

# TE OGH 2002/8/27 5Ob64/02a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.08.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrättinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Ing. Johann M\*\*\*\*\* und 2.) Danica M\*\*\*\*\* gegen die Antragsgegnerin Siedlungsgenossenschaft R\*\*\*\*\*genossenschaft \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Heimo Jilek, Rechtsanwalt in Leoben, unter Beteiligung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer des Hauses \*\*\*\*\*. 1.) Ing. Karl K\*\*\*\*\*, 2.) Gertrud K\*\*\*\*\*, 3.) Ing. Erich H\*\*\*\*\* 4.) Annelies H\*\*\*\*\* 5.) Ing. Wilhelm K\*\*\*\*\* 6.) Ernestine K\*\*\*\*\* 7.) Ing. Herbert W\*\*\*\*\* 8.) Erna W\*\*\*\*\* 9.) DI Dr. Gerhard T\*\*\*\*\* 10.) Mag. Gertraud T\*\*\*\*\* 11.) A\*\*\*\*\* Gesellschaft für V\*\*\*\*\* mbH Prof. DDr. hc Hans L\*\*\*\*\* 12.) Katja K\*\*\*\*\* 13.) DI Hans O\*\*\*\*\* und 14.) Annemarie O\*\*\*\*\* wegen Überprüfung der Jahresabrechnung 1999, infolge des Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 17. Juli 2001, GZ 3 R 90/01d-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 15. November 2000, GZ 5 Msch 5/00f-8, bestätigt wurde, den

S a c h b e s c h l u s s

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluss wird dahin abgeändert, dass die Entscheidung insgesamt zu lauten hat:

- 1.) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Jahresabrechnung 1999 auch die Verwaltungskosten entsprechend dem allgemeinen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel aufzuteilen sind.
- 2.) Der Antrag, der Antragsgegnerin aufzutragen, die Jahresabrechnung 1999 dahingehend zu korrigieren, dass auf die Wohnungen der Antragsteller top Nr 1 9,13 % und top Nr 3 2,39 % der gesamten Verwaltungskosten des Hauses entfallen, wird abgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, GB \*\*\*\*\* mit dem Haus \*\*\*\*\* steht im Miteigentum der Antragsteller sowie der oben genannten weiteren Wohnungseigentümer. Die Antragsgegnerin hat als vormalige Eigentümerin der Liegenschaft das Haus im Jahr 1962 errichtet; sie ist seit Verkauf der Liegenschaft unter Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1981/82 auf Grund des gleichzeitig mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossenen Verwaltungsvertrages Verwalterin der Liegenschaft. Sie übernahm zunächst Wohnungseigentum an 4 Wohneinheiten,

die im Jahr 1983 verkauft wurden. Die Wohnung top Nr 2 - Hausbesorgerwohnung - verblieb im Miteigentum der Wohnungseigentümer. Die Verwaltungskosten des Hauses wurden bisher nicht nach den Nutzwerten der Wohnungen aufgeteilt, sondern zu gleichen Teilen auf alle 11 Wohnungseigentumsobjekte.

