jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1992/2/18 5Ob20/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1992

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Gertrud E*****, Hausverwalterin, ***** vertreten durch Dr.Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Elisabeth H*****, Private, und 2.) Friedrich H*****, Privater, ***** beide vertreten durch Dr.Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen 60.335,61 S sA infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 12.September 1991, GZ 5 R 109/91-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 19.März 1991, GZ 22 Cg 250/89-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung

an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Prozeßkosten erster Instanz.

**Text**

Begründung:

Mit der am 17.Oktober 1989 erhobenen Klage begehrte die Klägerin von den Beklagten nach Klagseinschränkung zur ungeteilten Hand die Bezahlung eines Betrages von 60.335,61 S sA. Sie sei Verwalterin der Liegenschaft Wien *****., H*****straße 8. Es handle sich um ein "Mischobjekt". Mehrheitseigentümer sei ihr Mann, Dr.Rudolf E*****. Die Beklagten seien Wohnungseigentümer der Wohnung top.Nr.20 in diesem Haus. Die Klägerin habe in den Jahren 1983 bis 1988 anteilig für die Beklagten Kosten für die Instandhaltung des Hauses bezahlt. Dr.Rudolf E***** habe diese Instandsetzungsarbeiten aus seinem Privatvermögen getragen und seine finanziellen Ansprüche daraus an die Klägerin zediert. Die Klägerin habe ihren Rückforderungsanspruch, den sie auf jeden erdenklichen Rechtsgrund stütze, den Beklagten gegenüber per 30. Juni 1989 fälliggestellt. Die Klägerin legte mit der Klage eine als "Aufstellung der Instandhaltungskosten" bezeichnete Urkunde vor (Beilage B).

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens und wendeten in erster Linie mangelnde

