jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/4/8 5Ob37/03g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.04.2003

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 Antragstellerin Maria K*****, vertreten durch Mag. Hermann Köck, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, wider den Antragsgegner Gerhard S*****, vertreten durch Dr. Josef Hofer und Mag. Dr. Thomas Humer, Rechtsanwälte in Wels, wegen § 26 Abs 1 Z 5 WEG iVm § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 16. Oktober 2002, GZ 22 R 356/02p-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 26. Juni 2002, GZ 18 Msch 1/01i-20, aufgehoben 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 und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin Maria K*****, vertreten durch Mag. Hermann Köck, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, wider den Antragsgegner Gerhard S*****, vertreten durch Dr. Josef Hofer und Mag. Dr. Thomas Humer, Rechtsanwälte in Wels, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG in Verbindung mit Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 16. Oktober 2002, GZ 22 R 356/02p-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 26. Juni 2002, GZ 18 Msch 1/01i-20, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 4700/1,000.000 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 4/2, Obergeschoß, *****. Der Antragsgegner ist Verwalter dieser Liegenschaft.

Auf der Liegenschaft befindet sich eine Tiefgarage, 12 Einzelgaragen sowie Abstellplätze im Freien, die der Firma N*****gesellschaft mbH & Co KG folgendermaßen zugeordnet sind:

Wohnungseigentum ist an den 12 Garagen zu je 126/1,000.000-Anteile begründet, an den Tiefgaragenabstellplätzen und den Abstellplätzen im Freien besteht ideelles Miteigentum verbunden mit einem ausschließlichen Fruchtgenussrecht der Firma N***** an diesen KFZ-Abstellplätzen. In Punkt XII des Wohnungseigentumsvertrags ist im

Sinne des § 19 Abs 1 Z 1 und 2 WEG vereinbart, dass die Firma N***** bzw deren allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum an der Tiefgarage, an den Garagen über Terrain und den 18 Abstellplätzen für die Instandhaltung dieser Tiefgarage, der Einzelgaragen und der Abstellplätze allein aufzukommen hat. Im Gegenzug dazu hat sie sich am Instandhaltungsaufwand der Wohngebäude nicht zu beteiligen. Bezüglich der Betriebskosten besteht keine besondere Vereinbarung, die von § 19 Abs 1 WEG abwiche.Wohnungseigentum ist an den 12 Garagen zu je 126/1,000.000-Anteile begründet, an den Tiefgaragenabstellplätzen und den Abstellplätzen im Freien besteht ideelles Miteigentum verbunden mit einem ausschließlichen Fruchtgenussrecht der Firma N***** an diesen KFZ-Abstellplätzen. In Punkt römisch XII des Wohnungseigentumsvertrags ist im Sinne des Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins und 2 WEG vereinbart, dass die Firma N***** bzw deren allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum an der Tiefgarage, an den Garagen über Terrain und den 18 Abstellplätzen für die Instandhaltung dieser Tiefgarage, der Einzelgaragen und der Abstellplätze allein aufzukommen hat. Im Gegenzug dazu hat sie sich am Instandhaltungsaufwand der Wohngebäude nicht zu beteiligen. Bezüglich der Betriebskosten besteht keine besondere Vereinbarung, die von Paragraph 19, Absatz eins, WEG abwiche.

Die Tiefgarage verfügt über eine Beleuchtung und elektrische Lüftung. Weiters befinden Beleuchtungskörper im Bereich der Einzelgaragen, die oberirdisch in Vierergruppen angeordnet sind. Darüber hinaus existieren Beleuchtungskörper im Freien. Es gibt einen eigenen Subzähler, der allerdings nicht nur die Stromkosten der Tiefgaragen, der Innenbeleuchtung der Garagenboxen, sondern auch der Beleuchtungskörper im Freien umfasst. Eine Ablesung des Subzählers wurde nicht vorgenommen.

