

TE OGH 1992/10/27 50b85/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.10.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnungseigentumsrechtssache der Antragsteller 1. Hans Jürgen S*****, Angestellter, *****, 2. Mathilde F*****, Kauffrau, *****, 3. Friederike S*****, Pensionistin, *****, 4. Helmuth R*****, Angestellter, und 5. Hermine R*****, im Haushalt tätig, *****, zu 1., 2., 4. und 5. vertreten durch Dr.Christian Dorda, Dr.Walter Brugger, Dr. Theresa Jordis und Dr.Florian Kremslehner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr.Gertrud E*****, Hausverwalterin, *****, 2. Helmuth

H*****, Geschäftsführer, 3. Erika H*****, Angestellte, *****, 4. Albert E*****, Student, *****, 5. Mag. Dorothea E*****, und 6. Dr. Georg E*****, Angestellter, *****, zu 1., 4., 5. und 6. vertreten durch Dr.Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, zu 3. vertreten durch Helmuth H*****, Geschäftsführer in Wien, wegen Legung der Rechnung durch den Verwalter und wegen Feststellung der Unwirksamkeit einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer infolge des Rekurses an den Obersten Gerichtshof der ersten, zweiten, vierten und fünften antragstellenden Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30.Jänner 1992, GZ 48 R 496/91-18, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Favoriten vom 6.März 1991, GZ 5 Msch 40/90-13, teilweise aufgehoben und teilweise als nichtig behoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs an den Obersten Gerichtshof wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die fünf Antragsteller und die Antragsgegner zu 2. bis 6. sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ *****, Katastralgemeinde F*****, mit dem Haus *****, in 1100 Wien. Das Wohnungseigentum an der Liegenschaft wurde in den Jahren 1987 bis 1989 durch die bürgerliche Eintragung begründet.

Am 29. Oktober 1990 brachten die antragstellenden Mit- und Wohnungseigentümer beim Erstgericht gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer und gegen die erste als Verwalterin bezeichnete Gegnerin ihren Antrag ein.

1. den Antragsgegnern aufzutragen, für die Jahre 1988 und 1989 die Rechnung nach§ 17 Abs 2 Z 1 WEG zu legen (§ 26 Abs 1 Z 4 lit a WEG),

2. die erste Antragsgegnerin, den zweiten Antragsgegner und die dritte Antragsgegnerin als Verwalter der Liegenschaft abzuverufen (§ 26 Abs 1 Z 4 lit b WEG),
3. für den Fall der Säumnis der Gegner einen Verwalter zu bestellen, und
4. festzustellen, daß die im Wohnungseigentumsvertrag enthaltene Vereinbarung über die Aufteilung der Erträge der Liegenschaft nach dem Nutzflächenschlüssel unwirksam ist.

Die Antragsteller behaupteten, die Liegenschaft werde seit 1985 in ständigem Wechsel und ohne Beschlußfassung der Mit- und Wohnungseigentümer von der ersten Antragsgegnerin, dem zweiten Antragsgegner und der dritten Antragsgegnerin verwaltet und die Antragsteller hätten sie konkludent zu Verwaltern bestellt. Die Abrechnungen der Verwalter seien mangelhaft, das Haus sei völlig verwahrlost und die Gegner weigerten sich, die Verwalter abzuverufen. Es sei auch zu keiner wirksamen Abberufung gekommen. Die im Wohnungseigentumsvertrag vorgesehene Aufteilung der Betriebskosten und der Erträge nach der Nutzfläche der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sei nach § 19 WEG unwirksam.

Die Antragsgegner traten allen Anträgen entgegen und trugen im wesentlichen vor, Verwalterin der Liegenschaft sei auf Grund des Mehrheitsbeschlusses die erste Antragsgegnerin gewesen, bis die Mehrheit mit 1. Februar 1991 eine neue Verwalterin bestellt hätte. Die Verwalterin habe bei ihrer Verwaltung zwar die dritte Antragsgegnerin als "Subverwalterin" herangezogen, doch sei diese nie Verwalterin der Liegenschaft gewesen. Alle Abrechnungen seien ordnungsgemäß erfolgt. Auf Aufteilung von Erträgen sei in dem Wohnungseigentumsvertrag verzichtet worden.