Aktivlegitimation der Klägerin ein. Der Klägerin stünden am gegenständlichen Haus keinerlei Rechte zu, weder als Eigentümerin, Miteigentümerin oder Verwalterin. Die Verwaltung der Liegenschaft erfolge durch die Gebäudeverwaltung Erika H*****. Die Klägerin habe auch keinerlei Instandhaltungskosten für das Haus bezahlt. Die Beklagten bestritten die behauptete Zession. Es liege eine Geschäftsführung ohne Auftrag vor, weil Mehrheitsbeschlüsse mit den übrigen Miteigentümern nicht eingeholt worden seien. Die Beklagten bestritten die Richtigkeit der vorgelegten "Ausgabenliste", die im übrigen in keiner Weise überprüfbar sei. Die durchgeführten Arbeiten seien weder zweckmäßig noch notwendig gewesen. Im übrigen sei die Klageforderung nicht fällig, weil keine ordnungsgemäße Abrechnung im Sinne des § 17 WEG gelegt worden sei. Schließlich wendeten die Beklagten noch Verjährung ein.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Die Klägerin ist konzessionierte Gebäudeverwalterin. Ihr Ehemann, Dr.Rudolf E*****, war Alleineigentümer und ist nunmehr Mehrheitseigentümer der Liegenschaft Wien *****, H*****straße 8. Es handelt sich dabei um ein Mietwohnhaus. Mit Kaufvertrag vom 24.2.1983 veräußerte Dr.Rudolf E***** den Beklagten Minderheitsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft, verbunden mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung top.Nr.20 auf Stiege II dieses Hauses, und zwar unter der beiderseitigen Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich der genannten Wohnung. 1985 wurde diese Vertragsabsicht realisiert. Im Kaufvertrag wurde ua festgehalten, daß für alle zukünftigen ab dem Tag des Vertragsabschlusses begründeten Lasten die Beklagten als Käufer ihren Miteigentumsanteilen entsprechend bzw entsprechend der auf die Wohnung top.Nr.20 entfallenden Lasten aufzukommen haben und alle über das ausschließliche Wohnungsnutzungsrecht hinausgehenden sonstigen Nutzungen, soweit sie nicht vom Verkäufer Dritten eingeräumt wurden, sowie sämtliche Erträgnisse der Kaufliegenschaft und die Verwaltung derselben dem Verkäufer zustehen. Dr.E***** nahm nach seiner Pensionierung seinen Wohnsitz im Ausland und beauftragte hierauf seine Ehefrau, die Klägerin, "mit der Durchführung der Hausverwaltungsagenden und erteilte er ihr überhaupt Generalvollmacht, welche die Klägerin auch zur Verwaltung (wohl Verwalterin) des Vermögens ihres Gatten machte". Im Zuge ihrer Verwaltertätigkeit bediente sich die Klägerin als Subverwalterin der Hausverwaltungskanzlei Erika H*****, die von der Klägerin nur Vollmacht für die Durchführung der Betriebskostenabrechnung und für die Durchführung des Telefonverkehrs erhielt. Sämtliche übrigen Agenden wurden von der Klägerin persönlich im eigenen Namen durchgeführt. In der Zeit von 1983 bis 1988 veranlaßte die Klägerin als Verwalterin der gegenständlichen Liegenschaft die Durchführung verschiedener Instandsetzungsarbeiten und belastete sie letztlich für den genannten Zeitraum die Beklagten mit dem von ihr nunmehr eingeklagten Betrag. In dem genannten Zeitraum informierte die Klägerin die Beklagten niemals von der Durchführung irgendwelcher Hausverwaltungsschritte. Mit Schreiben vom 22.5.1989 machte sie die auf die Beklagten in der Zeit von 1983 bis 1988 entfallenden Instandhaltungskosten mit 81.799,30 S geltend. Da die Beklagten die Zahlung verweigerten, brachte die Klägerin die vorliegende Klage ein. In der Tagsatzung vom 11.6.1990 (ON 6 dA) legte die Klägerin als Beilage C die der Abrechnung Beilage B zugrundeliegenden Abrechnungsunterlagen vor und schließlich in der Tagsatzung vom 19.3.1991 noch "detaillierte Abrechnungen" der Jahre 1983 bis 1988 (Beilagekonvolut D). Die Klägerin hat den Beklagten zwecks Abrechnung über die klagsgegenständliche Forderung über die Urkunden Beilagen B bis D hinaus keine weiteren Unterlagen übermittelt. Dr.Rudolf E***** hat der Klägerin allfällige ihm gegen die Beklagten zustehende finanzielle Ansprüche aus der Verwaltung des gegenständlichen Hauses mündlich zediert.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß der Verwalter verpflichtet sei, die Interessen aller Miteigentümer der Liegenschaft zu wahren und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Er habe spätestens am 30.Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren sowie spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres im Haus eine Vorausschau für das nächste Kalenderjahr aufzulegen, in der vor allem die für dieses Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren voraussichtliche Kosten und Bedeckung sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und Belastungen bekanntzugeben seien und letztlich für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrten und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Anbote einzuholen. Die dem Verwalter als Machthaber nach dem

22. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten könnten weder aufgehoben noch beschränkt werden. Eine vertragliche Einengung dieser Rechte, insbesondere durch Verzicht oder durch eine die