Mit der Verwaltung und Vermietung der Garagen- und Abstellplätze wurde durch die Firma N***** der Antragsgegner beauftragt. Er führt die Abwicklung wie Mietvertragsabschluss, Inkasso der Miete von den Mietern der Abstellplätze und Garagenplätze sowie die Abfuhr der Miete an die Firma N***** durch. Dafür verrechnet er jährlich ein Verwaltungspauschale von S 13.200. In der Jahresabrechnung 1998 der Gesamtliegenschaft war dieser Verwaltungskostenbetrag von S 13.200 nicht enthalten, wohl aber in den Jahresabrechnungen 1999 und 2000. In der Jahresabrechnung 2000 wurde allerdings unter der Rubrik "sonstige Ausgaben" die Belastung der Wohnungseigentümergemeinschaft unter anderem auch mit den Kosten der Verwaltung der Garagen, Tiefgarage und KFZ-Abstellplätze von S 13.200 für das Jahr 1998 vorgenommen. In der Jahresabrechnung 2000 sind auch die Stromkosten des Jahres 1998 für Garagen, Tiefgarage und Mietparkplätze enthalten.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrte die Antragstellerin, den Antragsgegner zur Legung einer dem WEG entsprechenden ordnungsgemäßen Abrechnung für die Jahre 1998 und 1999 zu verhalten. Die Antragstellerin habe ihm ihre Einwände gegen die Abrechnung dargelegt, er habe jedoch weder die Abrechnung des Jahres 1998 noch die des Jahres 1999 richtiggestellt. Die Antragstellerin begehrte daher, dem Antragsgegner als Verwalter der Liegenschaft eine neuerliche Abrechnung aufzutragen und ihm dabei eine Regelung vorzuschreiben, nach der die Garagenbeleuchtungskosten der Tiefgarage nur dem Eigentümer der Tiefgarage vorzuschreiben seien und im Rahmen der Abrechnung der Bewirtschaftungskosten aus der Abrechnung das nur die Abstellplätze betreffende Verwalterhonorar herauszunehmen wäre.

Die Stromkosten betreffend die Tiefgarage und Garagenplätze seien allein von der Firma N***** zu tragen, die auch die Mieteinnahmen für die Abstellplätze und Garagen vereinnahme. Auch das betreffende Verwaltungshonorar könne nur der Firma N*****, nicht aber sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümern angelastet werden.

Der Antragsgegner bestritt seine Verpflichtung zur Rechnungslegung. Er habe bereits gehörig Abrechnung gelegt. Aufgrund des Einspruchs der Antragstellerin habe er die Jahresabrechnung 1998 korrigiert, wodurch sich allerdings geringfügige Mehrbelastungen für die Wohnungseigentümer und geringfügige Guthaben für die Eigentümer und Mieter der KFZ-Parkplätze ergeben hätten. Der Antragsgegner habe die entsprechenden Korrekturen bei der Jahresabrechnung für das Jahr 2000 berücksichtigt. Bis zum Vorliegen eines abweichenden Verteilungsschlüssels müsste der Stromaufwand für die Abstellplätze und Garagen dem Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 WEG unterworfen und auf alle Mit- und Wohnungseigentümer aufgeteilt werden. Es sei nämlich nur für die Kosten der Instandhaltung, nicht aber auch für die übrigen Aufwendungen ein besonderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden.Der Antragsgegner bestritt seine Verpflichtung zur Rechnungslegung. Er habe bereits gehörig Abrechnung gelegt. Aufgrund des Einspruchs der Antragstellerin habe er die Jahresabrechnung 1998 korrigiert, wodurch sich allerdings geringfügige Mehrbelastungen für die Wohnungseigentümer und geringfügige Guthaben für die Eigentümer und Mieter der KFZ-Parkplätze ergeben hätten. Der Antragsgegner habe die entsprechenden Korrekturen bei der

Jahresabrechnung für das Jahr 2000 berücksichtigt. Bis zum Vorliegen eines abweichenden Verteilungsschlüssels müsste der Stromaufwand für die Abstellplätze und Garagen dem Aufteilungsschlüssel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG unterworfen und auf alle Mit- und Wohnungseigentümer aufgeteilt werden. Es sei nämlich nur für die Kosten der Instandhaltung, nicht aber auch für die übrigen Aufwendungen ein besonderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden.