Mit ihrem am 9. 5. 2000 eingebrachten Antrag begehrten die Antragsteller die Überprüfung der Richtigkeit der von der Antragsgegnerin erstellten Jahresabrechnung für das Jahr 1999 hinsichtlich der Verwaltungskosten, die Feststellung, dass auch die Verwaltungskosten entsprechend dem "allgemeinen Aufteilungsschlüssel nach Nutzwerten" aufzuteilen seien, und den Auftrag an die Antragsgegnerin, die Jahresabrechnung 1999 dahingehend zu korrigieren, dass auf die den Antragstellern gehörenden Wohnungen Nr 1 und Nr 3 9,13 % bzw 2,39 % der gesamten Verwaltungskosten des Hauses entfallen. Sie brachten im Wesentlichen vor, dass in den von der Antragsgegnerin erstellten Jahresabrechnungen der letzten Jahre die Verwaltungskosten den einzelnen Miteigentümern jeweils zu gleichen Teilen und unabhängig von der Größe ihrer Wohnungseigentumsobjekte angelastet worden seien. Da aber keine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer über eine vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel (Nutzwertschlüssel) abweichende Abrechnungsart bestehe und es sich beim gegenständlichen Objekt um kein sogenanntes Mischhaus handle, seien die Verwaltungskosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Die Antragsgegnerin brachte vor, der von den Antragstellern genannte Anteil von 9,13 % für die Wohnung Nr 1 und 2,39 % für die Wohnung Nr 3 entspreche nicht der bescheidmäßigen Nutzwertaufteilung des Magistrates vom 5. 5. 1977. Die Nutzwerte, auf Grund derer die Verwaltung abrechne, seien von den Wohnungseigentümern gemeinsam neu festgelegt und errechnet worden, dies jedoch nicht schriftlich und ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens und ohne neue Parifizierung der Wohnungen. Diese Abrechnung auf Grund der geänderten Nutzwerte sei für die Betriebskosten erfolgt. Hinsichtlich der Verwaltungskosten sei je nach Wohnung abgerechnet worden. Das Abgehen von der bescheidmäßigen Nutzwertfestsetzung sei deshalb erfolgt, weil die Hausbesorgerwohnung, die nicht parifiziert sei und keinen Nutzwertanteil ausweise, nicht mehr durch einen Hausbesorger besetzt sei, sondern von allen Wohnungseigentümern vermietet worden sei. Im Mietvertrag seien ein Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten vereinbart worden. Zur Errechnung dieser Betriebskosten habe ein fiktiver Nutzwert für die Hausbesorgerwohnung errechnet werden müssen. Infolge der fiktiven Errechnung eines Nutzwertes für die Hausbesorgerwohnung, um die Betriebskosten für diese Wohnung berechnen zu können, seien die Nutzwerte der anderen Wohnungen anteilig reduziert worden. Mit ihrem am 9. 5. 2000 eingebrachten Antrag begehrten die Antragsteller die Überprüfung der Richtigkeit der von der Antragsgegnerin erstellten Jahresabrechnung für das Jahr 1999 hinsichtlich der Verwaltungskosten, die Feststellung, dass auch die Verwaltungskosten entsprechend dem "allgemeinen Aufteilungsschlüssel nach Nutzwerten" aufzuteilen seien, und den Auftrag an die Antragsgegnerin, die Jahresabrechnung 1999 dahingehend zu korrigieren, dass auf die den Antragstellern gehörenden Wohnungen Nr 1 und Nr 3 9,13 % bzw 2,39 % der gesamten Verwaltungskosten des Hauses entfallen. Sie brachten im Wesentlichen vor, dass in den von der Antragsgegnerin erstellten Jahresabrechnungen der letzten Jahre die Verwaltungskosten den einzelnen Miteigentümern jeweils zu gleichen Teilen und unabhängig von der Größe ihrer Wohnungseigentumsobjekte angelastet worden seien. Da aber keine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer über eine vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel (Nutzwertschlüssel) abweichende Abrechnungsart bestehe und es sich beim gegenständlichen Objekt um kein sogenanntes Mischhaus handle, seien die Verwaltungskosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Die Antragsgegnerin brachte vor, der von den Antragstellern genannte Anteil von 9,13 % für die Wohnung Nr 1 und 2,39 % für die Wohnung Nr 3 entspreche nicht der bescheidmäßigen Nutzwertaufteilung des Magistrates vom 5. 5. 1977. Die Nutzwerte, auf Grund derer die Verwaltung abrechne, seien von den Wohnungseigentümern gemeinsam neu festgelegt und errechnet worden, dies jedoch nicht schriftlich und ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens und ohne neue Parifizierung der Wohnungen. Diese Abrechnung auf Grund der geänderten Nutzwerte sei für die Betriebskosten erfolgt. Hinsichtlich der Verwaltungskosten sei je nach Wohnung abgerechnet worden. Das Abgehen von der bescheidmäßigen Nutzwertfestsetzung sei deshalb erfolgt, weil die Hausbesorgerwohnung, die nicht parifiziert sei und keinen Nutzwertanteil ausweise, nicht mehr durch einen Hausbesorger besetzt sei, sondern von allen Wohnungseigentümern vermietet worden sei. Im Mietvertrag seien ein Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten vereinbart worden. Zur Errechnung dieser Betriebskosten habe ein fiktiver Nutzwert für die Hausbesorgerwohnung errechnet werden müssen. Infolge der fiktiven Errechnung eines Nutzwertes für die Hausbesorgerwohnung, um die Betriebskosten für diese Wohnung berechnen zu können, seien die Nutzwerte der anderen Wohnungen anteilig reduziert worden.

Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluss fest, dass auch die Verwaltungskosten im Rahmen der Jahresabrechnung

entsprechend dem Nutzwertschlüssel oder dem allgemein zur Anwendung kommenden Aufteilungsschlüssel aufzuteilen seien (Punkt 1); der Antragsgegnerin wurde aufgetragen, die Jahresabrechnung hinsichtlich der Verwaltungskosten dahingehend zu korrigieren, dass diese anteilmäßig entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel, so wie er für die anderen Positionen laut Jahresabrechnung zur Anwendung kommt, aufgeteilt werden, daher für die Jahresabrechnung 1999 auf die den Antragstellern gehörige Wohnung top Nr 1 9,13 % und die Wohnung top Nr 3 2,39 % der gesamten Verwaltungskosten des Hauses entfallen (Punkt 2).

Das Erstgericht stellte unter anderem fest, dass es keine schriftliche Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern gibt, die eine Aufteilung der Verwaltungskosten unabhängig vom Aufteilungsschlüssel vorsieht, und dass in den von der Antragsgegnerin erstellten Jahresabrechnungen die Verwaltungskosten den einzelnen Miteigentümern jeweils zu gleichen Teilen und unabhängig von der Größe ihrer Wohnungsobjekte angelastet wurden. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, dass gemäß § 19 WEG in der Regel sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (Nutzwertschlüssel) zu tragen seien. Von dieser im Gesetz vorgesehenen und auch für die Verwaltungskosten - diese seien Aufwendungen im Sinne des § 19 WEG - gültigen Aufteilungsart könne gemäß § 19 Abs 2 WEG durch eine Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer abgegangen werden. Derartige Vereinbarungen bedürften zur Rechtswirksamkeit jedoch der Schriftform. Eine solche schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer liege im gegenständlichen Fall jedoch nicht vor. Die Tatsache, dass die von der Antragsgegnerin gewählte, vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel abweichende Abrechnungsart bisher unwidersprochen geblieben sei, könne diese mangels einer ausdrücklichen und schriftlichen Vereinbarung nicht rechtfertigen. Die Sonderregelung für "Mischaus", also Gebäude, in denen bereits Wohnungseigentum begründet sei, aber noch davor abgeschlossene Hauptmietverhältnisse oder Nutzungsverhältnisse weiter bestehen, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungseigentumsgesetzes unterliegen, könne im gegenständlichen Fall nicht zur Anwendung kommen. Das Erstgericht stellte unter anderem fest, dass es keine schriftliche Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern gibt, die eine Aufteilung der Verwaltungskosten unabhängig vom Aufteilungsschlüssel vorsieht, und dass in den von der Antragsgegnerin erstellten Jahresabrechnungen die Verwaltungskosten den einzelnen Miteigentümern jeweils zu gleichen Teilen und unabhängig von der Größe ihrer Wohnungsobjekte angelastet wurden. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, dass gemäß Paragraph 19, WEG in der Regel sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (Nutzwertschlüssel) zu tragen seien. Von dieser im Gesetz vorgesehenen und auch für die Verwaltungskosten - diese seien Aufwendungen im Sinne des Paragraph 19, WEG - gültigen Aufteilungsart könne gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WEG durch eine Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer abgegangen werden. Derartige Vereinbarungen bedürften zur Rechtswirksamkeit jedoch der Schriftform. Eine solche schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer liege im gegenständlichen Fall jedoch nicht vor. Die Tatsache, dass die von der Antragsgegnerin gewählte, vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel abweichende Abrechnungsart bisher unwidersprochen geblieben sei, könne diese mangels einer ausdrücklichen und schriftlichen Vereinbarung nicht rechtfertigen. Die Sonderregelung für "Mischaus", also Gebäude, in denen bereits Wohnungseigentum begründet sei, aber noch davor abgeschlossene Hauptmietverhältnisse oder Nutzungsverhältnisse weiter bestehen, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungseigentumsgesetzes unterliegen, könne im gegenständlichen Fall nicht zur Anwendung kommen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge und bestätigte den erstgerichtlichen Sachbeschluss mit der Maßgabe, dass er zu lauten habe:

"1.) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Jahresabrechnung auch die Verwaltungskosten entsprechend dem für die übrigen Betriebskosten geltenden Aufteilungsschlüssel aufzuteilen sind.

