

TE OGH 1998/5/26 50b464/97i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.05.1998

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 Beatrice F******, vertreten durch Dipl.Ing.Samet O******, wider die Antragsgegnerin prot. Firma Frieda R******, vertreten durch Dr.Peter Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Legung von Abrechnungen und Vorausschauen sowie Abberufung des Verwalters, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses beider Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8.Juli 1997, GZ 39 R 55/97w-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 24.Oktobe 1996, GZ 6 Msch 517/96f-9, teilweise abgeändert wurde, den

S a c h b e s c h l u ß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird in seinem Punkt 1. (Jahresabrechnung für 1995) dahin abgeändert, daß der (abweisliche) Sachbeschluß des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies die Anträge der Antragstellerin (Wohnungseigentümerin), 1. die Antragsgegnerin (Hausverwalterin) zu verpflichten, eine ordentliche Abrechnung für das Jahr 1995 zu legen und der Antragstellerin in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, sowie 2. die Antragsgegnerin als Verwalterin der Liegenschaft abzuberufen und ihr die Abrechnung der Rücklage und Herausgabe der Überschüsse aufzutragen, ab. Es führte im Rahmen seiner Sachverhaltsfeststellungen - soweit dies für das drittinstanzliche Verfahren noch von Bedeutung ist - folgendes aus:

Seit der Umsatzsteuernovelle 1995 werden die monatlichen Akontozahlungen mit 10 % USt belastet, sodaß die Summe der Vorschreibungen Bemessungsgrundlage ist. Bei den Reparaturaufwendungen wird hingegen wie bisher der Reparaturaufwand mit 10 % USt belastet. Im Jahr 1995 wurden laut der Jahresabrechnung von den Wohnungseigentümern S 158.400 an Betriebskostenakonti entrichtet. Der Nettoanteil der Wohnungseigentümer an Ausgaben für Instandhaltungsarbeiten betrug S 6.474,65. Zusammen ergeben diese Beträge die der Umsatzsteuererklärung 1995 zugrundegelegte Bemessungsgrundlage von S 164.874,50. Das sich aus den Umsatzsteuerbescheiden rechnerisch ergebende Guthaben wurde den Wohnungseigentümern in der Abrechnung

