jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/10/31 5Ob100/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Walter und Selma F***, 2.) Dr. Ingrid T***,

3.) Dr. Annemarie Z***-R***, und 4.) Sigrid K***, sämtliche Michael-Gaismayr-Straße 15, 6020 Innsbruck, wider den Antragsgegner Günther M***, Hausverwalter, Salurnerstraße 15/2, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Adolf Ortner und Dr. Christian Ortner, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Abberufung des Hausverwalters gemäß §§ 18 Abs.1 Z 3, 26 Abs.1 Z 4 lit. b WEG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 12.Mai 1989, GZ 3 a R 212/89-35, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 17.Februar 1989, GZ Msch 105/86-28, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind zu 400/3624-Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1686 des Grundbuches 81.136 Wilten mit der Wohnhausanlage Michael-Gaismayr-Straße 15. Der Antragsgegner ist ebenfalls Miteigentümer dieser Liegenschaft und führt seit 27.Jänner 1981, seit dem Bezug der ersten Wohnungen dieser Wohnhausanlage, die Hausverwaltung. Bereits im Jahr 1983 stellten die nunmehrigen Antragsteller sowie zwei weitere Wohnungseigentümer (mit weiteren 263/3624-Anteilen) den Antrag auf Aufteilung der Betriebs- und Heizkosten 1981 und 1982 nach § 19 WEG, Überprüfung der einzelnen Beträge und Absetzung des Hausverwalters. Dieses Verfahren wurde im Hinblick auf ein gegen den Antragsgegner beim Landesgericht Innsbruck eingeleitetes Strafverfahren - in dem dieser von der wider ihn wegen des Vergehens der Untreue nach § 153 Abs.1 und 2 erster Fall StGB erhobenen Anklage rechtskräftig freigesprochen wurde - unterbrochen und bisher nicht fortgesetzt. Mit dem am 27.November 1986 beim Erstgericht erhobenen Antrag begehrten die Antragsteller die Abberufung des Antragsgegners als Hausverwalter wegen grober Pflichtvernachlässigung. Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrages. Hinsichtlich des zur Stützung dieser Anträge erstatteten Parteienvorbringens wird auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 6.September 1988, 5 Ob 12/88, verwiesen, mit der die im Sinne der Abberufung des Antragsgegners als Hausverwalter ergangenen Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen wurde. Das Erstgericht berief auch im zweiten Rechtsgang den Antragsgegner als Hausverwalter für die genannte Wohnungseigentumsanlage ab und trug diesem auf, ohne Verzug

über die Rücklage Rechnung zu legen und den festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen an den neuen Verwalter herauszugeben. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Das Wohnhaus Michael-Gaismayr-Straße 15 wurde in den Jahren 1979 bis 1981 errichtet. Als Bauträger und Wohnungseigentumsorganisator fungierte die ÖRAG Wohnungseigentums-GesmbH (in der Folge: ÖRAG). Bereits im Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses wurden seitens der ÖRAG mit verschiedenen Kaufinteressenten Kaufverträge abgeschlossen, wonach die Käufer Miteigentümer der Liegenschaft zu ideellen Anteilen wurden. Diese Liegenschaftsanteile wurden von den Käufern in der Absicht und mit der Verpflichtung erworben, gemeinsam mit den anderen Miteigentümern an dem errichteten Wohnhaus Wohnungseigentum zu begründen. Der Sammelwohnungseigentumsvertrag wurde am 27.10.1982 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Innsbruck angezeigt. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 29.11.1982 erfolgte die bücherliche Einverleibung des Wohnungseigentums. Da im Jahr 1981 noch nicht sämtliche Wohnungen des gegenständlichen Hauses verkauft waren und ein bedeutender Teil dieser Wohnungen sich noch im Eigentum des Bauträgers befand, wobei diese letztgenannten Wohnungen leer standen, richtete der Antragsgegner nach Absprache mit der ÖRAG am 27.7.1981 an die bereits bestehenden Miteigentümer ein Rundschreiben, worin bekannt gegeben wurde, daß derzeit einige Objekte des Hauses noch nicht verkauft seien, diese sohin weder benützt noch beheizt würden, sodaß eine Aufteilung der Betriebs- und Heizungskosten bis zur endgültigen Besiedelung aller Objekte bzw. Inkrafttreten des Wohnungseigentumsvertrages wie folgt vorgenommen werde. Die benutzungsabhängigen Kosten wie Wasser, Kanal, Strom, Heizung etc., würden auf die Benützer übergebener Objekte im Verhältnis der Nutzflächen, die benutzungsunabhängigen Kosten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Versicherungen etc.) hingegen im Verhältnis der Miteigentumsanteile sämtlicher Wohnungen aufgeteilt. Einzelne Miteigentümer, so auch die Dritt- und Zweitantragstellerinnen, die ihre Wohnungen bereits im Jahr 1981 bezogen hatten, sprachen sich gegen diese Aufteilung der Betriebs- und Heizungskosten aus. In dem an die "Firma I*** M***" gerichteten Schreiben vom 27.4.1982 führte die Drittantragstellerin unter anderem an, daß der Aufteilung der Gesamtbetriebskosten nicht zugestimmt werden könne, der einzig richtige und dem Gesetz entsprechende Aufteilungsschlüssel sei nämlich die Summe der Parifizierungsanteile. Im Hause Michael-Gaismayr-Straße 15 wurden an der dortigen Heizung Ende des Jahres 1981 Verdunstungsmeßgeräte installiert, diese waren ab Beginn des Jahres 1982 funktionsfähig. Die Häuser Michael-Gaismayr-Straße 15 und Steinweg Nr.1 besitzen eine gemeinsame Heizungsanlage, das Haus Edith-Stein-Weg Nr.1 nahm mit Jänner 1982 seinen Betrieb auf. Der Antragsgegner erstellte am 30.3.1982 hinsichtlich des gegenständlichen Objektes die erste Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Dabei wurde hinsichtlich der Aufteilung der Warmwasser- und Heizungskosten derart verfahren, daß jene Wohnungen, die im Jahre 1981 schon bezogen waren, in Berücksichtigung der Größe und des Einzugsdatums mit einer Meßzahl bewertet wurden; diese Meßzahl wurde durch die Gesamtmeßzahl dividiert, der so errechnete Quotient mit der jeweiligen Meßzahl multipliziert und der sich daraus errechnende Betrag den einzelnen Miteigentümern in Rechnung gestellt. Jene Wohnungen, die vom Bauträger noch nicht verkauft bzw. im Jahr 1981 noch nicht bezogen waren, blieben bei Ermittlung der Warmwasser- und Heizungskosten unberücksichtigt. Auch hinsichtlich der Berechnung der allgemeinen Betriebskosten wurde diese Vorgangsweise eingehalten, wobei jedoch bei der Höhe der Betriebskosten eine anteilige Vorschreibung an den Bauträger von 24.016,36 S sowie 25 % des veranschlagten Verwalterhonorars in Abzug gebracht wurden. Im Rahmen der allgemeinen Gesamtbetriebskosten stellte der Antragsgegner in dieser Abrechnung für "Wasser und Kanal" einen Betrag von 30.715,20 S in Rechnung. Da der Drittantragstellerin bzw. einzelnen weiteren Miteigentümern diese Position erhöht erschien, begaben sie sich in das Büro des Antragsgegners, um die Jahresabrechnung zu überprüfen. Dort kam man zu dem Ergebnis, daß auf Grund eines nicht näher feststellbaren Fehlers im Büro des Antragsgegners diesbezüglich ein zu hoher Betrag vorgeschrieben wurde; richtigerweise machte der Betrag 3.712 S aus. Weiters wurde im Rahmen dieser Überprüfungen ein Additionsfehler bei den Heizkosten bemerkt und eine falsche Umsatzsteuerbelastung bei den Warmwasserkosten festgestellt. Nach Feststellung dieser Mängel erklärte sich der Antragsgegner bereit, eine diesbezügliche Korrekturabrechnung vorzunehmen. Am 22.6.1982 erstattete der Antragsgegner zur Betriebskostenabrechnung 1981 eine Korrekturabrechnung, wobei der allgemeine Wasserverbrauch mit 3.712 S bekannt gegeben, ein Additionsfehler bei den Heizkosten (Zuvielberechnung von 5.068 S) berichtigt und die Umsatzsteuer bei den Warmwasserkosten auf 8 % (anstatt 13 %) korrigiert wurde. In der Folge wandten sich mehrere Miteigentümer der Liegenschaft massiv gegen die vom Antragsgegner und der ÖRAG vereinbarte und im Schreiben vom 27.7.1981 festgehaltene Aufteilung der verbrauchsabhängigen Kosten. Daraufhin setzte sich der Antragsgegner mit Schreiben vom 28.7. und 12.8.1983 diesbezüglich mit der ÖRAG in Verbindung.

