jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/6/23 5Ob93/98g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr.Thomas Rohracher, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin I***** mbH, ***** vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 5 (§ 16 Abs 3) WEG infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 18.November 1997, GZ 40 R 662/97t-24, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 2.Juli 1997, GZ 25 Msch 2/96v-15, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr.Thomas Rohracher, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin I***** mbH, ***** vertreten durch Dr.Wolfgang Broesigke und Dr.Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, (Paragraph 16, Absatz 3,) WEG infolge Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 18.November 1997, GZ 40 R 662/97t-24, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 2.Juli 1997, GZ 25 Msch 2/96v-15, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird teilweise dahin Folge gegeben, daß dem Sachbeschluß des Rekursgerichtes folgender Satz angefügt wird:

"Für den Fall der nicht rechtzeitigen Rechnungslegung wird der Antragsgegnerin eine Geldstrafe von S 50.000,- angedroht."

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin war vom 1.1.1993 bis 30.6.1995 Verwalterin der Liegenschaft *****.

Die Antragstellerin begehrt, der Antragsgegnerin unter Androhung einer Strafe von bis zu S 80.000,- aufzutragen, hinsichtlich der genannten Liegenschaft für den Zeitraum 1.1.1993 bis 30.6.1995 eine ordnungsgemäße Abrechnung im Sinne des § 17 Abs 1 Z 1 WEG zu legen und hiebei insbesondere eine vollständige und für jeden einzelnen

Miteigentümer nachvollziehbare und ziffernmäßig mit Angabe des Verwendungszweckes der einzelnen Posten detaillierte Aufstellung sowohl der Betriebskostenkonten als auch des Reparaturfondskontos zu erstellen.Die Antragstellerin begehrt, der Antragsgegnerin unter Androhung einer Strafe von bis zu S 80.000,- aufzutragen, hinsichtlich der genannten Liegenschaft für den Zeitraum 1.1.1993 bis 30.6.1995 eine ordnungsgemäße Abrechnung im Sinne des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zu legen und hiebei insbesondere eine vollständige und für jeden einzelnen Miteigentümer nachvollziehbare und ziffernmäßig mit Angabe des Verwendungszweckes der einzelnen Posten detaillierte Aufstellung sowohl der Betriebskostenkonten als auch des Reparaturfondskontos zu erstellen.

Zur Begründung führte die Antragstellerin aus, daß die bisher gelegten Abrechnungen, auch die per 30.6.1995 gelegte Übergabeabrechnung, nicht den praxisnäheren Erfordernissen der nunmehrigen Rechtsprechung entsprechen. Auch die Abrechnung des Reparaturfonds sei nicht nachvollziehbar.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung der Anträge der Antragstellerin mit der Begründung, die Wohnungseigentümergemeinschaft sei für Anträge im Außerstreitverfahren nicht aktiv legitimiert. Überdies liege keine Bevollmächtigung des Antragstellervertreters seitens der Mehrheit der Eigentümer vor. Schließlich würden die bisher gelegten Abrechnungen dem Gesetz entsprechen.

Das Erstgericht hat

1.) die Antragstellerin schuldig erkannt, binnen 4 Wochen ab Rechtskraft des Sachbeschlusses getrennt für die Jahre 1993, 1994 und 1995 jedem Wohnungseigentümer der genannten Liegenschaft zu Handen des Antragstellervertreters ordentliche Abrechnung zu legen;

2.) Dabei im einzelnen festgelegt, welche Formerfordernisse bei dieser Rechnungslegung zu erfüllen seien (Abschnitte a bis h), und

3.) ausgesprochen, daß über die Antragsgegnerin für den Fall, daß sie den unter den Punkten 1.) und 2.) genannten Aufträge nicht nachkomme, eine Ordnungsstrafe von S 50.000,- verhängt würde.