Das Erstgericht trug den ersten drei Antragsgegnern auf, den Antragstellern binnen vierzehn Tagen für die Zeit vom 1. Jänner 1988 bis 31. Dezember 1988 und für die Zeit vom 1. Jänner 1989 bis 31. Dezember 1989 entsprechend den Bestimmungen des WEG Abrechnung über die Verwaltung der Liegenschaft zu legen, stellte fest, daß die im Wohnungseigentumsvertrag zu Punkt 7) enthaltene Vereinbarung über die Aufteilung der Erträge der Liegenschaft nach der Nutzfläche unwirksam ist, und wies von den Antragstellern unbekämpft deren Antrag auf Rechnungslegung, soweit er auch gegen die vierten bis sechsten Antragsgegner (also die nicht verwaltenden übrigen Mit- und Wohnungseigentümer) gerichtet wurde, sowie den Antrag auf Abberufung der drei Verwalter und auf Bestellung eines neuen Verwalters ab. Es stellte im wesentlichen fest, daß die Wohnungseigentümer schriftlich vereinbarten, daß die Aufteilung der Betriebskosten, aber auch der Erträge nach den in der Nutzwertfestsetzung vom 24. Mai 1982 festgestellten Nutzflächen vorgenommen wird. Die erste Antragsgegnerin ist die Mutter der vierten bis sechsten Antragsgegner, die zusammen mit dem zweiten Antragsgegner und der dritten Antragsgegnerin die Mehrheit der Miteigentumsanteile halten. Die Wohnungseigentümer unterfertigten eine Hausadministrations- und Prozeßvollmacht und bestellten die erste Antragsgegnerin und die dritte Antragsgegnerin sowohl gemeinsam als auch allein zur Hausverwaltung. Den Antragstellern gegenüber traten sowohl die erste Antragsgegnerin als auch die "Immobilienverwaltung Erika H*****, Inhabung Helmuth und Erika H*****" als Verwalter auf.

Mit Schreiben vom 31. Dezember 1990 wurden die Antragsteller verständigt, daß die Mehrheit der Miteigentümer die H***** Immobilienmakler GmbH Geschäftsleitung Helmut H***** zur Verwalterin der Liegenschaft bestellt habe, die Tätigkeit der "Hausverwaltung Erika H*****" sei beendet, die erste Antragsgegnerin habe ihre Verwaltung zurückgelegt. Die Antragsteller wurden vor der Verwalterbestellung nicht gefragt. Gewerberechtliche Geschäftsführerin der neuen Verwalter-GmbH sei die dritte Antragsgegnerin, der zweite Antragsteller sei GmbH-Geschäftsführer.

Das Erstgericht ging davon aus, daß der zweite Antragsgegner und die dritte Antragsgegnerin nicht als Subverwalter für die erste Antragsgegnerin, sondern ohne einen solchen Hinweis im eigenen Namen als Hausverwalter aufgetreten seien. Die abgegebene Vollmacht habe auf die "Hausverwaltung Erika H*****" gelaute. Diese sei mit der ersten Antragsgegnerin wirksam zum Verwalter bestellt worden. Die ersten drei Antragsgegner hätten kollektiv für Verfehlungen in der Hausverwaltung zu haften, doch komme ihre Abberufung nicht mehr in Frage, weil die Mehrheit sie schon als Verwalter abberufen habe. Die Pflicht der früheren Verwaltung bestehe für die Zeit bis zur Beendigung der Verwaltung allerdings fort. Die gelegten Abrechnungen für 1988 und 1989 seien unzureichend und enthielten keine Einnahmensangaben. Die Abrechnungen seien unvollständig. Eine von § 20 WEG abweichende Vereinbarung über die Aufteilung der Erträge sei unzulässig.

Das Rekursgericht gab den nur von den Antragsgegnern gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekursen teilweise Folge. Es hob den Punkt 1 des Sachbeschlusses (Auftrag an die Verwalter zur Legung der Rechnung) auf und trug dem

Erstgericht insoweit die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Aus Anlaß des Rekurses wurde Punkt 3 des Sachbeschlusses (Feststellung der Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Aufteilung der Erträge nach den Nutzflächen) als nichtig behoben und dem Erstgericht in diesem Umfang die Einleitung des streitigen Verfahrens aufgetragen. Der ordentliche Revisionsrekurs wurde für zulässig erklärt.