gesetzlichen Bestimmungen in Richtung auf eine Verschlechterung der Rechtsposition der Mit- und Wohnungseigentümer abändernde Vereinbarung, sei rechtswidrig und nichtig. Dies gelte vor allem auch für die im § 17 Abs 2 Z 1 WEG geregelte Rechnungslegungspflicht des Hausverwalters. Die Wohnungseigentümer hätten Anspruch nicht nur auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte und formell vollständige, sondern auch auf eine materiell vollständige und wahrheitsgemäße Abrechnung. Die Rechnungslegung müsse eine ausreichende Grundlage bilden, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen. Es sei erforderlich, daß die Einnahmen und Ausgaben möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden und konkret ausgewiesen werde, wofür und an wen Zahlungen geleistet worden seien und von wem und wofür Geld eingenommen worden sei. Die einzelnen Rechtsgeschäfte müßten durch Anführung der Vertragspartner und der Leistungen individualisiert sein. Zur Ermöglichung der Kontrolle müßten die Belege bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung, die entsprechend übersichtlich geführt werden müsse, leicht aufzufinden seien. Nach ständiger Rechtsprechung müsse spätestens im Prozeß über den Aufwandersatz des Verwalters eine den Grundsätzen des § 17 WEG entsprechende Abrechnung vorliegen. Die von der Klägerin vorgelegten Unterlagen Beilagen ./B bis ./D entsprächen diesen Voraussetzungen nicht. Die Beilagen ./B und ./C stellten nur eine Auflistung der Ausgaben samt einem Rechnungskonvolut dar. Diesen Mangel habe die Klägerin für ihren Rechtsstandpunkt durch die Vorlage der Beilage ./B (gemeint wohl: Beilage ./D) verbessert, doch reiche auch diese Unterlage nicht aus, um einer gesetzesgemäßen Abrechnung im Sinne des § 17 WEG zu entsprechen. Insbesondere sei - abgesehen vom Fehlen der Vorausschau der ersten zwei Jahre - die Einnahmenseite nicht genügend konkretisiert; es fehlten zumindest kurze Hinweise in den Ausgaben, welche Teile des Hauses von den Instandsetzungsarbeiten betroffen worden seien; auf der Einnahmenseite sei nicht konkret ausgewiesen, von wem und für welche Objekte Einnahmen getätigt worden seien und auch keine Belegbezeichnung erfolgt. Mangels einer den Grundsätzen des § 17 WEG entsprechenden Abrechnung sei die Klagsforderung nicht fällig.

Das Gericht zweiter Instanz gab der dagegen erhobenen Berufung der Klägerin nicht Folge und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Zu der in der Berufung dahin geltend gemachten Rechtsrüge, das Erstgericht habe die Detaillierungserfordernisse hinsichtlich der Rechnungslegung überspannt, im Hinblick auf das als Beilage ./D vorgelegte Konvolut liege ohnedies eine detaillierte Abrechnung über den klagsgegenständlichen Zeitraum vor, nahm das Berufungsgericht im wesentlichen wie folgt Stellung:

Der Klägerin sei zwar beizupflichten, daß die fehlende, bereits in der Vergangenheit liegende Jahre betreffende "Vorausschau" einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung nicht entgegenstehe, entscheidend sei jedoch, daß nach § 17 Abs 3 WEG die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22.Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB (§§ 1002 ff) auferlegten Verbindlichkeiten weder aufgehoben noch beschränkt werden könnten. Dadurch seien die diesen Verbindlichkeiten entsprechenden Rechte der Mit- und Wohnungseigentümer, die sich auf die Bestimmungen der §§ 1002 ff ABGB gründen, einseitig zugunsten der Mit- und Wohnungseigentümer zwingend geworden. Eine vertragliche Einengung dieser Rechte, insbesonders durch Verzicht oder durch eine die gesetzlichen Bestimmungen in Richtung auf eine Verschlechterung der Rechtsposition der Mit- und Wohnungseigentümer abändernde Vereinbarung, sei rechtswidrig und nichtig; dies gelte auch für die in den §§ 837 und 1012 ABGB sowie im § 17 Abs 2 Z 1 WEG geregelte Pflicht des Verwalters zur Rechnungslegung. Die Mit- und Wohnungseigentümer hätten Anspruch nicht nur auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte und formell vollständige, sondern auch auf eine materiell vollständige und wahrheitsgemäße Abrechnung. Die Erfüllung der Rechnungslegungspflicht durch den Verwalter solle den Mit- und Wohnungseigentümern die Grundlage für die Beurteilung ihrer Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Verwalter schaffen (vgl EvBl 1987/8). Bei der Bestimmung des § 17 Abs 2 Z 1 WEG handle es sich um ausführendes Spezialrecht zum ABGB. Die Rechnungslegung solle den Berechtigten eine ausreichende Grundlage liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung verbundenen Aufgaben anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen. Um diesen Zweck zu erreichen, sei es erforderlich, daß die Einnahmen- und Ausgabenposten möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt würden und konkret ausgewiesen werde, wofür und an wen Zahlungen geleistet worden seien und von wem und wofür Geld eingenommen worden sei. Die einzelnen Rechtsgeschäfte müßten durch Anführung der Vertragspartner und der Leistung individualisiert sein. Zur Ermöglichung der Kontrolle müßten die Belege bezeichnet werden, damit sie in der Belegsammlung, die entsprechend übersichtlich geführt werden müsse, leicht auffindbar seien. In welcher Form und

