jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/4/30 5Ob7/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.04.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat 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 weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1. Andreas F*****, Student,

2. Elisabeth Z*****, Dipl.-Krankenschwester, top.19, 3. Josef S*****, 4. Maria S*****, 5. Anita B*****, 6. Ferdinand W*****,

7. Helga W*****, 8. Wen-Chieh C***** und 9. Ing. Hans S*****, Angestellter, ***** alle vertreten durch Heidi Gfatter, Funktionärin des österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, 1010 Wien, Falkestraße 3, diese vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Dr. Gertrud E*****, Immobilienverwalterin, ***** vertreten durch Dr. Heinz Meller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Rechnungslegung gemäß §§ 17 Abs 2 Z 1, 26 Abs 1 Z 4 lit. a WEG 1975 infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 28. August 1990, GZ 41 R 580/90-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31. Mai 1990, GZ 44 Msch 70/89-7, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Im Jahr 1981 oder 1982 haben die Antragsgegnerin und deren Kinder Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ ***** KG L***** mit dem Haus Wien, A*****gasse 13, erworben. Seit diesem Zeitpunkt wird das Haus von der Antragsgegnerin verwaltet.

Schon in den Jahren 1982 und 1983 planten die Hauseigentümer den Verkauf von Liegenschaftsanteilen mit der Vergabe von Nutzungsrechten an bestimmten Wohnungen, um in weiterer Folge Wohnungseigentum zu begründen. Tatsächlich wurden in den nunmehrigen Antragstellern Käufer gefunden. Die jeweiligen Kaufverträge sahen bereits die Einräumung ausschließlicher Nutzungsrechte an bestimmten Wohnungen sowie die spätere Begründung von Wohnungseigentum vor.

Die Kaufverträge mit den Antragstellern wurden zwischen März 1983 und April 1986 abgeschlossen, die Verbücherung ihres (schlichten) Miteigentums zog sich von 1983 bis 1987 hin. Im Jahr 1987 haben dann alle Antragsteller die grundbücherliche Einverleibung ihres Wohnungseigentums erwirkt.

Bis zur Einleitung des gegenständlichen Verfahrens haben die Antragsteller keine Jahresabrechnung über die Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft erhalten. Es wurden lediglich Betriebskostenabrechnungen im Haus angeschlagen, die keine detaillierte Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben enthielten, die Belege nicht bezeichneten und die Umsatzsteuer nicht getrennt auswiesen.

Unter Berufung auf § 17 Abs 2 WEG 1975 verlangen nunmehr die Antragsteller, der Antragsgegnerin die Rechnungslegung über die Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft für die Jahre 1983 bis 1988 aufzutragen.

Diesem Begehren ist die Antragsgegnerin mit der Begründung entgegengetreten, zur Rechnungslegung iS des§ 17 WEG 1975 erst seit der Begründung des Wohnungseigentums im Jahr 1987 verpflichtet zu sein. Für 1987 und 1988 lägen bereits ordnungsgemäße Jahresabrechnungen vor, weshalb der Antrag zur Gänze abzuweisen sei.

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin mit Sachbeschluß auf, über die Kalenderjahre 1987 und 1988 binnen 4 Wochen ordentlich Rechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Es ist dabei von folgenden zusätzlichen Feststellungen ausgegangen:

Die jetzt dem Gericht vorgelegten und auch den Antragstellern persönlich übermittelten Abrechnungen für die Jahre 1987 und 1988 (Beilage 2) enthalten zwar eine Detaillierung der Ausgaben, doch wurden Einnahmen und Ausgaben nicht in eigenen Spalten gegenübergestellt, die Mehrwertsteuerbeträge nicht getrennt ausgewiesen und die Originalbelege nicht angeschlossen. Die einzelnen Wohnungseigentümer hätten anläßlich dieser Abrechnung die Belege in der Hausverwaltungskanzlei der Antragsgegnerin einsehen können, über die Instandhaltungskosten lagen zum Teil allerdings nur Kopien vor.