nicht gutgebracht. Grund dafür war, daß eingehende Rechnungen von der Antragsgegnerin einschließlich der damit verrechneten Umsatzsteuer (zumeist 20 %) bezahlt wurden, während die Antragsgegnerin ihrerseits gegenüber den Wohnungseigentümern nur Nettobeträge verrechnete. Gemäß § 10 UStG kommen Wohnungseigentümer in den Genuß des ermäßigten Steuersatzes von 10 %. Dadurch entsteht rein rechnerisch ein Vorsteuerguthaben. Die Wohnungseigentümer werden jedoch, wie sich auch den Abrechnungen ergibt, hinsichtlich der Betriebskosten nur netto, hinsichtlich der Reparaturausgaben nur mit 10 %iger USt vom Aufwand belastet. Die von der Antragsgegnerin daher tatsächlich bezahlte und im Wege des Vorsteuerabzuges wieder hereingebrachte Umsatzsteuer verblieb bei ihr als Refundierung für jene Beträge an Umsatzsteuer, mit denen sie durch Zahlung der Rechnungen in Vorlage getreten war. Ein Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 1995 lag zum Ende der mündlichen Verhandlung noch nicht vor. Seit der Umsatzsteuernovelle 1995 werden die monatlichen Akontozahlungen mit 10 % USt belastet, sodaß die Summe der Vorschreibungen Bemessungsgrundlage ist. Bei den Reparaturaufwendungen wird hingegen wie bisher der Reparaturaufwand mit 10 % USt belastet. Im Jahr 1995 wurden laut der Jahresabrechnung von den Wohnungseigentümern S 158.400 an Betriebskostenakonti entrichtet. Der Nettoanteil der Wohnungseigentümer an Ausgaben für Instandhaltungsarbeiten betrug S 6.474,65. Zusammen ergeben diese Beträge die der Umsatzsteuererklärung 1995 zugrundegelegte Bemessungsgrundlage von S 164.874,50. Das sich aus den Umsatzsteuerbescheiden rechnerisch ergebende Guthaben wurde den Wohnungseigentümern in der Abrechnung nicht gutgebracht. Grund dafür war, daß eingehende Rechnungen von der Antragsgegnerin einschließlich der damit verrechneten Umsatzsteuer (zumeist 20 %) bezahlt wurden, während die Antragsgegnerin ihrerseits gegenüber den Wohnungseigentümern nur Nettobeträge verrechnete. Gemäß Paragraph 10, UStG kommen Wohnungseigentümer in den Genuß des ermäßigten Steuersatzes von 10 %. Dadurch entsteht rein rechnerisch ein Vorsteuerguthaben. Die Wohnungseigentümer werden jedoch, wie sich auch den Abrechnungen ergibt, hinsichtlich der Betriebskosten nur netto, hinsichtlich der Reparaturausgaben nur mit 10 %iger USt vom Aufwand belastet. Die von der Antragsgegnerin daher tatsächlich bezahlte und im Wege des Vorsteuerabzuges wieder hereingebrachte Umsatzsteuer verblieb bei ihr als Refundierung für jene Beträge an Umsatzsteuer, mit denen sie durch Zahlung der Rechnungen in Vorlage getreten war. Ein Umsatzsteuerbescheid für das Jahr 1995 lag zum Ende der mündlichen Verhandlung noch nicht vor.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht unter anderem die Auffassung, daß die Antragsgegnerin der in § 17 Abs 1 WEG geregelten Verpflichtung, als Verwalter eines Wohnungseigentumsobjekts bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres über das vergangene Kalenderjahr Abrechnung zu legen, entsprochen habe. Die verfahrensgegenständliche Jahresabrechnung sei übersichtlich gegliedert und gestaltet. Sämtliche Positionen seien durch Zahlungsbelege nachgewiesen worden. Die Schlüssigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung sei auch gegeben, obwohl das Umsatzsteuerguthaben nicht ausgewiesen sei. Die Wohnungseigentümer seien hinsichtlich der Betriebskosten nur mit Nettobeträgen belastet und bei Instandhaltungsarbeiten nur mit 10 % Umsatzsteuer belastet. Einlangende Rechnungen, die mit 20 % Umsatzsteuer belastet seien, seien zunächst durch die Hausverwaltung beglichen worden, sodaß diese diesbezüglich in Vorlage getreten sei. Ein Umsatzsteuerguthaben habe daher den Wohnungseigentümer nicht gutgebracht werden können. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht unter anderem die Auffassung, daß die Antragsgegnerin der in Paragraph 17, Absatz eins, WEG geregelten Verpflichtung, als Verwalter eines Wohnungseigentumsobjekts bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres über das vergangene Kalenderjahr Abrechnung zu legen, entsprochen habe. Die verfahrensgegenständliche Jahresabrechnung sei übersichtlich gegliedert und gestaltet. Sämtliche Positionen seien durch Zahlungsbelege nachgewiesen worden. Die Schlüssigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung sei auch gegeben, obwohl das Umsatzsteuerguthaben nicht ausgewiesen sei. Die Wohnungseigentümer seien hinsichtlich der Betriebskosten nur mit Nettobeträgen belastet und bei Instandhaltungsarbeiten nur mit 10 % Umsatzsteuer belastet. Einlangende Rechnungen, die mit 20 % Umsatzsteuer belastet seien, seien zunächst durch die Hausverwaltung beglichen worden, sodaß diese diesbezüglich in Vorlage getreten sei. Ein Umsatzsteuerguthaben habe daher den Wohnungseigentümer nicht gutgebracht werden können.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin teilweise Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschuß in seinem Punkt 1. dahin ab, daß der Antragsgegnerin aufgetragen wurde, binnen 14 Tagen die bereits gelegte Jahresabrechnung für 1995 durch Vorlage der internen Umsatzsteuerabrechnungen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft für das Jahr 1995 samt der bezughabenden Belege bzw durch Verweis auf bereits vorliegende Belege zu ergänzen und die damit ergänzte Jahresabrechnung einschließlich der Belegsammlung neuerlich der Antragstellerin zu legen; für den Fall der Nichtentsprechung wurde der Antragsgegnerin die Verhängung einer Beugestrafe in Höhe von S 15.000 angedroht. In seinem Punkt 2. wurde der erstgerichtliche Sachbeschuß bestätigt.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs - im Hinblick auf die herangezogene Rechtsprechung zu den Fragen der Legung einer ordnungsgemäßen Verwaltungsabrechnung und der Voraussetzungen für die Abberufung eines Hausverwalters - nicht zulässig sei. Zur Begründung des abändernden Teiles seiner Entscheidung führte es folgendes aus:

Eine Gegenüberstellung der Umsatzsteuerguthaben der Wohnungseigentümer und der Leistungen an Umsatzsteuer, mit denen die Hausverwaltung in Vorlage getreten sei, wäre erforderlich, um überprüfen zu können, ob tatsächlich ein Ausgleich zwischen den Umsatzsteuerbeträgen eingetreten sei. Es sei zwar richtig, daß es in einem Verfahren nach § 17 Abs 1 Z 1, § 26 Abs 1 Z 5 WEG nur darum gehe, daß die dem Verwalter gesetzlich auferlegte Verpflichtung zur ordentlichen Rechnungslegung jedem Wohnungseigentümer gegenüber erfüllt wurde und nicht darum, ob der Verwalter die Einnahmen und Ausgaben der Liegenschaft entsprechend den Verteilungsgrundsätzen des WEG richtig verteilt habe oder nicht. Dennoch sei es für den Wohnungseigentümer von Interesse und vom Gedanken der Abrechnung im Sinne des § 17 WEG als erfaßt anzusehen, ob und wieweit allfällige Guthaben der Wohnungseigentümer aus Umsatzsteuerbescheiden mit den sie belastenden Umsatzsteuerbeträgen abgerechnet worden seien. Dazu erscheine ein Verweis auf die Umsatzsteuerbescheide oder Belege für die Umsatzsteuerzahlungen an das Finanzamt als ungenügend, weil dadurch kein Aufschluß über die interne Abrechnung gegeben werde. Eine Gegenüberstellung der Umsatzsteuerguthaben der Wohnungseigentümer und der Leistungen an Umsatzsteuer, mit denen die Hausverwaltung in Vorlage getreten sei, wäre erforderlich, um überprüfen zu können, ob tatsächlich ein Ausgleich zwischen den Umsatzsteuerbeträgen eingetreten sei. Es sei zwar richtig, daß es in einem Verfahren nach Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG nur darum gehe, daß die dem Verwalter gesetzlich auferlegte Verpflichtung zur ordentlichen Rechnungslegung jedem Wohnungseigentümer gegenüber erfüllt wurde und nicht darum, ob der Verwalter die Einnahmen und Ausgaben der Liegenschaft entsprechend den Verteilungsgrundsätzen des WEG richtig verteilt habe oder nicht. Dennoch sei es für den Wohnungseigentümer von Interesse und vom Gedanken der Abrechnung im Sinne des Paragraph 17, WEG als erfaßt anzusehen, ob und wieweit allfällige Guthaben der Wohnungseigentümer aus Umsatzsteuerbescheiden mit den sie belastenden Umsatzsteuerbeträgen abgerechnet worden seien. Dazu erscheine ein Verweis auf die Umsatzsteuerbescheide oder Belege für die Umsatzsteuerzahlungen an das Finanzamt als ungenügend, weil dadurch kein Aufschluß über die interne Abrechnung gegeben werde.