Was die Belastung der Mit- und Wohnungseigentümer mit einem Pauschalbetrag für Verwaltungskosten für Garage betreffe (jährlich S 13.200), so sei der Eiwand der Antragstellerin nicht berechtigt, weil die vom Antragsgegner verrechneten Gesamtverwaltungskosten bei weitem niedriger als angemessen in Rechnung gestellt würden. Eine Umlage der auf die Garagen und Abstellplätze entfallenden Verwaltungskosten auf alle Mit- und Wohnungseigentümer sei daher solange zulässig, bis nicht ein Antrag auf Herbeiführung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gestellt werde, ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart sei oder aber die Höhe der gesamtzulässigen Verwaltungskosten nicht überschritten werde.

Das Erstgericht wies den verfahrenseinleitenden Antrag ab.

Solange es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer im Sinn des§ 19 Abs 2 WEG gekommen sei oder eine Entscheidung des Außerstreitrichters pro futuro eine andere Aufteilung vorsehe, seien die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem in § 19 Abs 1 WEG genannten Aufteilungsschlüssel zu verteilen. Deshalb sei die Aufteilung der Stromkosten im vorliegenden Fall richtigerweise erfolgt. Dies gelte jedenfalls solange, als die bauliche Ausgestaltung keine gesonderte Ermittlung des Stromkostenanteils der Abstellplätze und Garagen ermögliche. Es bestehe daher weder die faktische noch die rechtliche Möglichkeit, dem Hausverwalter eine anderslautende Aufteilung der Stromkosten aufzutragen. Im Übrigen habe der Hausverwalter die ursprüngliche Aufteilung richtiggestellt (gemeint: in der Abrechnung des Jahres 2000).Solange es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer im Sinn des Paragraph 19, Absatz 2, WEG gekommen sei oder eine Entscheidung des Außerstreitrichters pro futuro eine andere Aufteilung vorsehe, seien die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem in Paragraph 19, Absatz eins, WEG genannten Aufteilungsschlüssel zu verteilen. Deshalb sei die Aufteilung der Stromkosten im vorliegenden Fall richtigerweise erfolgt. Dies gelte jedenfalls solange, als die bauliche Ausgestaltung keine gesonderte Ermittlung des Stromkostenanteils der Abstellplätze und Garagen ermögliche. Es bestehe daher weder die faktische noch die rechtliche Möglichkeit, dem Hausverwalter eine anderslautende Aufteilung der Stromkosten aufzutragen. Im Übrigen habe der Hausverwalter die ursprüngliche Aufteilung richtiggestellt (gemeint: in der Abrechnung des Jahres 2000).

Die Berechtigung eines Hausverwalterhonorars unterliege nicht der Überprüfung durch den Außerstreitrichter. Im Übrigen habe der Hausverwalter dargelegt, dass die von ihm verrechneten Verwaltungskosten für die Liegenschaft niedriger als zulässig wären. Auch erscheine der Jahresbetrag von zuletzt S 13.200 für die gesamte Parkraumverwaltung nicht unangemessen hoch.

Die Antragstellerin habe durch ihren Antrag überhaupt erst bewirkt, dass der Antragsgegner für die gesamten Bewirtschaftungskosten den Schlüssel des § 19 Abs 1 WEG zur Anwendung gebracht habe. Das stehe mit der geltenden Rechtslage nicht im Widerspruch.Die Antragstellerin habe durch ihren Antrag überhaupt erst bewirkt, dass der Antragsgegner für die gesamten Bewirtschaftungskosten den Schlüssel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG zur Anwendung gebracht habe. Das stehe mit der geltenden Rechtslage nicht im Widerspruch.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab dasGericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Sachbeschluss auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurück.

In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Rekursgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, dass der Antragsgegner in beiden Fällen, sowohl betreffend die Stromkosten der Abstellplätze und Garagen als auch betreffend die Kosten der Verwaltung der Garagen und Abstellplätze zu Unrecht die Kosten allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft nach dem Nutzflächenschlüssel des § 19 Abs 1 WEG verrechnet habe. Die Verwaltungskosten für die Tiefgarage, Garagen und Abstellplätze seien ausschließlich von der Firma N*****, die dem Antragsgegner den entsprechenden Verwaltungsauftrag erteilt habe, zu bezahlen. Es handle sich dabei nicht um Aufwendungen für die Liegenschaft, sondern um ausschließlich der Eigentümerin bzw Nutzungsberechtigten dieser Gebäudeteile zugutekommende Aufwendungen. Das gehe schon daraus hervor, dass auch die Einnahmen aus den Abstell- und