Diesem Sachbeschluß liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Antragsgegnerin war vom 1.5.1993 bis einschließlich 30.6.1995 Verwalterin der genannten Liegenschaft. Die Parifizierung des Hauses erfolgte zu einem Zeitpunkt, als in zahlreichen Wohnungen noch Altmieter wohnten. Auch an diesen Wohnungen war für eine GesmbH Wohnungseigentum begründet worden. Diese Wohnungen waren in der Folge weiter verkauft worden. Während der gesamten Dauer der Verwaltung durch die Antragsgegnerin war eine Anzahl von Wohnungen, die im Eigentum dieser Gesellschaft standen, vermietet. Die Antragsgegnerin führte die Hausverwaltung sowohl als Verwalterin im Auftrag der Miteigentümer als auch als Verwalterin hinsichtlich der Mietverträge im Auftrag der jeweils vermietenden Gesellschaften (in der Folge "Bauträger" genannt).

Für die Jahre 1993, 1994 und für das erste Halbjahr 1995 wurden den Wohnungseigentümern von der Antragsgegnerin die einen integrierenden Bestandteil der Sachverhaltsfeststellungen bildenden Abrechnungen gelegt (Seiten 14 bis 40 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses).

Der neuen Hausverwaltung wurde ein Guthaben von S 138.144,05 in mehreren Teilbeträgen überwiesen.

Rechtlich führte das Erstgericht im wesentlichen folgendes aus:

Da § 13 c WEG den Kreis, für welchen der Wohnungseigentümergemeinschaft Rechtspersönlichkeit zu- kommt, mit "Angelegenheiten der Verwaltung" umschreibe und da die Pflicht des Verwalters zur Rechnungslegung zweifellos eine Angelegenheit der Verwaltung sei, könne davon ausgegangen werden, daß auf die Wohnungseigentümer gemeinschaft als solche diesen Anspruch gegenüber dem früheren Verwalter durchsetzen könne.Da Paragraph 13, c WEG den Kreis, für welchen der Wohnungseigentümergemeinschaft Rechtspersönlichkeit zu- kommt, mit "Angelegenheiten der Verwaltung" umschreibe und da die Pflicht des Verwalters zur Rechnungslegung zweifellos eine Angelegenheit der Verwaltung sei, könne davon ausgegangen werden, daß auf die Wohnungseigentümer gemeinschaft als solche diesen Anspruch gegenüber dem früheren Verwalter durchsetzen könne.

Eine Abrechnung entspreche dann den gesetzlichen Anforderungen, wenn sie den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern diejenigen Informationen liefere, die sie für eine zielführende Kontrolle der Verwaltungstätigkeit brauchen. Abrechnung und Belege würden dabei eine Einheit bilden. Beide sollten zusammen ein

leicht überschaubares, ohne besonderes Fachwissen verständliches Bild dessen vermitteln, was für das gesamte Objekt aufgewendet wurde, welche Erträgnisse es abgeworfen habe und woher die Deckung des Fehlbetrages komme. Die Vollständigkeit und rechnerische Schlüssigkeit dieser Angaben seien wesentliche Kriterien einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Die ungegliederte Aufstellung, wie sie von der Antragsgegnerin jahreweise vorgelegt worden sei, entspreche nicht diesen Bedingungen. Aus den vorgelegten Abrechnungen ergebe sich nicht einmal, ob es sich bei den Beträgen, die jeweils zugunsten der Eigentümer am Ende verbucht worden seien, um tatsächlich eingegangene Zahlungen oder um die Summe von Vorschreibungen handle.

Es seien daher die entsprechenden Aufträge unter Androhung einer Geldstrafe (§ 17 Abs 6 WEG) zu erteilen gewesen.Es seien daher die entsprechenden Aufträge unter Androhung einer Geldstrafe (Paragraph 17, Absatz 6, WEG) zu erteilen gewesen.