2.) Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, die Jahresabrechnung 1999 dahin zu korrigieren, dass die Verwaltungskosten entsprechend dem Aufteilungsschlüssel, wie er für die anderen Positionen der Jahresabrechnung zur Anwendung kommt, aufgeteilt werden, sodass auf die Wohnungen der Antragsteller top Nr 1 9,13 % und top Nr 2 2,39 % der gesamten Verwaltungskosten des Hauses entfallen."2.) Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, die Jahresabrechnung 1999 dahin zu korrigieren, dass die Verwaltungskosten entsprechend dem Aufteilungsschlüssel, wie er für die anderen Positionen der Jahresabrechnung zur Anwendung kommt, aufgeteilt werden, sodass auf die Wohnungen der Antragsteller top Nr 1 9,13 % und top Nr 2 2,39 % der gesamten Verwaltungskosten des Hauses entfallen."

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- nicht übersteigt und dass

der ordentliche Revisionsrekurs - mangels erheblicher Rechtsfragen - nicht zulässig sei. Es führte ua folgendes aus:

Wenn sich die Rekurswerberin auf die zwischen den Parteien im Kauf-, Wohnungseigentums- und Verwaltungsvertrag vom 24. 11. 1981/30. 11. 1981/1. 2. 1982 getroffenen Vereinbarungen berufe, sei ihr zu entgegnen, dass sie in erster Instanz ein diesbezügliches Vorbringen nicht erstattet habe, weshalb es sich insoweit um eine unzulässige und somit unbeachtliche Neuerung handle. Davon abgesehen ergebe sich daraus aber auch nicht die Berechtigung zu der von der Antragsgegnerin jahrelang geübten Vorgangsweise. Zutreffend weise zwar die Rekurswerberin darauf hin, dass im § 2 des Verwaltungsvertrages vereinbart worden sei, dass für die Verwaltung der Liegenschaft die §§ 13 bis 20 des WEG 1975 sowie die Bestimmungen über die Gemeinschaft des Eigentums im Sinne der §§ 825 bis 858 ABGB sowie der §§ 1002 bis 1044 ABGB maßgebend und überdies die Bestimmungen des WGG 1979 in der geltenden Fassung anzuwenden seien, soweit diese nicht den Bestimmungen des WEG 1975 widersprechen, und sie gemäß § 4 insbesondere zur Einhebung der Verwaltungskostenbeiträge berechtigt und verpflichtet sei, wobei diese innerhalb der Richtsätze des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen zu leisten seien. Damit sei aber nur eine Obergrenze für das der Antragsgegnerin für die Verwaltung des Hauses zustehende Entgelt gezogen worden. Über die Verteilung desselben auf die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer sei damit noch nichts gesagt. Insoweit greife aber auch nicht der Hinweis auf die Entgeltrichtlinienverordnung "in der Stammfassung ab 1. 1. 1980". Der gleiche Wortlaut wie in § 9 ERVO BGBI 522/1979 finde sich zwar noch in der ERVO 1986 (BGBI 311/1986), nicht aber mehr in der ERVO 1994 (BGBI 1924/1994). Das bedeute zum einen, dass bei Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Baulichkeit, sofern an keinem Miet- und Nutzungsobjekt ein Vorwohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Haupt- oder Nutzungsverhältnis (§ 1 Abs 1 MRG, § 13 WGG) weiter bestehet, die Entgeltrichtlinienverordnungen nicht eine Handhabe dafür geboten hätten, die Verwaltungskosten des Hauses nach der Anzahl der Wohnungen unabhängig von ihrem Nutzwert aufzuteilen, weil sich der Abs 2 des § 9 ERVO 1979 und 1986 nur auf Z 1 lit a, also auf in Miete oder sonstige Nutzung überlassene Wohnung bezogen habe, und zum anderen diese Möglichkeit überdies mit der ERVO 1994 auch für sogenannte Genossenschaftswohnungen weggefallen sei (§ 6). Da feststehe, dass hier eine vom Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 WEG (Nutzwertschlüssel) bzw von dem mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer angewendeten besonderen Aufteilungsschlüssel abweichende schriftliche Vereinbarung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer hinsichtlich der Aufteilung der Verwaltungskosten des Hauses nicht vorliege, habe die Antragsgegnerin seit dem Jahr 1983 und daher auch in der Abrechnung für das antragsgegenständliche Jahr 1999 diese Kosten zu Unrecht nicht nach dem sonst für die Aufteilung der Betriebskosten angewendeten Schlüssel, sondern nach der Anzahl der Wohnungen des Hauses (ausgenommen die Hausbesorgerwohnung) aufgeteilt. Wenn sich die Rekurswerberin auf die zwischen den Parteien im Kauf-, Wohnungseigentums- und Verwaltungsvertrag vom 24. 