Garagenplätzen nicht der Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer zukämen.In rechtlicher Hinsicht beurteilte das Rekursgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, dass der Antragsgegner in beiden Fällen, sowohl betreffend die Stromkosten der Abstellplätze und Garagen als auch betreffend die Kosten der Verwaltung der Garagen und Abstellplätze zu Unrecht die Kosten allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft nach dem Nutzflächenschlüssel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG verrechnet habe. Die Verwaltungskosten für die Tiefgarage, Garagen und Abstellplätze seien ausschließlich von der Firma N*****, die dem Antragsgegner den entsprechenden Verwaltungsauftrag erteilt habe, zu bezahlen. Es handle sich dabei nicht um Aufwendungen für die Liegenschaft, sondern um ausschließlich der Eigentümerin bzw Nutzungsberechtigten dieser Gebäudeteile zugutekommende Aufwendungen. Das gehe schon daraus hervor, dass auch die Einnahmen aus den Abstell- und Garagenplätzen nicht der Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer zukämen.

Auch die Aufwendungen für den Stromverbrauch der Tiefgarage, oberirdischen Garagen und Abstellplätze seien nur jenem Miteigentümer anzulasten, der diesbezüglich objektiv nutzungsberechtigt sei bzw eine Nutzungsmöglichkeit habe. Da sowohl die ober- und unterirdischen Garagen und Abstellplätze im Hof allesamt im "Eigentum" einer einzigen Miteigentümerin stünden, könne der für diese drei Bereiche verbrauchte Strom gesondert durch Subzähler erhoben und direkt der Miteigentümerin als alleinigen Verursacherin dieses Stromverbrauchs vorgeschrieben werden.

Gemäß § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF vor der WRN 1999 habe der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren sowie Kopien der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen. Erst durch die WRN 1999 sei diese Bestimmung dahin ergänzt worden, dass der Verwalter jedem Miteigentümer auch eine richtige Abrechnung zu legen habe. Mangels besonderer verfahrensrechtlicher Übergangsregelung sei diese Vorschrift aber erst am 1. 1. 2000 in Kraft getreten, weshalb sie auch erst auf Abrechnungen des Verwalters ab diesem Zeitpunkt anzuwenden sei. Bezüglich einer vor dem 1. 1. 2000 gelegten Abrechnung habe der Außerstreitrichter dagegen nur die formelle Vollständigkeit und innere Schlüssigkeit der Abrechnung zu prüfen. Eine weitere Auseinandersetzung über die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung sei im streitigen Verfahren auszutragen (WoBl 1994/15; WoBl 1992, 41 [Call]). Der Außerstreitrichter habe in einem Zweiparteienverfahren zu entscheiden, ob eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung vorliege und welche Aufträge dem Verwalter zu erteilen seien, um allfällige Mängel zu beheben. Das bedeute, dass der Verwalter aufzufordern sei, zu den Beanstandungen Stellung zu beziehen, seine Abrechnung zu erläutern und Missverständnisse aufzuklären, um dem Gericht die Konzentration auf jene Streitfragen zu ermöglichen, die noch klärungsbedürftig seien. Bei Zweifeln an der Vollständigkeit, Verständlichkeit und rechnerischen Schlüssigkeit einer Abrechnung - und an der inhaltlichen Richtigkeit - sei dem Verwalter die Legung einer gänzlich neuen Rechnung, sonst aber eine Ergänzung der bisherigen Rechnung aufzutragen. Dabei seien ihm jedenfalls jene Punkte zu nennen, in denen seine bisherige Abrechnung als unzulänglich erkannt wurde (WoBl 1994/15).Gemäß Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 in der Fassung vor der WRN 1999 habe der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren sowie Kopien der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen. Erst durch die WRN 1999 sei diese Bestimmung dahin ergänzt worden, dass der Verwalter jedem Miteigentümer auch eine richtige Abrechnung zu legen habe. Mangels besonderer verfahrensrechtlicher Übergangsregelung sei diese Vorschrift aber erst am 1. 1. 2000 in Kraft getreten, weshalb sie auch erst auf Abrechnungen des Verwalters ab diesem Zeitpunkt anzuwenden sei. Bezüglich einer vor dem 1. 1. 2000 gelegten Abrechnung habe der Außerstreitrichter dagegen nur die formelle Vollständigkeit und innere Schlüssigkeit der Abrechnung zu prüfen. Eine weitere Auseinandersetzung über die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung sei im streitigen Verfahren auszutragen (WoBl 1994/15; WoBl 1992, 41 [Call]). Der Außerstreitrichter habe in einem Zweiparteienverfahren zu entscheiden, ob eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung vorliege und welche Aufträge dem Verwalter zu erteilen seien, um allfällige Mängel zu beheben. Das bedeute, dass der Verwalter aufzufordern sei, zu den Beanstandungen Stellung zu beziehen, seine Abrechnung zu erläutern und Missverständnisse aufzuklären, um dem Gericht die Konzentration auf jene Streitfragen zu ermöglichen, die noch klärungsbedürftig seien. Bei Zweifeln an der Vollständigkeit, Verständlichkeit und rechnerischen Schlüssigkeit einer Abrechnung - und an der inhaltlichen Richtigkeit - sei dem Verwalter die Legung einer gänzlich neuen Rechnung, sonst aber eine Ergänzung der bisherigen Rechnung aufzutragen. Dabei seien ihm jedenfalls jene Punkte zu nennen, in denen seine bisherige Abrechnung als unzulänglich erkannt wurde (WoBl 1994/15).