Auf die rechtliche Würdigung des die Jahre 1987 und 1988 betreffenden Sachverhalts ist nicht weiter einzugehen, weil der diesbezügliche Auftrag zur Rechnungslegung nach einer Bestätigung durch das Rekursgericht in Rechtskraft erwachsen ist.

Das darüberhinausgehende, die Jahre 1983 bis 1986 betreffende Begehren hat das Erstgericht mit der Begründung abgewiesen, daß der auf § 17 WEG 1975 gegründete Rechnungslegungsanspruch nur von Wohnungseigentümern durchgesetzt werden könne. Die Antragsteller hätten jedoch erst im Jahr 1987 das dingliche Recht des Wohnungseigentums an der streitgegenständlichen Liegenschaft verbüchert erhalten.

Das sowohl von den Antragstellern als auch von der Antragsgegnerin mit Rekurs angerufene Gericht zweiter Instanz bestätigte auch diesen abweislichen Teil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses, allerdings mit dem Ausspruch, daß insoweit der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Noch fehle es nämlich an einer ausreichend gefestigten Judikatur des Höchstgerichts zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer den auf § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975 gestützten Rechnungslegungsanspruch auch für Abrechnungsperioden durchsetzen könne, in denen an der fraglichen Liegenschaft noch überhaupt kein Wohnungseigentum bestand. Die in der Entscheidung 5 Ob 19/81 (MietSlg. 34.542/8) vertretene Ansicht, der im außerstreitigen Verfahren durchzusetzende Rechnungslegungsanspruch des Wohnungseigentümers erfasse auch Zeiträume vor Begründung des Wohnungseigentums, wenn die spätere Abrechnung die Aufrollung der vorherigen Rechnungslegung notwendig macht, werde bewußt verlassen.

Seine eigene Rechtsauffassung begründete das Rekursgericht damit, daß auch der Oberste Gerichtshof streng zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Wohnungseigentumsbewerber unterscheide. Das Fehlen eines Hinweises auf Verwaltungsrechte des Wohnungseigentumsbewerbers im WEG 1975 könne nicht als Gesetzeslücke angesehen werden. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der §§ 13 bis 18 WEG 1975 über die Verwaltung der Wohnung und der Liegenschaft sei, daß bereits Wohnungseigentum bestehe. Das lasse sich nicht nur ausdrücklich den Bezugsstellen des JAB (1681 BlgNR 13. GP, Punkt 4 Allg. Bem.) entnehmen, sondern ergebe sich eindeutig auch aus dem Gesetz selbst, das für das Wohnungseigentum als Sonderform des Miteigentums eigene Regeln aufstelle. Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmungen (§§ 13 bis 22 WEG 1975) sei, daß zumindest gemischtes Miteigentum vorliege, also neben schlichtem Miteigentum auch Wohnungseigentum (MietSlg. 29.502/26; ImmZ 1978, 313). In der Entscheidung 5 Ob 17/83 (NZ 1984, 9) habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß die Anwendung des Verfahrens nach § 26 WEG 1975 der Dispositionsfreiheit der Parteien entzogen sei. Solange an einer Liegenschaft nur schlichtes Miteigentum bestehe, gründe sich das Rechtsverhältnis zum Verwalter auf vertragliche Bestimmungen oder §§ 837 und 1012 ABGB; die Rechnungslegung könne in einem solchen Fall nur im streitigen Verfahren verlangt werden.