Reihenfolge und nach welchen Ordnungsgesichtspunkten die Aufgliederung der Rechnung erfolge, sei im allgemeinen bedeutunglos, wenn nur die erforderliche leichte Übersichtlichkeit und Klarheit gewahrt sei (vgl MietSlg 34.542/8, 38.645/57 ua). Lehre und Rechtsprechung machten zwar den Aufwandersatzanspruch des die Verwaltung führenden Miteigentümers nicht von einer bereits gelegten Rechnung abhängig (MietSlg 36.073, 37.062 ua), für den Geltungsbereich des § 17 WEG werde dies jedoch dahin eingeschränkt, daß eine den Grundsätzen des§ 17 WEG entsprechende Abrechnung spätestens im Prozeß vorliegen müsse. Soweit die Klägerin meine, unter Bedachtnahme auf die Vorlage des Beilagenkonvolutes Beilage ./D in der Tagsatzung vom 19.3.1991 liege jedenfalls eine ordnungsgemäße Abrechnung vor, sei ihr im wesentlichen folgendes entgegenzuhalten: Die Klägerin habe zunächst nur die Beilagen ./B und ./C, die bloß eine ziffernmäßige Zusammenstellung der behaupteten Auslagen (ohne jede Erläuterung) enthalten hätten, samt einem Rechnungskonvolut vorgelegt gehabt. Um diese offensichtlich unzureichende Rechnungslegung zu verbessern, habe sie die Beilage ./D vorgelegt, doch sei auch dadurch nicht den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung entsprochen worden. Da die Klägerin erstmals im Jahre 1988 mit Forderungen für behauptete Erhaltungsarbeiten die schon längere Zeit (zum Teil schon rund fünf Jahre) zurückgelegen seien, (ergänze etwa: an die Beklagten herangetreten sei) und während dieses Zeitraumes den Beklagten eine Vorschau über die jeweils in Aussicht genommenen Erhaltungsarbeiten nicht vorgelegt worden wäre, seien die äußerst knappen Hinweise zu den jeweiligen Ausgaben in der Beilage ./D nicht ausreichend, um den Beklagten eine Prüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit dieser Arbeiten zu "vermöglichen", bzw zu prüfen, inwieweit es sich tatsächlich um Erhaltungsarbeiten gehandelt habe. So schienen beispielsweise in der Jahresabrechnung 1985 eine Auslage für die Herstellung einer Gaszuleitung Stiege 1/top 6 über einen Betrag von 2.540 S, Auslagen für E-Installationen in top 12 über 23.130,40 S und Verputzarbeiten im WC top 12 über 2.830 S auf, wobei auch unter Heranziehung der Rechnungsbelege (46, 49 und 50) sich kein Hinweis finde, daß es sich dabei tatsächlich um Erhaltungsarbeiten gehandelt habe. Dasselbe gelte hinsichtlich des in der Jahresabrechnung 1988 aufscheinenden Betrages für "Dach-Winterbetreuung" über 14.000 S (Beilage 111). Eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der von der Klägerin behaupteten Instandhaltungsarbeiten ließe die vorgelegte Abrechnung jedenfalls nicht zu, weshalb auf die Frage, inwieweit auch die in der Abrechnung aufscheinenden Einnahmen näher aufzuschlüsseln und zu belegen gewesen wären, auf sich beruhen könne. Das Erstgericht habe daher den geltend gemachten Ersatzanspruch zu Recht mangels Fälligkeit abgewiesen. Den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß eine Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO im Hinblick auf die beispielsweise zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.

Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten machten von der ihnen eingeräumten Möglichkeit, eine Revisionsbeantwortung zu erstatten, Gebrauch und beantragten, der Revision keine Folge zu geben.