Das Rekursgericht hat die Punkte 2.) und 3.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses ersatzlos aufgehoben und Punkt 1.) dahin abgeändert, daß der Sachbeschluß insgesamt laute:

"Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, der Antragstellerin binnen vier Wochen ab Rechtskraft des Sachbeschlusses für den Zeitraum ihrer Verwaltungstätigkeit (= 1.5.1993 bis 30.6.1995) betreffend das Haus 1200 Wien, Brigittaplatz 18, eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Rücklage (§ 16 Abs 3 WEG) zu legen.""Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, der Antragstellerin binnen vier Wochen ab Rechtskraft des Sachbeschlusses für den Zeitraum ihrer Verwaltungstätigkeit (= 1.5.1993 bis 30.6.1995) betreffend das Haus 1200 Wien, Brigittaplatz 18, eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Rücklage (Paragraph 16, Absatz 3, WEG) zu legen."

Das Rekursgericht sprach, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig ist.

Rechtlich führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Der dem Verfahren zugrundeliegende Sachantrag der Antragstellerin sei trotz des unrichtigen Hinweises auf § 17 Abs 1 Z 1 WEG auf Abrechnung der Rücklage nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit (§ 16 Abs 3 WEG) gerichtet. Dies sei ein vom Individualanspruch eines jeden einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers auf Legung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung (§ 17 Abs 1 Z 1 WEG) verschiedener Anspruch.Der dem Verfahren zugrundeliegende Sachantrag der Antragstellerin sei trotz des unrichtigen Hinweises auf Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG auf Abrechnung der Rücklage nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit (Paragraph 16, Absatz 3, WEG) gerichtet. Dies sei ein vom Individualanspruch eines jeden einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers auf Legung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG) verschiedener Anspruch.

Im Zusammenhang damit sei die Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft gegeben, weil ja die Rücklage gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft darstelle. Bei der Durchsetzung des Anspruches auf Abrechnung und Herausgabe der Rücklage an den neuen Verwalter nach Beendigung der Verwaltertätigkeit stehe die Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer einen Dritten gegenüber, nämlich dem früheren Verwalter (vgl WoBl 1990/30). Seit Inkrafttreten des 3.WÄG sei daher die Wohnungseigentümergemeinschaft legitimiert, den Anspruch auf Abrechnung und Herausgabe der ihr nach § 16 Abs 2 WEG ausdrückliches als gebundenes Vermögen zugeordneten Rücklage mittels Sachantrages geltend zu machen.Im Zusammenhang damit sei die Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft gegeben, weil ja die Rücklage gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft darstelle. Bei der Durchsetzung des Anspruches auf Abrechnung und Herausgabe der Rücklage an den neuen Verwalter nach Beendigung der Verwaltertätigkeit stehe die Gesamtheit der Mit- und Wohnungseigentümer einen Dritten gegenüber, nämlich dem früheren Verwalter vergleiche WoBl 1990/30). Seit Inkrafttreten des 3.WÄG sei daher die Wohnungseigentümergemeinschaft legitimiert, den Anspruch auf Abrechnung und Herausgabe der ihr nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG ausdrückliches als gebundenes Vermögen zugeordneten Rücklage mittels Sachantrages geltend zu machen.

Nur eine derartige Abrechnung sei Verfahrensgegenstand und nur eine solche könne daher der Antragsgegnerin aufgetragen werden. Die von der Antragsgegnerin vorgelegten "Kontoauszüge" stellten eine solche Abrechnung nicht dar.

Der Sachbeschluß des Erstgerichtes sei daher in der Weise neu zu fassen gewesen, daß der Antragsgegnerin lediglich Rechnungslegung über die Rücklage aufgetragen wurde.