Die vom Antragsgegner für die Jahre 1998 und 1999 gelegten Abrechnungen entsprächen nicht den gesetzlichen Grundlagen, weil zu Unrecht Aufwendungen, die bloß einen Eigentümer bzw Nutzungsberechtigten beträfen, als Aufwendungen der Liegenschaft auf alle Mit- und Wohnungseigentümer aufgeteilt worden seien. Entgegen der Ansicht des Antragsgegners sei auch keine "Berichtigung" der Abrechnungen erfolgt, sondern zu Unrecht in die Jahresabrechnung 2000 Bewirtschaftungskosten des Jahres 1998 aufgenommen worden, die nur die Firma N***** beträfen. Darauf, ob der Antragsgegner bei Verrechnung der Kosten der Hausverwaltung für die Gesamtliegenschaft nicht den höchstzulässigen Betrag gefordert habe, komme es nicht an. Jedenfalls dürften die gesonderten Verwaltungskosten für die Parkraumbewirtschaftung eines Miteigentümers den anderen nicht auferlegt werden.

Da sich aber der Sachantrag der Antragstellerin formell nur auf die Abrechnung der Jahre 1998 und 1999 beziehe, in Wahrheit aber die im Rekursverfahren noch strittigen Beanstandungen die Abrechnung der Jahre 1998 und 2000 beträfen, erweise sich eine Aufhebung des bekämpften Sachbeschlusses als unumgänglich. Der Antragstellerin müsste Gelegenheit zur Verbesserung ihres insoweit unschlüssigen Antragsbegehrens gegeben werden. Schließlich dürfe das Gericht die Parteien nicht mit einer Rechtsansicht überraschen, die sie nicht beachtet hätten und auf die sie das Gericht nicht aufmerksam gemacht habe.

Im fortzusetzenden Verfahren werde das Erstgericht daher die Antragstellerin zur entsprechenden Umformulierung ihres Sachantrages anzuleiten haben und dann neuerlich zu entscheiden haben, wobei es dem Antragsgegner die zur Behebung allfällig verbleibender Mängel (Unrichtigkeiten) der Abrechnungen notwendige Aufträge zu erteilen haben werde. Dabei sei auch die materielle Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen. Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei es ohnedies eine Frage der (rechtlichen) Schlüssigkeit und nicht der inhaltlichen Richtigkeit, ob dem Entstehungsgrund und der Höhe nach unstrittige Aufwendungen als Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 19 Abs 1 WEG 1975 zu qualifizieren seien oder nicht.Im fortzusetzenden Verfahren werde das Erstgericht daher die Antragstellerin zur entsprechenden Umformulierung ihres Sachantrages anzuleiten haben und dann neuerlich zu entscheiden haben, wobei es dem Antragsgegner die zur Behebung allfällig verbleibender Mängel (Unrichtigkeiten) der Abrechnungen notwendige Aufträge zu erteilen haben werde. Dabei sei auch die materielle Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen. Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei es ohnedies eine Frage der (rechtlichen) Schlüssigkeit und nicht der inhaltlichen Richtigkeit, ob dem Entstehungsgrund und der Höhe nach unstrittige Aufwendungen als Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 zu qualifizieren seien oder nicht.