Gehe man nun mit dem Obersten Gerichtshof davon aus, daß sich die Antragslegitimation nicht aus der Verfahrensvorschrift des § 26 WEG 1975, sondern aus den materiellrechtlichen Bestimmungen des WEG 1975 ergibt (5 Ob 26/77), und daß diese keinen Anhaltspunkt für eine Antragslegitimation des Wohnungseigentumsbewerbers nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975 bieten, dann habe sich die Antragslegitimation nach den im maßgeblichen Zeitpunkt geltenden materiellrechtlichen Bestimmungen des WEG 1975 zu richten. Im konkreten Fall könne sich daher der Rechnungslegungsanspruch der Antragsteller nicht auf § 17 WEG 1975 stützen. Gewährte man ihnen dennoch einen Rechnungslegungsanspruch für diesen Zeitraum, käme das einer - nachträglich geschaffenen - Verpflichtung des Verwalters gleich, eine Abrechnung nach gesetzlichen Vorschriften zu erstellen, die für ihn mangels bestehenden Wohnungseigentums gar nicht galten. Eine solche Vorgangsweise widerspräche der zuvor erwähnten Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofs über die Maßgeblichkeit der materiellrechtlichen Bestimmungen des WEG 1975 für die Antragslegitimation. Würde man - wie von den Antragstellern begehrt - auf den willkürlichen Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum abstellen, so käme das im Ergebnis einer Beurteilung nach den verfahrensrechtlichen Kriterien des § 26 WEG 1975 gleich. Für den Zeitraum von 1983 bis 1986, in dem die Antragsteller - wenn überhaupt - nur schlichte Miteigentümer waren, könne daher von der Antragsgegnerin nur im ordentlichen Rechtsweg nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen Rechnungslegung begehrt werden.

Diese Rechtsansicht lasse sich auch mit dem gesetzlichen Zweck der Rechnungslegung vereinbaren. Sie solle dem Berechtigten ausreichende Grundlagen liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben an Hand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen (MietSlg. 34.542/8). Dabei gehe der im Verfahren gemäß § 26 Abs 1 Z 4 lit. a WEG 1975 durchzusetzende Rechnungslegungsanspruch nur auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte, formell vollständige, nicht jedoch auf eine inhaltlich richtige Abrechnung (MietSlg. 36.652).

Abrechnungszeitraum sei zwingend das Kalenderjahr

(MietSlg. 38.639). Zweck der Rechnungslegung nach § 17 WEG 1975 könne bei all dem nicht die Aufrollung vorhergegangener Jahre sein, weil in die formal richtige Abrechnung eines Jahres ohnedies nur wirtschaftliche Vorgänge aufgenommen werden dürfen, die das konkrete Kalenderjahr betreffen. Für andere Kalenderjahre bestehe eine Rechnungslegungspflicht nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975 nur insoweit, als zum maßgeblichen Abrechnungszeitpunkt überhaupt Wohnungseigentum bestand.

Obwohl demnach der Rechnungslegungsanspruch für die Jahre 1983 bis 1986 nur im streitigen Verfahren geltend gemacht werden könne, stelle sich das Problem einer Aufhebung des abgeführten außerstreitigen Verfahrens wegen Nichtigkeit bei gleichzeitiger Einleitung des Rechtsstreites nicht. Die Verfahrensart sei nämlich nach dem Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen zu beurteilen. Ohne Bedeutung sei, was der Gegner einwendet, oder ob der behauptete Anspruch begründet ist (MietSlg. 37.493). Ausgehend davon, daß die Antragsteller behaupteten, Wohnungseigentümer zu sein und von der Antragsgegnerin eine Abrechnung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975 zu begehren, sei die Zulässigkeit des außerstreitigen Verfahrens zu bejahen und eine bestätigende Sachentscheidung zu fällen.