Das Rekursgericht meinte zu den in zweiter Instanz nur mehr Entscheidungsgegenstand bildenden Anträgen auf Legung der Rechnung für 1988 und 1989 durch den/die Verwalter und auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit der schriftlich getroffenen Vereinbarung über die Aufteilung der Erträge der Liegenschaft nach den Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte:

Zur Rechnungslegung:

Die Bestellung und Abberufung des gemeinsamen Verwalters gehöre zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheide (§ 14 Abs 1 Z 5 WEG). Der von der Mehrheit bestellte Verwalter habe jedem Miteigentümer jährlich bis spätestens 30.Juni eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen (§ 17 Abs 2 Z 1 WEG). Wer zur Legung der Rechnungen für 1988 und 1989 verpflichtet sei, hänge davon ab, wer in dieser Zeit wirksam zum Verwalter bestellt war, nicht aber davon, wer sich den Wohnungseigentümern gegenüber als Verwalter ausgab. Daß die Antragsteller einem solchen Verhalten des zweiten Antragsgegners und der dritten Antragsgegnerin, die Mitteilungen, Abrechnungen und Zahlungsvorschreibungen an sie richteten, ohne darauf hinzuweisen, daß sie nur namens der ersten Antragsgegnerin auftreten, nicht widersprachen und den Vorschreibungen nachkamen, habe schon deshalb nicht zu einer "konkludenten Bestellung" des zweiten Antragsgegners und der dritten Antragsgegnerin führen können, weil die Antragsteller zusammen nur eine Minderheit der Anteile hielten. Das Erstgericht habe eine ausdrückliche Bevollmächtigung durch Unterfertigung der "Hausadministrations- und Prozeß-Vollmacht" (vom 28.Dezember 1988) Beilage ./Q angenommen, aber weder festgestellt, welche Miteigentümer ein solches Schriftstück unterfertigt oder sonst der Verwalterbestellung zugestimmt haben, noch, ob dadurch die Mehrheit die erste Antragsgegnerin und die "Immobilienverwaltung Erika H*****" gemeinsam (oder allein) zu Verwaltern der Liegenschaft bestellte. Es bedürfe der Klärung, welche der Mit- und Wohnungseigentümer den zweiten Antragsgegner und die dritte Antragsgegnerin zu Verwaltern bestellten und ob damit die erste Antragsgegnerin von der Verwaltung abberufen wurde. Erst dann könne abschließend beurteilt werden, wer in den Jahren 1988 und 1989 Verwalter und damit zur Legung der Rechnung verpflichtet war.

Wegen der Unteilbarkeit der Leistung bei Bestellung mehrerer Personen zu gemeinsamen Verwaltern der Liegenschaft, falls dies mit § 17 WEG überhaupt vereinbar sei, handle es sich um ein Gesamtschuldverhältnis. Die Leistung eines der Mitschuldner befreie die übrigen von ihrer Leistungspflicht. Das Erstgericht habe zwar in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gemeint, daß die bisher gelegten Abrechnungen nicht ausreichend seien, aber nicht festgestellt, wann für welchen Zeitraum und von wem Rechnungen gelegt wurden und welchen Inhalt diese Abrechnungen hatten. So könne nicht beurteilt werden, ob den an eine ordnungsgemäße Rechnung zu stellenden Anforderungen entsprochen wurde. Es sei nämlich nur darauf verwiesen worden, daß bestimmte als Urkunden vorgelegte und als Beilagen zum Akt genommene Abrechnungen gelegt wurden. Die im Rahmen der rechtlichen Beurteilung nachgetragenen Ausführungen seien zu unbestimmt. Es bedürfe daher konkreter Feststellungen zu den gelegten Abrechnungen. Um ausreichende Grundlagen für eine Überprüfung der pflichtgemäßen Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben an Hand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben durch den einzelnen Wohnungseigentümer zu schaffen, müßten die Einnahmen- und Ausgabenposten möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden. Die zugehörigen Belege müßten zur Kontrolle bezeichnet sein, um die leichte Auffindbarkeit zu gewährleisten. Jeder Wohnungseigentümer habe auch ein berechtigtes Interesse, davon Kenntnis zu erlangen, ob die laufenden Zahlungen auch von den anderen Wohnungseigentümern geleistet wurden. Ob die Abrechnungen auch Erträge auszuweisen hätten, hänge davon ab, ob und welcher Art solche zu verrechnenden Erträge überhaupt vorhanden sind, weil Nutzungen aus Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum besteht, dem Wohnungseigentümer allein zufließen (§ 20 Abs 1 WEG). Sollte sich ergeben, daß für den Zeitraum vom 1.Jänner 1988 bis zum 31.Dezember 1989 ordnungsgemäße Abrechnungen bisher nicht gelegt wurden, sei der Verwalter auch dann verpflichtet, die Rechnung zu legen, wenn das Verwaltungsverhältnis später aufgehoben wurde. Es sei auch seine Sache, die Belege aus der Zeit seiner Verwaltung zu beschaffen.