Das Rekursgericht erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, da zu wesentlichen Rechtsfragen, insbesondere zur Abgrenzung von Eigen- und Gemeinschaftsverwaltung und allfälliger analoger Anwendung der Bestimmung des § 13 Abs 3 WEG hinsichtlich eines schlichten Miteigentümers, dem ein Objekt zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.Das Rekursgericht erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, da zu wesentlichen Rechtsfragen, insbesondere zur Abgrenzung von Eigen- und Gemeinschaftsverwaltung und allfälliger analoger Anwendung der Bestimmung des Paragraph 13, Absatz 3, WEG hinsichtlich eines schlichten Miteigentümers, dem ein Objekt zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs des Antragsgegners mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt, den Rekurs des Antragsgegners als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs des Antragsgegners ist zulässig, weil zur Frage, ob für Abrechnungszeiträume vor dem Inkrafttreten des § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999, also vor dem 1. 1. 2000, bereits ein im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG durchsetzbarer Anspruch auf Vorlage einer richtigen Abrechnung durch den Verwalter besteht, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt.Der Rekurs des Antragsgegners ist zulässig, weil zur Frage, ob für Abrechnungszeiträume vor dem Inkrafttreten des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999, also vor dem 1. 1. 2000, bereits ein im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG durchsetzbarer Anspruch auf Vorlage einer richtigen Abrechnung durch den Verwalter besteht, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliegt.

Der Rekurs des Antragsgegners ist jedoch nicht berechtigt.

Schon vor Inkrafttreten des § 23 Abs 4 WEG idF der WRN 1999 entsprach es der von der Lehre gebilligten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass die Aufteilungsvorschriften des § 19 WEG schon dann anzuwenden waren, wenn wenigstens hinsichtlich eines ideellen Anteils an der Liegenschaft Wohnungseigentum durch grundbücherliche Eintragung begründet war, es daher keine Rolle spielte, dass nicht alle Miteigentumsanteile der Liegenschaft im Wohnungseigentum standen (MietSlg 35.644; 35.645; MietSlg XXXVIII/54; ImmZ 1987, 313 mit Anm Meinhart; MietSlg 41.482; RIS-Justiz RS0083123 ua).Schon vor Inkrafttreten des Paragraph 23, Absatz 4, WEG in der Fassung der WRN 1999 entsprach es der von der Lehre gebilligten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass die Aufteilungsvorschriften des Paragraph 19, WEG schon dann anzuwenden waren, wenn wenigstens hinsichtlich eines ideellen Anteils an der Liegenschaft Wohnungseigentum durch grundbücherliche Eintragung begründet war, es daher keine Rolle spielte, dass nicht alle Miteigentumsanteile der Liegenschaft im Wohnungseigentum standen (MietSlg 35.644; 35.645; MietSlg XXXVIII/54; ImmZ 1987, 313 mit Anmerkung Meinhart; MietSlg 41.482; RIS-Justiz RS0083123 ua).

Soweit also nichts anderes vereinbart ist, sind dieAufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen.