Gegen diesen Sachbeschluß haben die Antragsteller fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn im Sinne einer Stattgebung des Rechnungslegungsbegehrens für die Jahre 1983 bis 1986 abzuändern oder aber aufzuheben und die Außerstreitsache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Die Antragsgegnerin hat sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht dargestellten Gründen zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Vorauszuschicken ist, daß die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes von der Judikatur des Obersten Gerichtshofes nur insoweit abweichen, als in der Abhängigkeit zeitlich aufeinanderfolgender Abrechnungen von einander und der Zweckmäßigkeit eines einheitlichen Verfahrens kein ausreichender Grund erkannt wurde, den Rechnungslegungsanspruch des schlichten Miteigentümers oder auch des Wohnungseigentumsbewerbers gegen den Verwalter der gemeinsamen Sache gleich zu behandeln wie den auf § 17 Abs. 2 WEG 1975 gestützten

Rechnungslegungsanspruch des Wohnungseigentümers. Um die Voraussetzungen, das Wesen und den genaueren Inhalt des jeweiligen Rechnungslegungsanspruchs klarzustellen, kann daher auf die Entscheidungsgründe des Rekursgerichtes verwiesen werden. Hervorzuheben ist lediglich, daß die Regeln des WEG 1975 erst dann eingreifen, wenn wenigstens ein Teilhaber der gemeinsamen Liegenschaft bereits Wohnungseigentum erworben hat (Würth in Rummel II, Rz 2 vor § 13 WEG mwN; NZ 1984, 9 ua, zuletzt5 Ob 7/89). Solange nur schlichtes Miteigentum besteht, gründet sich das Rechtsverhältnis der Teilhaber zum Verwalter auf vertragliche Bestimmungen oder auf §§ 837 und 1012 ABGB mit einer Anrufungsmöglichkeit des Gerichts im ordentlichen Rechtsweg (NZ 1984, 9).

Die hier zu klärende Meinungsdifferenz konzentriert sich also auf die Frage, ob sich die in der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 2.März 1982, 5 Ob 19/81, MietSlg. 34.542/8, zu einem konkreten Abrechnungsproblem vertretene Rechtsansicht verallgemeinern läßt, der im außerstreitigen Verfahren geltend zu machende Rechnungslegungsanspruch des Wohnungseigentümers erfasse auch Abrechnungsperioden vor Begründung des Wohnungseigentums, wenn wegen der späteren Abrechnung die frühere aufgerollt werden muß und eine sinnvolle Abwicklung nur in einem gemeinsamen Verfahren möglich ist. Diese Rechtsansicht hat sich, wie das Rekursgericht zutreffend bemerkt, in der Judikatur noch keineswegs verfestigt. Eine zweite höchstgerichtliche Entscheidung (5 Ob 5/87 vom 27.1.1987, MietSlg. 39.634/8) wiederholt sie zwar beiläufig, doch stand damals die Anwendung des außerstreitigen Verfahrens für die unterschiedlichen Abrechnungsperioden bereits bindend fest.

Die Revisionsrekurswerber stützen ihr Abänderungsbegehren auf diese beiden höchstgerichtlichen Entscheidungen, wobei sie den inhaltlichen Zusammenhang aller Jahresabrechnungen seit 1983 damit begründen, daß ihnen bis zur Einleitung des gegenständlichen Verfahrens überhaupt noch keine Abrechnung über die gemeinsame Liegenschaft übermittelt worden sei. Außerdem verweisen sie darauf, von Anfang an die besondere Rechtsstellung von Wohnungseigentumsbewerbern gehabt zu haben. Bereits in den Kaufverträgen über die einzelnen Miteigentumsanteile sei ihnen zugesichert worden, daß ihnen jeweils das ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung zusteht und daß Wohnungseigentum begründet werden soll. Gleichzeitig hätten sie die Antragsgegnerin zur Verwalterin der gemeinsamen Liegenschaft bestellt. Die Anwendung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere des § 17 über die Rechnungslegungspflicht des Verwalters, sei daher zumindest konkludent vereinbart worden.