Die Revision ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes zulässig, weil die Vorinstanzen von der vom Obersten Gerichtshof zur Frage der Voraussetzungen für den Aufwandersatzanspruch des Verwalters entwickelten Rechtsprechung im Ergebnis abgewichen sind; die Revision ist im Sinne des subsidiär gestellten Aufhebungsantrages auch berechtigt.

**Rechtliche Beurteilung**

Vorweg ist festzuhalten, daß die Klägerin im vorliegenden Verfahren den ihr zedierten Anspruch ihres Mannes, Dr.Rudolf E*****, des Mehrheitseigentümers der Liegenschaft, an der zugunsten der Beklagten Wohnungseigentum an einer Wohnung begründet ist, auf Ersatz von Aufwendungen für die Instandhaltung des Hauses geltend macht. Nach dem Vorbringen in der Klage habe die Klägerin die Kosten der in den Jahren 1983 bis 1988 angefallenen Instandhaltungsarbeiten - anteilig für die Beklagten - bezahlt, wobei sie im Hinblick darauf, daß ihr Mann Mehrheitseigentümer sei, "zweifelsfrei" die Stellung als Hausverwalterin für sich in Anspruch nahm (vgl AS 11). In der Tagsatzung vom 11.6.1990 (ON 6 dA) brachte sie ergänzend vor, die "klagsgegenständlichen Instandhaltungsarbeiten" seien zur Gänze aus dem Privatvermögen Dris.Rudolf E***** getragen worden, weil "im Rahmen der Hausverwaltung" keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Verfügung gestanden seien (vgl AS 27).

Festzuhalten ist weiters, daß - entgegen der von der Klägerin in der Revision vertretenen Ansicht - die Rechtsstellung

des die Verwaltung führenden Teilhabers dieselbe ist wie jene des zur Verwaltung berufenen Dritten (Gamerith in Rummel, ABGB2, Rz 13 zu § 837 samt Rechtsprechungshinweis), Dr.Rudolf E***** somit, wenn er oder die Klägerin für ihn als Verwalter der Liegenschaft aufgetreten ist, die Befugnisse und Verpflichtungen eines Hausverwalters hatte.

Was nun den Anspruch des Verwalters auf Aufwandersatz anlangt, so haben die Vorinstanzen vorerst richtig erkannt, daß dieser Anspruch nicht von der vorherigen Rechnungslegung durch den Verwalter abhängig ist; ist noch keine oder keine hinlängliche Abrechnung erfolgt, so muß diese spätestens in dem Prozeß vorliegen, in dem der Verwalter seinen Anspruch geltend macht (Stanzl in Klang IV/1, 848; Gamerith in Rummel, ABGB2, Rz 10 zu § 837, Hofmeister in Schwimann, ABGB, Rz 11 zu § 837; SZ 49/74; MietSlg 33.117, 36.073 ua); ob diese Abrechnung vom Verwalter selbst erstellt worden ist oder bloß das Ergebnis der gerichtlichen Beweisaufnahme bildet, ist rechtlich unerheblich (SZ 58/197 = EvBl 1987/8). Von dieser Rechtsprechung, wonach die Abrechnung des Verwalters auch das Ergebnis der im Verfahren aufgenommenen Beweise bilden kann, sind die Vorinstanzen aber im Ergebnis abgewichen.

Die Klägerin hat nach Erhebung von Einwendungen der Beklagten gegen die von ihr in der Klage vorgelegte Aufstellung der Instandhaltungskosten sowie gegen das vorgelegte Beilagenkonvolut in der letzten Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung Abrechnungen für die Jahre 1983 bis 1988 als Beilagenkonvolut /D vorgelegt und dazu ergänzendes Vorbringen erstattet (vgl AS 67). Die Beklagten brachten demgegenüber lediglich vor, daß auch diese Abrechnung nicht den Grundsätzen der herrschenden Rechtsprechung entspräche, da insbesondere die Einnahmenseite nicht ausreichend detailliert erscheine. Entsprechend der Judikatur sei nicht mehr (wohl: nicht nur) anzuführen, von wem, sondern auch für wen, in welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe Einnahmen, insbesondere Mietzinseinnahmen, getätigt worden seien; außerdem seien Belege über Einnahmen überhaupt nicht vorgelegt worden, ebensowenig Belege über die Betriebskostenausgaben (AS 69). Schließlich replizierte die Klägerin, den geltend gemachten Anspruch auf die zwischen Dr.Rudolf E***** und den Beklagten getroffenen Vereinbarungen zu stützen, hilfsweise auf die aus ihrem Vorbringen abzuleitenden gesetzlichen Ansprüche.