Selbstverständlich sind Stromkosten für in Sondernutzung bzw im Wohnungseigentum stehende Garagen und Abstellplätze keine Aufwendungen "für die Liegenschaft", weil sie keine allgemeinen Teile betreffen. Sie können ebensowenig wie die Stromkosten für die Wohnung der Antragstellerin auf alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft nach § 19 Abs 1 WEG überwälzt werden. Dass sie trotz vorhandenen Subzählers nicht ermittelt wurden, lässt keine andere Beurteilung zu. Diesfalls ist die Höhe nach § 273 ZPO zu ermitteln.Selbstverständlich sind Stromkosten für in Sondernutzung bzw im Wohnungseigentum stehende Garagen und Abstellplätze keine Aufwendungen "für die Liegenschaft", weil sie keine allgemeinen Teile betreffen. Sie können ebensowenig wie die Stromkosten für die Wohnung der Antragstellerin auf alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG überwälzt werden. Dass sie trotz vorhandenen Subzählers nicht ermittelt wurden, lässt keine andere Beurteilung zu. Diesfalls ist die Höhe nach Paragraph 273, ZPO zu ermitteln.

Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist bereits geklärt, dass zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Wohnungseigentumsverwalters nicht die Verwaltung vermieteter Eigentumswohnungen gehört und dass hiefür auflaufende Kosten keine Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des § 19 Abs 1 WEG sind (5 Ob 98/99v). Dasselbe gilt natürlich auch für die Verwaltung von Garagen und Abstellplätzen. Die dafür aufgelaufenen Verwaltungskosten sind ausschließlich dem betreffenden Wohnungseigentümer bzw Nutzungsberechtigten anzulasten.Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist bereits geklärt, dass zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Wohnungseigentumsverwalters nicht die Verwaltung vermieteter Eigentumswohnungen gehört und dass hiefür auflaufende Kosten keine Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des Paragraph 19, Absatz eins, WEG sind (5 Ob 98/99v). Dasselbe gilt natürlich auch für die Verwaltung von Garagen und Abstellplätzen. Die dafür aufgelaufenen Verwaltungskosten sind ausschließlich dem betreffenden Wohnungseigentümer bzw Nutzungsberechtigten anzulasten.

Damit steht fest, dass die vom Antragsgegner der Antragstellerin gelegte Verwaltungsabrechnung, insoweit sie diesen Grundsätzen nicht folgte, unrichtig war.

Während nach früherer Rechtslage die Auseinandersetzung über die inhaltliche Richtigkeit einer Abrechnung im streitigen Verfahren zu führen war (vgl WoBl 1992, 41 f mit Anm Call; WoBl 1994/15), wurde durch die Bestimmung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF der WRN 1999 iVm § 26 Abs 1 Z 5 WEG eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters geschaffen, sodass nunmehr eine Überprüfung von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters auf ihre Richtigkeit im außerstreitigen Verfahren zulässig ist. Mangels einer spezifischen verfahrensrechtlichen Übergangsregelung ist eine solche Überprüfung erst in nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemachten Verfahren möglich und zulässig (5 Ob 113/02g).Während nach früherer Rechtslage die Auseinandersetzung über die inhaltliche Richtigkeit einer Abrechnung im streitigen Verfahren zu führen war vergleiche WoBl 1992, 41 f mit Anmerkung Call; WoBl 1994/15), wurde 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 eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters geschaffen, sodass nunmehr eine Überprüfung

von Abrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters auf ihre Richtigkeit im außerstreitigen Verfahren zulässig ist. Mangels einer spezifischen verfahrensrechtlichen Übergangsregelung ist eine solche Überprüfung erst in nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemachten Verfahren möglich und zulässig (5 Ob 113/02g).

Das gegenständliche Verfahren wurde mit Antrag vom 7. 2. 2001 eingeleitet. Es umfasst zunächst formell nur die Abrechnungen der Jahre 1998 und 1999, somit Sachverhalte, die vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 liegen.