Diese Argumente sind durch die zutreffenden Schlußfolgerungen widerlegt, die das Rekursgericht aus den materiell- und formellrechtlichen Bestimmungen des WEG 1975 gezogen hat. Der erkennende Senat vermag die generalisierende, in MietSlg. 34.542/8 zum Ausdruck gebrachte Ansicht nicht mehr aufrechtzuerhalten, der inhaltliche Zusammenhang von Verwalterrechnungen aufeinanderfolgender Jahre, die teils vor, teils nach der Begründung von Wohnungseigentum liegen, erfordere ein einheitliches Verfahren und sogar die Vereinheitlichung des Rechnungslegungsanspruchs iS des § 17 Abs 2 WEG 1975. Daß eine solche Vorgangsweise zweckmäßig wäre, liegt auf der Hand; dagegen sprechen jedoch die unterschiedlichen Rechnungslegungsansprüche der Gemeinschaftsmitglieder, die sich im Falle des schlichten Miteigentümers, auch wenn er Wohnungseigentumsbewerber ist, auf die Vereinbarung mit dem Verwalter und §§ 837, 1012 ABGB stützen, im Falle des Wohnungseigentümers auf § 17 Abs 2 und 3 WEG 1975. Zutreffend hat das Rekursgericht dazu bemerkt, daß sich die anzuwendende Verfahrensart nach dem materiellrechtlichen Anspruch und nicht umgekehrt der materiellrechtliche Anspruch nach der Verfahrensart, genauer gesagt nach dem zweckmäßigsten oder dem letzten der in Betracht kommenden Verfahren richtet (siehe auch § 40a JN). Die Abgrenzung zwischen streitiger und außerstreitiger Gerichtsbarkeit ist nämlich zwingend (vgl. Fasching, Zivilprozeßrecht2, Rz 113 f). Damit kann dem von der Judikatur vertretenen Grundsatz, daß der Verwalter einer im Miteigentum stehenden Sache nur im streitigen Verfahren zur Rechnungslegung verhalten werden kann, solange noch kein einziger Teilhaber Wohnungseigentümer ist (NZ 1984, 9), nur durch die vom Rekursgericht aufgezeigte Vorgangsweise entsprochen werden.

An dieser Beurteilung ändert sich auch durch den Umstand nichts, daß einige Antragsteller von Anfang an (also im strittigen Zeitraum von 1983 bis 1986) die Rechtsstellung eines Wohnungseigentumsbewerbers hatten. Die Meinung, der in § 17 Abs 2 WEG 1975 normierte Rechnungslegungsanspruch gegen den Verwalter stehe nicht nur dem Wohnungseigentümer, sondern auch dem Wohnungseigentumsbewerber zu, wird zwar von einem Teil der Lehre vertreten (siehe zum aktuellen Meinungsstand Call, Die Baukostenabrechnung, FS Schnorr, 632 bei FN 5), von der Judikatur jedoch abgelehnt (siehe den Überblick bei Meinhart, Wohnungseigentumsverwaltung in der Gründungsphase, ImmZ 1978, 311 ff; zuletzt WoBl 1989, 101 mit diesbezüglicher Anmerkung von Call und 5 Ob 7/89).

Das letztlich noch vorgebrachte Argument, die Antragsteller hätten sich anläßlich des Erwerbs ihrer Miteigentumsanteile mit der gleichzeitig zur Verwalterin bestellten Antragsgegnerin konkludent auf die Anwendung des § 17 WEG 1975 geeinigt, spricht eher für als gegen die Meinung des Rekursgerichtes, weil über vertragliche Ansprüche im ordentlichen Rechtsweg zu entscheiden ist (Würth-Zingher aaO, Rz 5 zu § 26 WEG) und die Anwendung des Verfahrens nach § 26 WEG 1975 nicht der Parteiendisposition unterliegt (NZ 1984, 9 mwN). Das Begehren der Revisionsrekurswerber würde sich über diese Rechtsprinzipien hinwegsetzen und die Entscheidung über vertragliche Ansprüche dem Außerstreitrichter überlassen.

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E25982

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00007.91.0430.000

Dokumentnummer

JJT_19910430_OGH0002_0050OB00007_9100000_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