Das Erstgericht ist nach Vorlage der Abrechnungen Beilagenkonvolut /D auf dessen Inhalt nicht weiter eingegangen, es hat sich vielmehr - vermutlich ausgehend von der nicht zu billigenden Ansicht, auch nur geringfügige Unklarheiten in irgendeiner der Abrechnungen hätten zur Folge, daß der Gesamtsaldo aus allen Abrechnungen nicht fällig sei - mit dem "Einverständnis" der Parteienvertreter dazu begnügt, es werde bei seinen "Sachverhaltsdarstellungen" in einem allfälligen Urteil nur auf die Beilagen /C und /D hinweisen und könne sich so eine komplette Wiedergabe in den Feststellungen ersparen (AS 71 f). In seinem Urteil erklärte das Erstgericht dementsprechend auch nur, den Inhalt der Beilagen /B bis /D den "Feststellungen" vollinhaltlich zugrundezulegen. Eine systematische Erörterung der einzelnen Posten der jeweiligen Abrechnungen unterblieb aber auch in der erstgerichtlichen Entscheidung, ebenso wie in jener des Berufungsgerichtes, das im Rahmen seiner Darstellung des bisherigen Prozeßverlaufes bloß auf den auf den S 4 und 5 des Ersturteils ersichtlichen Sachverhalt verwies. Während das Erstgericht im wesentlichen bloß in der (nicht näher erklärten) mangelnden Konretisierung der Einnahmenseite und in dem - ebenfalls nicht konkretisierten - Fehlen von kurzen Hinweisen "in den Ausgaben, welche Teile des Hauses von den Instandhaltungsarbeiten betroffen worden seien", sowie im Unterbleiben der Belegbezeichnung ein Fälligkeitshindernis erblickte, erachtete das Berufungsgericht allein schon das Fehlen eines Hinweises auf das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit bei den Ausgabenposten (drei davon betreffen das Jahr 1985, und zwar die Herstellung einer Gasleitung zu einer bestimmt angeführten Wohnung über einen Betrag von 2.540 S, E-Installationen in einer bestimmt genannten Wohnung über einen Betrag von 23.130,40 S und Verputzarbeiten im WC einer konkret bezeichneten Wohnung über

2.380 S, eine Kosten für "Dach-Winterbetreuung" über 14.000 S im Jahr 1988) schon ausreichend, die Fälligkeit der von der Klägerin insgesamt geltend gemachten Forderung zu verneinen. Bedenkt man, daß das Erstgericht schon in der Tagsatzung vom 11.6.1990 den Wechsel vorbereitender Schriftsätze zur Abklärung des Inhalts der in dem Beilagenkonvolut /C vorgelegten Urkunden zugelassen hat (AS 28) und solche Schriftsätze auch - zum Teil sogar sehr eingehend (ON 7 dA) - gewechselt wurden (ON 9 dA), die Parteien dazu auch als Beweismittel Parteienvernehmung angeboten haben und das Erstgericht darüber auch ein konkretes Beweisverfahren abgeführt hat (insbesondere Vernehmung des Rauchfangkehrers und eines Baumeisters als Rechnungsleger über eine Vielzahl von konkret angeführten Rechnungen aus den Jahren 1984 bis 1987 - AS 47 und ON 11 dA) so durften sich die Vorinstanzen nicht mit dem bloßen Hinweis auf den Inhalt der Beilagen /D und /C und der undifferenzierten Aussage begnügen, hinsichtlich einiger beispielsweise angeführter bloß die Abrechnungen zweier Jahre (1985 und 1988) betreffender