Die Androhung einer Geldstrafe habe zu entfallen, weil die Bestimmung des § 17 Abs 6 WEG nicht für die Durchsetzung

der Rechnungslegungspflicht nach § 16 Abs 3 WEG gelte. Diesbezüglich sei der im Verfahren Außerstreitsachen geschaffene Exekutionstitel im Exekutionsverfahren durchzusetzen.Die Androhung einer Geldstrafe habe zu entfallen, weil die Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 6, WEG nicht für die Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG gelte. Diesbezüglich sei der im Verfahren Außerstreitsachen geschaffene Exekutionstitel im Exekutionsverfahren durchzusetzen.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, in welchem Verfahren (Exekutionsverfahren oder Außerstreitverfahren) die zwangsweise Durchsetzung der Verpflichtung des Verwalters auf Abrechnung der Rücklage nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit (§ 16 Abs 3 WEG) zu erfolgen hat, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage, in welchem Verfahren (Exekutionsverfahren oder Außerstreitverfahren) die zwangsweise Durchsetzung der Verpflichtung des Verwalters auf Abrechnung der Rücklage nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit (Paragraph 16, Absatz 3, WEG) zu erfolgen hat, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse beider Parteien, und zwar

1.) der Antragstellerin mit dem Antrag, den Sachbeschluß des Erstgerichtes wieder herzustellen;

2.) der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den Sachbeschluß des Rekursgerichtes in Richtung vollständiger Antragsabweisung abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin, die allein eine Revisionsrekursbeantwortung erstattete, begehrt, dem Revisionsrekurs der Antragstellerin nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist teilweise, derjenige der Antragsgegnerin nicht berechtigt.

Zweckmäßigerweise sind beide Rechtsmittel gemeinsam zu behandeln.

a) Zum Inhalt des Begehrens der Antragstellerin und zur Rechnungslegungspflicht über die Rücklage:

Nicht zu beanstanden ist die Qualifizierung des Begehrens der Antragstellerin durch das Rekursgericht als nur auf § 16 Abs 3 WEG gestütztes Rechnungslegungsbegehren. Die Rücklage ist nämlich ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht quotenmäßiges Miteigentum der Liegenschaftseigentümer. Zum Rechnungslegungsbegehren über die Rücklage bei Verwalterwechsel (§ 16 Abs 3 WEG) ist daher nur die Wohnungseigentümergemeinschaft infolge ihrer materiellrechtlichen Berechtigung legitimiert. Ein solches Begehren der Antragstellerin ist im Vorbringen enthalten. Es ist daher sachgerecht, das in der Formulierung dann abweichende, unzutreffend auf § 17 WEG bezugnehmende Entscheidungsbegehren als ein solches auf Rechnungslegung nach § 16 Abs 3 WEG zu behandeln, und zwar nur noch als solches, müßte doch ein auf § 17 WEG gestütztes Rechnungslegungsbegehren, das nur den einzelnen Miteigentümern zusteht, sofort mangels Aktivlegitimation der Antragstellerin abgewiesen werden. Durch die Behandlung des Begehrens der Antragstellerin bloß unter dem Gesichtspunkt des § 16 Abs 3 WEG wird diese daher in keinem rechtlich geschützten Interesse verletztNicht zu beanstanden ist die Qualifizierung des Begehrens der Antragstellerin durch das Rekursgericht als nur auf Paragraph 16, Absatz 3, WEG gestütztes Rechnungslegungsbegehren. Die Rücklage ist nämlich ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht quotenmäßiges Miteigentum der Liegenschaftseigentümer. Zum Rechnungslegungsbegehren über die Rücklage bei Verwalterwechsel (Paragraph 16, Absatz 3, WEG) ist daher nur die Wohnungseigentümergemeinschaft infolge ihrer materiellrechtlichen Berechtigung legitimiert. Ein solches Begehren der Antragstellerin ist im Vorbringen enthalten. Es ist daher sachgerecht, das in der Formulierung dann abweichende, unzutreffend auf Paragraph 17, WEG bezugnehmende Entscheidungsbegehren als ein solches auf Rechnungslegung nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG zu behandeln, und zwar nur noch als solches, müßte doch ein auf Paragraph 17, WEG gestütztes Rechnungslegungsbegehren, das nur den einzelnen Miteigentümern zusteht, sofort mangels Aktivlegitimation der Antragstellerin abgewiesen werden. Durch die Behandlung des Begehrens der Antragstellerin bloß unter dem Gesichtspunkt des Paragraph 16, Absatz 3, WEG wird diese daher in keinem rechtlich geschützten Interesse verletzt.