11. 1981/30. 11. 1981/1. 2. 1982 getroffenen Vereinbarungen berufe, sei ihr zu entgegnen, dass sie in erster Instanz ein diesbezügliches Vorbringen nicht erstattet habe, weshalb es sich insoweit um eine unzulässige und somit unbeachtliche Neuerung handle. Davon abgesehen ergebe sich daraus aber auch nicht die Berechtigung zu der von der Antragsgegnerin jahrelang geübten Vorgangsweise. Zutreffend weise zwar die Rekurswerberin darauf hin, dass im Paragraph 2, des Verwaltungsvertrages vereinbart worden sei, dass für die Verwaltung der Liegenschaft die Paragraphen 13 bis 20 des WEG 1975 sowie die Bestimmungen über die Gemeinschaft des Eigentums im Sinne der Paragraphen 825 bis 858 ABGB sowie der Paragraphen 1002 bis 1044 ABGB maßgebend und überdies die Bestimmungen des WGG 1979 in der geltenden Fassung anzuwenden seien, soweit diese nicht den Bestimmungen des WEG 1975 widersprechen, und sie gemäß Paragraph 4, insbesondere zur Einhebung der Verwaltungskostenbeiträge berechtigt und verpflichtet sei, wobei diese innerhalb der Richtsätze des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen zu leisten seien. Damit sei aber nur eine Obergrenze für das der Antragsgegnerin für die Verwaltung des Hauses zustehende Entgelt gezogen worden. Über die Verteilung desselben auf die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer sei damit noch nichts gesagt. Insoweit greife aber auch nicht der Hinweis auf die Entgeltrichtlinienverordnung "in der Stammfassung ab 1. 1. 1980". Der gleiche Wortlaut wie in Paragraph 9, ERVO Bundesgesetzblatt 522 aus 1979, finde sich zwar noch in der ERVO 1986 Bundesgesetzblatt 311 aus 1986,), nicht aber mehr in der ERVO 1994 Bundesgesetzblatt 1924 aus 1994,). Das bedeute zum einen, dass bei Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Baulichkeit, sofern an keinem Miet- und Nutzungsobjekt ein Vorwohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Haupt- oder Nutzungsverhältnis (Paragraph eins, Absatz eins, MRG, Paragraph 13, WGG) weiter bestehet, die Entgeltrichtlinienverordnungen nicht eine Handhabe dafür geboten hätten, die Verwaltungskosten des Hauses nach der Anzahl der Wohnungen unabhängig von ihrem Nutzwert

aufzuteilen, weil sich der Absatz 2, des Paragraph 9, ERVO 1979 und 1986 nur auf Ziffer eins, Litera a,, also auf in Miete oder sonstige Nutzung überlassene Wohnung bezogen habe, und zum anderen diese Möglichkeit überdies mit der ERVO 1994 auch für sogenannte Genossenschaftswohnungen weggefallen sei (Paragraph 6.). Da feststehe, dass hier eine vom Aufteilungsschlüssel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG (Nutzwertschlüssel) bzw von dem mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer angewendeten besonderen Aufteilungsschlüssel abweichende schriftliche Vereinbarung sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer hinsichtlich der Aufteilung der Verwaltungskosten des Hauses nicht vorliege, habe die Antragsgegnerin seit dem Jahr 1983 und daher auch in der Abrechnung für das antragsgegenständliche Jahr 1999 diese Kosten zu Unrecht nicht nach dem sonst für die Aufteilung der Betriebskosten angewendeten Schlüssel, sondern nach der Anzahl der Wohnungen des Hauses (ausgenommen die Hausbesorgerwohnung) aufgeteilt.

