herausgabe - vielleicht auch Schadenersatzansprüche gegen den Beauftragten aus der Geschäftsbesorgung, allenfalls auch Ansprüche gegen Dritte feststellen und geltend machen zu können vergleiche Stanzl in Klang römisch IV, 1, 840). Durch ein bloß in sich schlüssiges, rechnerisch richtiges, vollständiges, plausibles Zahlenwerk (so E. M. Hausmann aaO; Call aaO) wird der Verpflichtung zu einer richtigen Rechnungslegung nicht entsprochen. Die Abrechnung muss vielmehr den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Hausverwalter entsprechen. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein. Jene Fragen der Richtigkeit, die bisher dem streitigen Verfahren vorbehalten

blieben, sind nunmehr Vorfragen der Richtigkeit der gelegten Abrechnung. Der erkennende Senat ist der Ansicht, dass eine Erweiterung der Überprüfungsmöglichkeit im außerstreitigen Verfahren dazu führt, dass nicht nur die Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen, also formell oder nach außen hin schlüssigen, sondern auch einer inhaltlich korrekten Abrechnung durchsetzbar ist. Tatsächlich wird nach Ansicht des erkennenden Senats nur ein solches Ergebnis dem in den Gesetzesmaterialien dargestellten Zweck der Novellierung gerecht. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die Antragsteller mit zutreffenden Argumenten die Richtigkeit der ihnen gelegten Abrechnung des Jahres 1999 bestritten. Die Höhe des geschuldeten Verwaltungshonorars bestimmt sich nach der Vereinbarung, nur mangels einer solchen nach der Angemessenheit (ImmZ 1956, 154; EvBl 1972/124; NZ 1973, 156; AnwBl 1990, 3320; Apathy in Schwimann^2 Rz 3 zu Paragraph 1004, ABGB). Über das vereinbarte Verwaltungshonorar hinaus kann der Verwalter zulässigerweise kein weiteres Entgelt verlangen. Der übliche Sachaufwand ist darin beinhaltet vergleiche dazu Strasser in Rummel^3 Rz 6 zu Paragraph 1004, ABGB unter Hinweis auf LGZ Wien MietSlg 36.094). Setzt der Geschäftsbesorger zur Auftragserfüllung seinen Betrieb ein, so ist die Abgeltung von im Zusammenhang mit der Auftragserfüllung entstehenden Betriebskosten Entgelt und nicht Aufwandsentschädigung im Sinn des Paragraph 1014, ABGB (Strasser aaO Rz 3 zu Paragraphen 1014,, 1015 ABGB mwN). Für den nicht gewerblichen Hausverwalter kann nichts anderes gelten.

Ohne besondere Vereinbarung steht dem Antragsgegner daher kein Entgelt für die Anschaffung von Fachliteratur und Büromaterial zu. Im Weiteren ist keine Vereinbarung erwiesen, wonach die Herausgabe eines schon bisher existenten Informationsblatts des Antragsgegners für die anderen Wohnungseigentümer kostenpflichtig werden sollte, nur weil der Herausgeber nun die Hausverwaltung übernommen hat. Dass die im Jahr 1998 aufgewendeten Kosten der Anschaffung einer Bohrmaschine, die erst im Jahr 2000 den übrigen Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt wurde, keine Abrechnungsposition des Jahres 1999 darstellen kann, versteht sich von selbst.

Zusammenfassend ergibt sich damit, dass alle von den Antragstellern gerügten Ausgabepositionen der Abrechnung des Jahres 1999 weder durch die Vereinbarung noch durch Gesetz gedeckt sind und daher in einer richtigen Abrechnung nicht enthalten sein dürfen.

Der erkennende Senat billigt auch ausdrücklich die vom Erstgericht gewählte Vorgangsweise, wonach die einzelnen unrichtigen Positionen in den Spruch der Entscheidung aufzunehmen sind. Das vermag zwar leicht zu einer Überfrachtung des Spruchs einer Entscheidung zu führen, jedoch kann nur so in rechtskraftsfähiger Weise abschließend klargestellt werden, worin die Unrichtigkeit besteht und im Sinn des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 eine Anspruchsdurchsetzung ermöglicht werden. Der Revisionsrekurs war daher berechtigt.Der erkennende Senat billigt auch ausdrücklich die vom Erstgericht gewählte Vorgangsweise, wonach die einzelnen unrichtigen Positionen in den Spruch der Entscheidung aufzunehmen sind. Das vermag zwar leicht zu einer Überfrachtung des Spruchs einer Entscheidung zu führen, jedoch kann nur so in rechtskraftsfähiger Weise abschließend klargestellt werden, worin die Unrichtigkeit besteht und im Sinn des Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 eine Anspruchsdurchsetzung ermöglicht werden. Der Revisionsrekurs war daher berechtigt.

Anmerkung

E72625 5Ob167.03z-2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00167.03Z.0323.000

Dokumentnummer

JJT_20040323_OGH0002_0050OB00167_03Z0000_000

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