Liegt ein Begehren nach § 16 Abs 3 WEG vor, so ist die Antragsgegnerin (als früherer Verwalter) zur Rechnungslegung über die Rücklage für die ganze Zeit ihrer Verwaltung verpflichtet, ohne daß sie durch die in den vergangenen Jahren möglicherweise den Miteigentümern darüber gelegte jährliche Abrechnung von dieser Pflicht befreit würde. Die

Abrechnung nach § 16 Abs 3 WEG soll nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft in die Lage versetzen, die Höhe des ihr herauszugebenden "Überschusses", dh den Betrag, der von die seitens der Miteigentümer auf die Rücklage eingezahlten Beträge nach Abzug der hievon gem. § 19 WEG verwendeten Beträge vorhanden sein muß, festzustellen. Aus der ordnungsgemäßen Abrechnung über die Rücklage müssen die Einzahlungen der Miteigentümer, gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassene Einzahlung seitens einzelner Miteigentümer (Außenstände) sowie die getätigten Entnahmen unter Anschluß der entsprechenden Belege sowie schließlich der Saldo zu entnehmen sein. Da eine derartige Abrechnung von der Antragsgegnerin als früherer Verwalterin für die Zeit ihrer Verwaltung nicht gelegt wurde, hat das Rekursgericht zutreffend einen diesbezüglichen Auftrag erteilt. Nähere Vorschriften über die Gliederung der Abrechnung, wie es im Sachbeschluß des Erstgerichtes geschah, wurden zutreffend nicht erteilt, weil die konkrete Gestaltung der Abrechnung primär mangels diesbezüglicher gesetzlicher Vorschriften der Antragsgegnerin überlassen bleibt.Liegt ein Begehren nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG vor, so ist die Antragsgegnerin (als früherer Verwalter) zur Rechnungslegung über die Rücklage für die ganze Zeit ihrer Verwaltung verpflichtet, ohne daß sie durch die in den vergangenen Jahren möglicherweise den Miteigentümern darüber gelegte jährliche Abrechnung von dieser Pflicht befreit würde. Die Abrechnung nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG soll nämlich die Wohnungseigentümergemeinschaft in die Lage versetzen, die Höhe des ihr herauszugebenden "Überschusses", dh den Betrag, der von die seitens der Miteigentümer auf die Rücklage eingezahlten Beträge nach Abzug der hievon gem. Paragraph 19, WEG verwendeten Beträge vorhanden sein muß, festzustellen. Aus der ordnungsgemäßen Abrechnung über die Rücklage müssen die Einzahlungen der Miteigentümer, gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassene Einzahlung seitens einzelner Miteigentümer (Außenstände) sowie die getätigten Entnahmen unter Anschluß der entsprechenden Belege sowie schließlich der Saldo zu entnehmen sein. Da eine derartige Abrechnung von der Antragsgegnerin als früherer Verwalterin für die Zeit ihrer Verwaltung nicht gelegt wurde, hat das Rekursgericht zutreffend einen diesbezüglichen Auftrag erteilt. Nähere Vorschriften über die Gliederung der Abrechnung, wie es im Sachbeschluß des Erstgerichtes geschah, wurden zutreffend nicht erteilt, weil die konkrete Gestaltung der Abrechnung primär mangels diesbezüglicher gesetzlicher Vorschriften der Antragsgegnerin überlassen bleibt.