Auslagen fände sich kein Hinweis, daß es sich dabei um Erhaltungsarbeiten gehandelt habe. Die Vorinstanzen wären vielmehr verpflichtet gewesen, zumindest auf die von den Parteien konkret relevierten und im Beweisverfahren behandelten Positionen im einzelnen einzugehen und

dazu - allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen - auch Feststellungen zu treffen. Solange derartige eindeutige Feststellungen fehlen, läßt sich auch nicht beurteilen, bezüglich welcher Jahre und in welchem Ausmaß nach den Ergebnissen des Beweisverfahrens - und diese sind ja nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu berücksichtigen - vom Vorliegen ordnungsgemäßer Abrechnungen als Voraussetzung für den Anspruch auf Aufwandersatz ausgegangen werden kann und in welchem Ausmaß dem Verwalter Aufwandersatz tatsächlich zusteht.

Da aufgrund der bisher getroffenen Feststellungen noch nicht gesagt werden kann, der gesamten Forderung ermangle die Fälligkeit, erweist sich die Rechtssache noch nicht als spruchreif und damit die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen als unumgänglich.

Im fortgesetzten Verfahren werden die Vorinstanzen den Sachverhalt im aufgezeigten Sinn zu ergänzen haben. Bei Beurteilung der Frage der Richtigkeit der von der Klägerin berücksichtigten Einnahmen wird darauf Bedacht zu nehmen sein, daß Dr.Rudolf E***** und die Beklagten nach den von den Vorinstanzen bereits getroffenen Feststellungen anläßlich des Abschlusses des dem Erwerb der Liegenschaftsanteile der Beklagten zugrundeliegenden Kaufvertrages vereinbart haben, daß alle über das ausschließliche Wohnungsnutzungsrecht hinausgehenden (sonstigen) Nutzungen, soweit sie nicht von Dr.E***** Dritten eingeräumt wurden, sowie sämtliche Erträgnisse der "Kaufliegenschaft" (gemeint wohl: Liegenschaft) Dr.Rudolf E***** zustehen und für alle künftigen ab dem Tag des Vertragsabschlusses begründeten Lasten die hier Beklagten ihren Miteigentumsanteilen entsprechend bzw entsprechend der auf ihre Wohnung entfallenden Lasten aufzukommen haben. Es wird daher auch noch notwendig sein, mit den Parteien zu erörtern und sodann zu klären, welche Einnahmen nach der Parteienabsicht bei der Berechnung des Aufwandersatzes der Klägerin überhaupt zu berücksichtigen wären und wie die Vereinbarung über die Kostentragungspflicht der Beklagten im Sinne der Parteienabsicht zu verstehen ist. Erst dann wird es möglich sein, ein Bild über das Ausmaß der von den Beklagten zu tragenden Aufwendungen zu bekommen.

Schließlich wird im Hinblick auf das diesbezüglich nicht eindeutige Vorbringen der Klägerin und den Verjährungseinwand auch noch die Frage einer Klärung zuzuführen sein, welche Ansprüche die Klägerin als Zessionarin ihres Mannes wirklich geltend macht. Sollte es sich dabei um auf § 1042 ABGB gestützte Ersatzansprüche eines Miteigentümers, der Auslagen für andere Miteigentümer gemacht hat, handeln, so unterlägen diese Ansprüche der 30jährigen Verjährungsfrist; sollte die Klägerin hingegen einen Anspruch ihres Mannes auf Ersatz von Auslagen, die sie für ihn als Verwalter getätigt hätte (§ 1014 ABGB), geltend machen, so käme dafür die dreijährige Verjährungsfrist in Betracht.

Aus all diesen Gründen mußte die Rechtssache nach Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen an das Erstgericht zurückverwiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf§ 52 ZPO.

**Anmerkung**

E28344

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00020.92.0218.000

**Dokumentnummer**

JJT_19920218_OGH0002_0050OB00020_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