Zum Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit der Vereinbarung:

Für das Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit des abweichenden Verteilungsschlüssels für die Erträge der Liegenschaft fehle es an einer ausdrücklichen oder doch unzweifelhaft schlüssigen Verweisung in das außerstreitige Verfahren, weil sich § 26 Abs 1 Z 5 WEG nur auf Angelegenheiten der Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels für Aufwendungen beziehe und auch eine Regelungslücke deshalb nicht anzunehmen sei, weil § 20 WEG abweichende Vereinbarungen von der gesetzlichen Regelung der Aufteilung der Erträge ausschließe. Das Feststellungsbegehren der Antragsteller gehöre auf den Rechtsweg. Die Überweisung der Sache iSd § 40 a JN sei geboten.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu der Frage keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, in welchem Verfahren über den Feststellungsantrag abzusprechen sei (§ 37 Abs 3 Z 16 und Z 18 MRG iVm § 526 Abs 3 und § 500 Abs 2 Z 3 ZPO).

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes wenden sich der erste Antragsteller, die zweite Antragstellerin, der vierte Antragsteller und die fünfte Antragstellerin mit ihrem Rekurs an den Obersten Gerichtshof (Revisionsrekurs). Sie bekämpfen sowohl den aufhebenden Teil der Rekursentscheidung als auch die Behebung des Sachbeschlusses erster Instanz über den Feststellungsantrag und die Verweisung dieses Rechtsschutzbegehrens in das streitige Verfahren.

Die erste Antragsgegnerin, der vierte Antragsgegner, die fünfte Antragsgegnerin und der sechste Antragsgegner beantragen, die angefochtene Entscheidung zu bestätigen, allenfalls den Beschluß aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an das Rekursgericht oder Erstgericht zurückzuverweisen.

Das Rechtsmittel ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Soweit das Rekursgericht den Sachbeschluß erster Instanz aufgehoben und dem Gericht erster Instanz eine neuerliche, nach Verfahrensergänzung zu fällende Entscheidung aufgetragen hat, ist ein Rekurs gegen die Rekursentscheidung nur zulässig, wenn das Rekursgericht dies ausgesprochen hat und überdies die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses nach § 528 ZPO vorliegen (§ 26 Abs 2 WEG; § 37 Abs 3 Z 18 MRG; § 527 Abs 2 ZPO). Die Entscheidung über das Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarung über die Aufteilung von Erträgen der Liegenschaft stellt dagegen keinen Sachbeschluß dar. Diese verfahrensrechtliche Entscheidung ist nach § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG nach den Vorschriften des Dritten Abschnitts des Vierten Teiles der Zivilprozeßordnung (§§ 514 bis 528a ZPO) anfechtbar. Das Rekursgericht hat im Spruch seiner Entscheidung den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärt und damit den Rechtszug an den Obersten Gerichtshof eröffnen wollen, ohne diesen Ausspruch auf den Feststellungsantrag betreffenden dritten Absatz der Entscheidung zu beschränken. Es ist daher, obwohl die Zulassung mit der Erheblichkeit der Rechtsfrage zur Abgrenzung zwischen dem außerstreitigen Wohnrechtsverfahren und dem Prozeß für das gestellte Feststellungsbegehren begründet wurde, davon auszugehen, daß auch der Rekurs gegen den aufhebenden Teil zugelassen wurde. In beiden Fällen hängt die Entscheidung auch von Rechtsfragen ab, denen erhebliche Bedeutung im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO zukommt.

Zur Rechnungslegung:

Entgegen der Ansicht der Rechtsmittelwerber vermißte das Rekursgericht nicht allein Feststellungen über die Bestellung des zweiten Antragsgegners und/oder der dritten Antragsgegnerin, sondern auch darüber, ob allenfalls mit der Bestellung einer dieser Personen oder beider schon die erste Antragsgegnerin als Verwalterin abberufen wurde. Für das fortzusetzende Verfahren ist entscheidend, wer in der Zeit vom 1.Jänner 1988 bis zum 31.Dezember 1989 gemeinsamer Verwalter der Liegenschaft iSd § 17 WEG war, weil diesen die Verpflichtung zur Legung der ordentlichen Rechnung über diese Jahre und zur Gewährung der Einsicht in die Belege trifft (§ 17 Abs 2 Z 1 WEG). Zu den Angelegenheiten, in denen die Mehrheit entscheidet, gehört auch die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters (§ 14 Abs 1 Z 5 WEG), doch gehört es zur Beteiligung der Minderheit an der Verwaltung, daß sie über die nach bürgerlichem Recht jedem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumten Rechte hinaus unter anderem die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen kann, daß ein gemeinsamer Verwalter bestellt, oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob verletzt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 15 Abs 1 Z 5 WEG). Da jedem Mit- und Wohnungseigentümer ein Beteiligungsrecht an der Verwaltung zusteht, muß sich ein solcher Antrag gegen die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer, bei der Abberufung auch gegen den Verwalter, richten. Alle Mit- und Wohnungseigentümer müssen Gelegenheit haben, sich am Verfahren zu beteiligen (Würth-Zingher, Miet- und

Wohnrecht Rz 4,5 zu § 15 WEG). Ein gemeinsamer Verwalter ist zu bestellen, wenn eine Selbstverwaltung durch die Miteigentümer nicht möglich oder nicht tunlich ist und die Bestellung im Interesse aller Miteigentümer liegt (Faistenberger-Barta-Call, WEG, 404, Rz 15 zu § 15 WEG).

Nach dem Buchstande sind alle Miteigentümer der Liegenschaft auch Wohnungseigentümer, nachdem vor der Begründung von Wohnungseigentum der vierte Antragsgegner, die fünfte Antragsgegnerin und der sechste Antragsgegner zu gleichen Teilen Miteigentümer der Liegenschaft waren. Es könnte daher mit Mehrheitsbeschluß die erste Antragsgegnerin, die nicht Mit- und Wohnungseigentümerin ist, aber ebenso der zweite Antragsgegner oder die dritte Antragsgegnerin zum gemeinsamen Verwalter bestellt worden sein, wobei auch noch nicht klargestellt ist, inwieweit mit dem zweiten Antragsgegner ein Vertrag zustande gekommen ist, wenn der dritten Antragsgegnerin eine Verwaltungsvollmacht nicht nur von einzelnen, sondern von der Mehrheit der Miteigentümer erteilt worden sein sollte. Es kommt darauf an, wer wann der Bestellung eines gemeinsamen Verwalters zustimmte und ob ein Verwaltungsvertrag zustande kam oder ob bloß eine Person, die auf Grund eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer einen Verwaltungsvertrag - der formfrei zustande kommen kann (vgl. Faistenberger-Barta-Call, WEG, 355, Rz 28 zu § 14 WEG) - geschlossen hat, sich von ihr bestellter Hilfspersonen bediente, um die Verwalteraufgaben zu erfüllen. Wenn die Rechtsmittelwerber die Rechtmäßigkeit der Verwalterbestellung mit der Anzweiflung der Wirksamkeit der Bestellung des Verwalters durch die Mehrheit, allenfalls auf Grund einer Aneinanderreihung von Verwaltungsvollmachten bestreiten, ist ihnen zu entgegnen, daß sie selbst schon ihren gegen die drei "Verwalter" gerichteten Antrag darauf stützten, daß sie mit der Bestellung einverstanden waren und dieser schlüssig zustimmten. Es bedarf daher keiner Auseinandersetzung mit der Frage, ob der Verwalter nur in einer Miteigentümerversammlung mit Mehrheit bestellt werden kann oder ob es auch ausreicht, wenn die Minderheit Gelegenheit zur Stellungnahme hatte, aber der Mehrheit unterliegen mußte.

Die Antragsteller besitzen nur ein Stimmrecht mit zusammen 150/1101 Anteilen (also rund 13,62 %), während die Gegner zu 2. bis 6. mit 951/1101 Anteilen (also rund 86,38 %) die überwältigende Mehrheit erreichen.

Ohne Rechtsirrtum hat das Rekursgericht gemeint, es müsse daher festgestellt werden, ob die Mehrheit der Miteigentümer einen oder mehrere gemeinsame Verwalter der Liegenschaft bestellt hat und ob mit dieser Person oder diesen Personen ein Verwaltervertrag zustande kam. Nur ein bestellter Verwalter hat Rechnung zu legen und nicht eine Person, die gleich einem Verwalter Zuschriften an Mit- und Wohnungseigentümer richtet, ohne Verwalter zu sein. Daran ändert der Umstand nichts, daß die Minderheit alle drei Personen als Verwalter ansah.