In Art IX Z 1 WRN 1999 wurde lediglich das Inkrafttreten des neu gefassten § 17 Abs 1 Z 1 WEG mit 1. 1. 2000 angeordnet, ohne dass eine spezifische Übergangsregelung für die Anwendung dieser Bestimmung für bereits in der Vergangenheit verwirklichte Sachverhalte getroffen wurde. Die Lehre nimmt dazu unterschiedliche Standpunkte ein. Während Würth (in Würth/Zingher Wohnrecht 99 Anm 1 zu § 17 WEG) und Call ("Was ist eine "richtige" Abrechnung iSd § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 1999?" in WoBl 2001, 1 ff) die Ansicht vertreten, die neu geschaffene Überprüfungsmöglichkeit könne sich nur auf Abrechnungen beziehen, die nach dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, vertritt Vonkilch ("Zum zeitlichen Geltungsbereich des § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999 in immolex 2000, 177; Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 6 zu Art IX WRN 1999) den Standpunkt, die Richtigkeit der Abrechnungen sei seit 1. 1. 2000 vom Außerstreitrichter auch für frühere Abrechnungen zu prüfen, insoweit der Überprüfungsanspruch noch nicht verjährt sei.In Art römisch IX Ziffer eins, WRN 1999 wurde lediglich das Inkrafttreten des neu gefassten Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG mit 1. 1. 2000 angeordnet, ohne dass eine spezifische Übergangsregelung für die Anwendung dieser Bestimmung für bereits in der Vergangenheit verwirklichte Sachverhalte getroffen wurde. Die Lehre nimmt dazu unterschiedliche Standpunkte ein. Während Würth (in Würth/Zingher Wohnrecht 99 Anmerkung 1 zu Paragraph 17, WEG) und Call ("Was ist eine "richtige" Abrechnung iSd Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999?" in WoBl 2001, 1 ff) die Ansicht vertreten, die neu geschaffene Überprüfungsmöglichkeit könne sich nur auf Abrechnungen beziehen, die nach dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, vertritt Vonkilch ("Zum zeitlichen Geltungsbereich des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999 in immolex 2000, 177; Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 6 zu Art römisch IX WRN 1999) den Standpunkt, die Richtigkeit der Abrechnungen sei seit 1. 1. 2000 vom Außerstreitrichter auch für frühere Abrechnungen zu prüfen, insoweit der Überprüfungsanspruch noch nicht verjährt sei.

Der erkennende Senat ist in seiner Entscheidung vom 14. 5. 2002,5 Ob 113/02g bereits der Ansicht Vonkilchs dahin gefolgt, dass die fragliche Gesetzesänderung primär auf eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abziele. Dem Wohnungseigentümer stand ja seit jeher materiellrechtlich ein Anspruch auf eine richtige Abrechnung zu, wenngleich dieser bisher nur auf dem streitigen Rechtsweg verfolgt werden konnte. Die in § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der WRN 1999 vorgenommene Einfügung in den Pflichtenkatalog des Wohnungseigentumsverwalters, die jährlichen Abrechnungen seien nicht nur ordentlich, sondern auch richtig zu legen, ist daher materiellrechtlich nur eine Klarstellung der Verwalterpflichten. Über § 26 Abs 1 Z 5 WEG besteht seit 1. 1. 2000 die Möglichkeit und Zulässigkeit, diese immer schon bestandene Verpflichtung nun im Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen.Der erkennende Senat ist in seiner Entscheidung vom 14. 5. 2002, 5 Ob 113/02g bereits der Ansicht Vonkilchs dahin gefolgt, dass die fragliche Gesetzesänderung primär auf eine Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters abziele. Dem Wohnungseigentümer stand ja seit jeher materiellrechtlich ein Anspruch auf eine richtige Abrechnung zu, wenngleich dieser bisher nur auf dem streitigen Rechtsweg verfolgt werden konnte. Die in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG in der Fassung der WRN 1999 vorgenommene Einfügung in den Pflichtenkatalog des Wohnungseigentumsverwalters, die jährlichen Abrechnungen seien nicht nur ordentlich, sondern auch richtig zu legen, ist daher materiellrechtlich nur eine Klarstellung der Verwalterpflichten. Über Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG besteht seit 1. 1. 2000 die Möglichkeit und Zulässigkeit, diese immer schon bestandene Verpflichtung nun im Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen.

Dieses Verständnis der Neuregelung als primär verfahrensrechtliche Erweiterung der Überprüfungskompetenz des Außerstreitrichters führt im Ergebnis dazu, dass auch die Rechnungslegungen früherer Zeiträume in nach dem 31. 12. 1999 anhängig gemachten Außerstreitverfahren auf ihre Richtigkeit zu prüfen sind, soweit Überprüfungsansprüche nicht verjährt sind.

Es hat daher bei der vom Rekursgericht verfügten aufhebenden Entscheidung zu bleiben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Textnummer

E69456

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00037.03G.0408.000

Im RIS seit

08.05.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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