Gegen diese Rekursentscheidung richten sich die außerordentlichen Revisionsrekorste beider Parteien.

Der (Punkt 2. der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse betreffende) Revisionsrekurs der Antragstellerin wurde bereits mit Beschuß des Obersten Gerichtshofes vom 24.3.1998 mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen; die hiezu erstattete Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegnerin vom 30.4.1998 war daher zurückzuweisen. Der (Punkt 2. der vorinstanzlichen Sachbeschlüsse betreffende) Revisionsrekurs der Antragstellerin wurde bereits mit Beschuß des Obersten Gerichtshofes vom 24.3.1998 mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen; die hiezu erstattete Revisionsrekursbeantwortung der Antragsgegnerin vom 30.4.1998 war daher zurückzuweisen.

Die Antragsgegnerin macht in ihrem Revisionsrekurs unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und beantragt, den angefochtenen Sachbeschuß in seinem Punkt 1. im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in der ihr freigestellten Revisionsrekursbeantwortung erkennbar, dem Revisionsrekurs der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist zulässig, weil das Rekursgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist; er ist auch berechtigt.

Die Antragsgegnerin macht im wesentlichen geltend, die "Vorlage der internen Umsatzsteuerabrechnungen", wie sie ihr vom Rekursgericht aufgetragen worden sei, finde in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 38.645/57) keine Deckung. Eine solche Abrechnung sei auch in der ÖNORM A 4000 nicht vorgesehen.

Hiezu wurde erwogen:

In seiner Entscheidung 5 Ob 63/86 = MietSlg 38.645/57 hat der erkennende Senat folgendes ausgesprochen: Eine

Verpflichtung zur Aufgliederung der für Leistungen an die umsatzsteuerrechtlich als Unternehmen geltende Wohnungseigentümer-Gemeinschaft erbrachten Entgelte nach Nettoentgelt und Umsatzsteueranteil wird durch § 17 Abs 2 WEG iVm den §§ 1009 ff ABGB nicht begründet. Das Zurechtbestehen der aus den Belegen ersichtlichen, der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung gestellten und von dieser geleisteten umsatzsteuerbaren Entgelte ist Gegenstand der aufgrund der Rechnungslegung und der Belegeinsicht erfolgenden Auseinandersetzung zwischen Machthaber und Machtgeber. Ob die Wohnungseigentümergemeinschaft ihren Zahlungspflichten als umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer richtig entsprochen hat, ist aufgrund der Belege für die Umsatzsteuerzahlungen an das Finanzamt überprüfbar, somit anhand der Umsatzsteuererklärung auf dem Erlagschein und der jahresbezogenen Umsatzsteuererklärung. Zur Wahrung der Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer genügt es, wenn der Verwalter in der ihnen zu legenden Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Umsatzsteuerentlastung die durch den weiteren Leistungsaustausch anfallende Umsatzsteuer gesondert auswirkt. Der Angabe der einzelnen Umsatzsteuerbelastung bei jeder Ausgabenpost bedarf es nicht, weil sie aus dem Beleg ersichtlich sein muß. In seiner Entscheidung 5 Ob 63/86 = MietSlg 38.645/57 hat der erkennende Senat folgendes ausgesprochen: Eine Verpflichtung zur Aufgliederung der für Leistungen an die umsatzsteuerrechtlich als Unternehmen geltende Wohnungseigentümer-Gemeinschaft erbrachten Entgelte nach Nettoentgelt und Umsatzsteueranteil wird durch Paragraph 17, Absatz 2, WEG in Verbindung mit den Paragraphen 1009, ff ABGB nicht begründet. Das Zurechtbestehen der aus den Belegen ersichtlichen, der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung gestellten und von dieser geleisteten umsatzsteuerbaren Entgelte ist Gegenstand der aufgrund der Rechnungslegung und der Belegeinsicht erfolgenden Auseinandersetzung zwischen Machthaber und Machtgeber. Ob die Wohnungseigentümergemeinschaft ihren Zahlungspflichten als umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer richtig entsprochen hat, ist aufgrund der Belege für die Umsatzsteuerzahlungen an das Finanzamt überprüfbar, somit anhand der Umsatzsteuererklärung auf dem Erlagschein und der jahresbezogenen Umsatzsteuererklärung. Zur Wahrung der Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer genügt es, wenn der Verwalter in der ihnen zu legenden Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Umsatzsteuerentlastung die durch den weiteren Leistungsaustausch anfallende Umsatzsteuer gesondert auswirkt. Der Angabe der einzelnen Umsatzsteuerbelastung bei jeder Ausgabenpost bedarf es nicht, weil sie aus dem Beleg ersichtlich sein muß.