Zur Frage der Vollständigkeit der zu legenden ordentlichen Abrechnung hat das Rekursgericht Feststellungen über den Inhalt der bisher den einzelnen Antragstellern gelegten Rechnungen verlangt. Da solche Feststellungen fehlen und ohnedies in erster Instanz zur Klärung der Verwaltereigenschaft eine Verfahrensergänzung erforderlich ist, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, einem Auftrag zur Verbreiterung der Entscheidungsgrundlagen nicht entgegenreten.

Ob eine Unvollständigkeit der Rechnungen auch im Fehlen des Ausweises der Erträge der Liegenschaft besteht, hängt davon ab, ob solche verrechenbare Erträge erzielt wurden. Nach § 20 WEG gilt für die Erträge nämlich bei Rechtsunwirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen, daß die Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen, dem Wohnungseigentümer allein zukommen (Z 1), daß die Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, den Eigentümern der Anteile gebühren, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist (Z 2) und daß nur andere Erträge den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile gebühren (Z 3).

Nach dem Buchstand bestehen keine Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist, so daß nur Erträge nach § 20 Z 1 WEG oder § 20 Z 3 WEG in Betracht kommen und gegebenenfalls in der Abrechnung nur letztere auszuweisen sind, nicht aber dem einzelnen Wohnungseigentümer aus der Nutzung seiner Wohnungseigentumsobjekte zukommende Erträge.

Entscheidend für den Auftrag zur Legung neuer Abrechnungen wird daher sein, ob die bisher gelegten Rechnungen nicht dem Gebot entsprechen, dem einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer die Prüfung der pflichtgemäßen Erfüllung der dem Verwalter obliegenden Aufgaben nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit iSd Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu ermöglichen (vgl. etwa WoBl. 1990/31 =

MietSlg. 41.475/33 ua). Dabei wird mit bruchstückhaften Ergänzungen nicht das Auslangen gefunden werden (vgl. MietSlg. 38.639; zuletzt 5 Ob 1049/92 vom 13. Oktober 1992). Die Ausführungen des Rekursgerichtes zum Aufhebungsbeschluß sind also durchaus stichhaltig, nicht aber die Einwände der Rechtsmittelwerber.

Zum Feststellungsbegehren:

Nach der völlig klaren Anordnung des § 20 WEG sind vertragliche Regelungen, die von den für die Verteilung der Liegenschaftserträge geschaffenen Vorschriften abweichen, rechtsunwirksam. Anders als bei dem einer vertraglichen Vereinbarung oder einer richterlichen Anordnung in den bestimmten Fällen zugänglichen Verteilungsschlüssel für die für die Liegenschaft zu tätigen Aufwendungen kommt eine andere Regelung für die Liegenschaftserträge nicht in Betracht. Soweit sie nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer für die Nutzung der in seinem Sondereigentum stehenden Objekte oder dem Eigentümer schlichter Anteile für die zugehörigen Objekte, an denen Wohnungseigentum nicht begründet ist, gebühren, gibt es nur die Aufteilung nach dem Verhältnis der Liegenschaftsanteile der Miteigentümer. Es trifft daher zu, daß zu einer Verweisung einer Streitigkeit über die Wirksamkeit abweichender Vereinbarungen in das besondere außerstreitige Verfahren nach § 26 WEG überhaupt kein Grund zu finden ist. § 26 Abs 1 Z 5 WEG sieht daher nur in den Angelegenheiten der Zulässigkeit eines vereinbarten oder der Festsetzung eines abweichenden Verteilungsschlüssels für Aufwendungen unter Hinweis auf § 19 Abs 2 WEG das Außerstreitverfahren vor, nicht aber zur Prüfung der Rechtswirksamkeit eines § 20 WEG widersprechenden Vertrages. Es bleibt dann bei dem Grundsatz des § 1 AußStrG, wonach das außerstreitige Verfahren nur dort Platz greift, wo es ausdrücklich oder doch unzweifelhaft schlüssig durch gesetzliche Anordnung anzuwenden ist (SZ 8/7, SZ 24/121; EvBl. 1958/294; EvBl. 1982/61 u. a.). Der Rechtsschutzantrag auf Feststellung, daß die § 20 WEG widersprechende Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag rechtsunwirksam ist, muß daher im streitigen Verfahren erledigt werden. Dies hat das Rekursgericht völlig richtig erkannt.

Anmerkung

E34045

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00085.92.1027.000

Dokumentnummer

JJT_19921027_OGH0002_0050OB00085_9200000_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