Auf Antrag der Antragsgegnerin sprach das Rekursgericht mit Beschluss vom 20. 12. 2001 aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs doch zulässig sei, weil die im Punkt 2 des Spruches genannten Prozentsätze, wie sie von der Antragsgegnerin in ihren Abrechnungen seit Jahren für die Wohnungen der Antragsteller herangezogen worden seien, nicht dem in § 19 Abs 1 WEG normierten Aufteilungsschlüssel entsprechen. Auf Antrag der Antragsgegnerin sprach das Rekursgericht mit Beschluss vom 20. 12. 2001 aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs doch zulässig sei, weil die im Punkt 2 des Spruches genannten Prozentsätze, wie sie von der Antragsgegnerin in ihren Abrechnungen seit Jahren für die Wohnungen der Antragsteller herangezogen worden seien, nicht dem in Paragraph 19, Absatz eins, WEG normierten Aufteilungsschlüssel entsprechen.

In ihrem Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin den eben genannten Umstand geltend und beruft sich für die Aufteilung der Verwaltungskosten nach der Anzahl der Wohnungen im Wesentlichen auf eine - von § 19 Abs 1 WEG abweichende - Bestimmung des Verwaltungsvertrages, aus der sich ein Bezug auf die ERVO 1979 ergäbe. Sie beantragt, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass der Sachantrag der Antragsteller abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. In ihrem Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin den eben genannten Umstand geltend und beruft sich für die Aufteilung der Verwaltungskosten nach der Anzahl der Wohnungen im Wesentlichen auf eine - von Paragraph 19, Absatz eins, WEG abweichende - Bestimmung des Verwaltungsvertrages, aus der sich ein Bezug auf die ERVO 1979 ergäbe. Sie beantragt, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass der Sachantrag der Antragsteller abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Eine Revisionsrekursbeantwortung wurde nicht erstattet.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise auch berechtigt. Auch die Hausverwaltungskosten (das Verwalterhonorar) sind Aufwendungen für die Liegenschaft iSd § 19 WEG 1975 (nunmehr § 32 WEG 2002; vgl Spruzina in Schwimann IV2 § 19 WEG Rz 9; Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 330) und fallen als solche grundsätzlich unter den gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 Satz 1 WEG (der Sonderfall eines "Mischhauses" liegt hier nicht vor). Sie sind daher von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Eine schriftliche Vereinbarung über einen von der Regel des § 19 Abs 1 WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel (§ 19 Abs 2 WEG) wurde nach den vorinstanzlichen Feststellungen nicht getroffen. Soweit sich die Rechtsmittelwerberin insoweit auf eine Bestimmung des Verwaltungsvertrages beruft, handelt es sich um eine im Rechtsmittelverfahren unbeachtliche Neuerung, worauf schon das Rekursgericht hingewiesen hat. Nur am Rande wird bemerkt, dass auch in § 4 lit e des Verwaltungsvertrages nur die Vereinbarung einer Obergrenze für das Verwalterhonorar im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Hausverwalter und nicht die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels durch die Wohnungseigentümer im Sinne des § 19 Abs 2 WEG zu erblicken wäre, wie das Rekursgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat. Ein vertraglicher Bezug auf einen sich aus einer Entgeltrichtlinienverordnung ergebenden Aufteilungsschlüssel ist nicht ersichtlich (vgl zu Bedenken gegen die alte Fassung [§ 9] Würth in Rummel2 § 14 WGG Rz 22; zur Neufassung in der ERVO 1994 [§§ 5 ff] Schuster in Schwimann IV2 §§ 13, 14 WGG bei Rz 66). Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise auch berechtigt. Auch die Hausverwaltungskosten (das Verwalterhonorar) sind Aufwendungen für die Liegenschaft iSd Paragraph 19, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 32, WEG 2002; vergleiche Spruzina in Schwimann IV2 Paragraph 19, WEG Rz 9; Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 330) und fallen als solche grundsätzlich unter den gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WEG (der Sonderfall eines "Mischhauses" liegt hier nicht