Der vom Rekursgericht erteilte Rechnungslegungsauftrag ist daher seinem Inhalt nach zutreffend.

b) Zur Androhung einer Geldstrafe:

Zum Begehren der Antragstellerin, die Antragsgegnerin zur Rechnungslegung unter Androhung einer Geldstrafe zu verhalten, hat der erkennende Senat folgendes erwogen:

Richtig ist, daß § 16 Abs 3 WEG (Abrechnungspflicht des früheren Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Rücklage) im Gegensatz zu § 17 Abs 6 WEG (jährliche Abrechnung des Verwalters gegenüber den Miteigentümern) keine den §§ 20 Abs 4 und 21 Abs 5 MRG nachgebildete Vorschrift enthält, wonach der Verwalter schon im Verfahren außer Streitsachen unter Androhung von Geldstrafen zur Rechnungslegung zu verhalten ist. Der Oberste Gerichtshof zieht aber darauf aus folgenden Gründen nicht - wie das Rekursgericht - den Schluß, im Verfahren außer Streitsachen könne bloß der dann nach der Exekutionsordnung zu vollstreckende Exekutionstitel geschaffen werden:Richtig ist, daß Paragraph 16, Absatz 3, WEG (Abrechnungspflicht des früheren Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Rücklage) im Gegensatz zu Paragraph 17, Absatz 6, WEG (jährliche Abrechnung des Verwalters gegenüber den Miteigentümern) keine den Paragraphen 20, Absatz 4 und 21 Absatz 5, MRG nachgebildete Vorschrift enthält, wonach der Verwalter schon im Verfahren außer Streitsachen unter Androhung von Geldstrafen zur Rechnungslegung zu verhalten ist. Der Oberste Gerichtshof zieht aber darauf aus folgenden Gründen nicht - wie das Rekursgericht - den Schluß, im Verfahren außer Streitsachen könne bloß der dann nach der Exekutionsordnung zu vollstreckende Exekutionstitel geschaffen werden:

In das Verfahren außer Streitsachen nach dem MRG und WEG gehören sowohl ausdrücklich als auch wenigstens unzweifelhaft schlüssig dorthin verwiesene Rechtssachen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 3 zu § 37 MRG mwN). § 26 Abs 1 Z 5 WEG verweist die Entscheidung über Anträge in Angelegenheiten betreffend die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs 3, § 17 WEG) in das nach den Sondervorschriften des § 26 Abs 2 WEG zu führende Verfahren außer Streitsachen. Schon diese Formulierung mit weitem Begriffsinhalt deckt die Annahme, daß soweit wie möglich diese Angelegenheiten, also auch die faktische Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht des Verwalters und nicht nur die Schaffung eines Exekutionstitels, in diesem Außerstreitverfahren geschehen soll. Die Durchsetzung im Exekutionsverfahren müßte allerdings dann erfolgen, wenn in diesem besonderen

Außerstreitverfahren kein Vollstreckungsinstrumentarium zur Verfügung stünde.In das Verfahren außer Streitsachen nach dem MRG und WEG gehören sowohl ausdrücklich als auch wenigstens unzweifelhaft schlüssig dorthin verwiesene Rechtssachen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 3 zu Paragraph 37, MRG mwN). Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG verweist die Entscheidung über Anträge in Angelegenheiten betreffend die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (Paragraph 16, Absatz 3,, Paragraph 17, WEG) in das nach den Sondervorschriften des Paragraph 26, Absatz 2, WEG zu führende Verfahren außer Streitsachen. Schon diese Formulierung mit weitem Begriffsinhalt deckt die Annahme, daß soweit wie möglich diese Angelegenheiten, also auch die faktische Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht des Verwalters und nicht nur die Schaffung eines Exekutionstitels, in diesem Außerstreitverfahren geschehen soll. Die Durchsetzung im Exekutionsverfahren müßte allerdings dann erfolgen, wenn in diesem besonderen Außerstreitverfahren kein Vollstreckungsinstrumentarium zur Verfügung stünde.