Der erkennende Senat sieht sich im vorliegenden Fall nicht veranlaßt, über diese Grundsätze im Sinne des Rekursgerichtes hinauszugehen. Die Umsatzsteuerergebarung der Antragsgegnerin für 1995 ist anhand der Abrechnung samt Belegen und der Umsatzsteuererklärung nachvollziehbar. Umsatzsteuerguthaben scheinen auf dem Steuerkonto der Wohnungseigentümergemeinschaft auf. Sich aus der Abrechnung ergebende Konsequenzen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Ausweitung der von der Rechtsprechung entwickelten Abrechnungserfordernisse scheint umso weniger geboten, als ein Bewirtschaftungskostenabrechnungsgesetz in Vorbereitung ist (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 17 WEG Rz 14) und der Bundesminister für Justiz gemäß § 17 Abs 6a idF der Wohnrechtsnovelle 1997 durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen kann, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach § 17 Abs 1 Z 1 WEG festzustellen (vgl Ostermayer, Mietrecht2 Anm zu § 17 WEG, demzufolge die umsatzsteuerrechtliche Kompatibilität der hiefür in Betracht kommenden, von der Antragsgegnerin erstmals im Revisionsrekurs erwähnten ÖNORM A 4000 noch zu klären ist). Der erkennende Senat sieht sich im vorliegenden Fall nicht veranlaßt, über diese Grundsätze im Sinne des Rekursgerichtes hinauszugehen. Die Umsatzsteuerergebarung der Antragsgegnerin für 1995 ist anhand der Abrechnung samt Belegen und der Umsatzsteuererklärung nachvollziehbar. Umsatzsteuerguthaben scheinen auf dem Steuerkonto der Wohnungseigentümergemeinschaft auf. Sich aus der Abrechnung ergebende Konsequenzen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Ausweitung der von der Rechtsprechung entwickelten Abrechnungserfordernisse scheint umso weniger geboten, als ein Bewirtschaftungskostenabrechnungsgesetz in Vorbereitung ist (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 17, WEG Rz 14) und der Bundesminister für Justiz gemäß Paragraph 17, Absatz 6 a, in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997 durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen kann, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG festzustellen vergleiche Ostermayer, Mietrecht2 Anmerkung zu Paragraph 17, WEG, demzufolge die umsatzsteuerrechtliche Kompatibilität der hiefür in Betracht kommenden, von der Antragsgegnerin erstmals im Revisionsrekurs erwähnten ÖNORM A 4000 noch zu klären ist).

Die vom Rekursgericht verlangte Ergänzung der Jahresabrechnung für 1995 durch "Vorlage der internen Umsatzsteuerabrechnungen" ist somit entbehrlich, weshalb der abweisliche Sachbeschuß des Erstgerichts (Punkt 1.)

wiederherzustellen war.

Anmerkung

E50523 05AA4647

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00464.97I.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19980526_OGH0002_0050OB00464_97I0000_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