vor). Sie sind daher von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Eine schriftliche Vereinbarung über einen von der Regel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG abweichenden Aufteilungsschlüssel (Paragraph 19, Absatz 2, WEG) wurde nach den vorinstanzlichen Feststellungen nicht getroffen. Soweit sich die Rechtsmittelwerberin insoweit auf eine Bestimmung des Verwaltungsvertrages beruft, handelt es sich um eine im Rechtsmittelverfahren unbeachtliche Neuerung, worauf schon das Rekursgericht hingewiesen hat. Nur am Rande wird bemerkt, dass auch in Paragraph 4, Litera e, des Verwaltungsvertrages nur die Vereinbarung einer Obergrenze für das Verwalterhonorar im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Hausverwalter und nicht die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels durch die Wohnungseigentümer im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, WEG zu erblicken wäre, wie das Rekursgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat. Ein vertraglicher Bezug auf einen sich aus einer Entgeltrichtlinienverordnung ergebenden Aufteilungsschlüssel ist nicht ersichtlich vergleiche zu Bedenken gegen die alte Fassung [§ 9] Würth in Rummel2 Paragraph 14, WGG Rz 22; zur Neufassung in der ERVO 1994 [§§ 5 ff] Schuster in Schwimann IV2 Paragraphen 13., 14 WGG bei Rz 66).

Somit sind in der Jahresabrechnung 1999, welche Gegenstand des Sachantrages ist, die Hausverwaltungskosten (das Verwalterhonorar) nicht nach der Anzahl der Objekte, sondern nach dem allgemeinen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 WEG aufzuteilen, was durch eine Neufassung des Spruchpunktes 1 zu verdeutlichen war. Was die im Sachantrag (und in den Punkten 2 der vorinstanzlichen Sprüche) genannten, auf die Wohnung der Antragsteller entfallenden Prozentsätze anlangt, so entsprechen diese nach der Aktenlage dem eben genannten gesetzlichen Aufteilungsschlüssel nicht. Eine abweichende schriftliche Vereinbarung gemäß § 19 Abs 2 WEG liegt auch insoweit nicht vor. Die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses (hier: der Hausbesorgerwohnung) durch die Mit- und Wohnungseigentümer (im Falle einer Vermietung nach Inkrafttreten des 3. WÄG: durch die Wohnungseigentümergemeinschaft) hat auf den im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel keinen Einfluss. Wie im Verhältnis zum Mieter (nach MRG) vorzugehen ist, muss hier nicht untersucht werden. Die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses wurde jedenfalls zu Unrecht zum Anlass genommen, die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte fiktiv zu reduzieren. Der Sachantrag war daher insoweit abzuweisen. Somit sind in der Jahresabrechnung 1999, welche Gegenstand des Sachantrages ist, die Hausverwaltungskosten (das Verwalterhonorar) nicht nach der Anzahl der Objekte, sondern nach dem allgemeinen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG aufzuteilen, was durch eine Neufassung des Spruchpunktes 1 zu verdeutlichen war. Was die im Sachantrag (und in den Punkten 2 der vorinstanzlichen Sprüche) genannten, auf die Wohnung der Antragsteller entfallenden Prozentsätze anlangt, so entsprechen diese nach der Aktenlage dem eben genannten gesetzlichen Aufteilungsschlüssel nicht. Eine abweichende schriftliche Vereinbarung gemäß Paragraph 19, Absatz 2, WEG liegt auch insoweit nicht vor. Die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses (hier: der Hausbesorgerwohnung) durch die Mit- und Wohnungseigentümer (im Falle einer Vermietung nach Inkrafttreten des 3. WÄG: durch die Wohnungseigentümergemeinschaft) hat auf den im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern geltenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel keinen Einfluss. Wie im Verhältnis zum Mieter (nach MRG) vorzugehen ist, muss hier nicht untersucht werden. Die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses wurde jedenfalls zu Unrecht zum Anlass genommen, die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte fiktiv zu reduzieren. Der Sachantrag war daher insoweit abzuweisen.

#### **Anmerkung**

E66810 5Ob64.02a-2

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00064.02A.0827.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20020827\_OGH0002\_0050OB00064\_02A0000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)