Der Gesetzgeber hat für Rechnungslegungsansprüche der Mieter im MRG und der Miteigentümer im WEG aus Zweckmäßigkeitsgründen vorgesehen, daß die Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht durch Exekution mittels Geldstrafe im Außerstreitverfahren geschehen kann, nicht aber für den Fall des § 16 Abs 3 WEG. Es ist also zu prüfen, ob es sich dabei um ein unbedachtes Versehen (Gesetzeslücke) handelt, oder ob kraft Umkehrschlusses in diesem Fall die Wohnungseigentümergemeinschaft auf das Exekutionsverfahren zur Durchsetzung des im Außerstreitverfahren geschaffenen Exekutionstitels verwiesen ist.Der Gesetzgeber hat für Rechnungslegungsansprüche der Mieter im MRG und der Miteigentümer im WEG aus Zweckmäßigkeitsgründen vorgesehen, daß die Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht durch Exekution mittels Geldstrafe im Außerstreitverfahren geschehen kann, nicht aber für den Fall des Paragraph 16, Absatz 3, WEG. Es ist also zu prüfen, ob es sich dabei um ein unbedachtes Versehen (Gesetzeslücke) handelt, oder ob kraft Umkehrschlusses in diesem Fall die Wohnungseigentümergemeinschaft auf das Exekutionsverfahren zur Durchsetzung des im Außerstreitverfahren geschaffenen Exekutionstitels verwiesen ist.

§ 16 Abs 3 Satz 2 WEG sieht vor, daß im Falle der Enthebung des Verwalters das Gericht ihm aufzutragen hat, den festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben. Dieser Herausgabeauftrag hat im Außerstreitverfahren zu ergehen. Er setzt die vorangehende Feststellung des Überschusses voraus. Das Gesetz geht dabei wohl davon aus, daß auch diese Feststellung des Überschusses im außerstreitigen Verfahren erfolgt. Dies setzt wiederum eine Rechnungslegung seitens des enthobenen Verwalters voraus. Es ist nicht anzunehmen, daß der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang davon ausging, daß das Außerstreitverfahren zur Feststellung des Überschusses so lange innegehalten wird, bis ein von der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter geführtes Exekutionsverfahren ein Ergebnis zeitigte. Soll aber im Falle des § 16 Abs 3 Satz 2 WEG der Überschuß im Außerstreitverfahren nach dort erzwungener Rechnungslegung festgestellt werden, so ist nicht einzusehen, warum nicht auch im Falle des § 16 Abs 3 Satz 1 WEG die Rechnungslegung schon im Außerstreitverfahren erzwungen werden soll. Als Mittel bietet sich die Verhängung einer Geldstrafe im Sinne des § 17 Abs 6 WEG an.Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 WEG sieht vor, daß im Falle der Enthebung des Verwalters das Gericht ihm aufzutragen hat, den festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben. Dieser Herausgabeauftrag hat im Außerstreitverfahren zu ergehen. Er setzt die vorangehende Feststellung des Überschusses voraus. Das Gesetz geht dabei wohl davon aus, daß auch diese Feststellung des Überschusses im außerstreitigen Verfahren erfolgt. Dies setzt wiederum eine Rechnungslegung seitens des enthobenen Verwalters voraus. Es ist nicht anzunehmen, daß der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang davon ausging, daß das Außerstreitverfahren zur Feststellung des Überschusses so lange innegehalten wird, bis ein von der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter geführtes Exekutionsverfahren ein Ergebnis zeitigte. Soll aber im Falle des Paragraph 16, Absatz 3, Satz 2 WEG der Überschuß im Außerstreitverfahren nach dort erzwungener Rechnungslegung festgestellt werden, so ist nicht einzusehen, warum nicht auch im Falle des Paragraph 16, Absatz 3, Satz 1 WEG die Rechnungslegung schon im Außerstreitverfahren erzwungen werden soll. Als Mittel bietet sich die Verhängung einer Geldstrafe im Sinne des Paragraph 17, Absatz 6, WEG an.

Demgemäß war in teilweiser Stattgebung des Revisionsrekurses der Antragstellerin der Sachbeschluß des Rekursgerichtes spruchgemäß zu ergänzen.

Im übrigen war den Revisionsrekursen nicht Folge zu geben.

Anmerkung

E50864 05A00938

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00093.98G.0623.000

Dokumentnummer

JJT_19980623_OGH0002_0050OB00093_98G0000_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