Schließlich erklärte sich der Bauträger mit Schreiben vom 18.8.1983 bereit, daß auch die verbrauchsabhängigen Kosten für die im Jahr 1981 noch leerstehenden Objekte verrechnet werden können. Mit Schreiben vom 22.8.1983 benachrichtigte der Antragsgegner die Miteigentümer vom Inhalt des vorgenannten Schreibens und gab bekannt, daß dadurch eine neue Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 1981 notwendig werde. Am 9.9.1983 erstellte der Antragsgegner unter Berücksichtigung der von der ÖRAG erklärten Zugeständnisse eine erneute Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 1981. Dabei wurden die allgemeinen Betriebskosten entsprechend den Anteilen auf sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft aufgeteilt, hinsichtlich der Heizungs- und Warmwasserkosten wurde derart verfahren, daß 40 % hievon auf sämtliche Miteigentumsanteile (also auch auf die im Jahr 1981 noch leerstehenden Objekte) aufgeteilt wurden, während mit 60 % dieser Kosten entsprechend der vorgenannten Meßzahlberechnung abermals nur jene Miteigentümer belastet wurden, die die Wohnungen bereits im Jahr 1981 bezogen hatten. Am 6.6.1983 erstellte der Antragsgegner die erste Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 1982. Hinsichtlich der Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten wurde dabei genau so verfahren, wie in der ersten Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1981 vom 30.3.1982, wobei bei der Höhe der allgemeinen Betriebskosten ein dem Bauträger anzulastender Anteil von 27.707,48 S abgezogen wurde. Bei der Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten wurden nur jene Wohnungen herangezogen, die im Jahre 1982 auch tatsächlich bezogen waren. Dabei wurden 40 % dieser Kosten nach den Grundanteilen der jeweiligen Wohnungen aufgeteilt, 60 % nach tatsächlichem Verbrauch. Da den Antragstellern insbesondere der für Grundsteuer mit 33.767,50 S in Rechnung gestellte Betrag weit überhöht erschien, begaben sie sich kurz nach Erstellung dieser Betriebs- und Heizkostenabrechnung mehrere Male in das Büro des Antragsgegners. Bei Überprüfung der Originalbelege konnte festgestellt werden, daß für das gegenständliche Haus im Jahre 1982 tatsächlich nur ein Betrag von ca. 7.000 S an Grundsteuer vorgeschrieben worden war. Im Rahmen dieser Überprüfung ist auch zu Tage getreten, daß Versicherungsprovisionen in Höhe von 1.372,80 S fälschlicherweise den Miteigentümern angelastet worden sind. Weiters fiel im Rahmen dieser Überprüfung auf, daß seitens des Antragsgegners Zahlungen nach dem Entgeltfortzahlungsgesetz in Höhe von ca. 5.000 S nicht an die Miteigentümer weitergeleitet wurde. Zudem fiel den Antragstellern auf, daß der Antragsgegner Mieteinnahmen aus Räumen, die sich im allgemeinen Eigentum der Wohnungseigentumsgemeinschaft befinden, nicht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen hatte. Sämtliche Mängel beruhten auf Nachlässigkeiten und Fehler des Büros des Antragsgegners. Die zuletzt erwähnten Mieteinnahmen legte der Antragsgegner, ohne die Miteigentümer von dieser Vorgangsweise zu verständigen, auf das Hausbewirtschaftungskonto ein und hielt deshalb eine Erwähnung in den Betriebskostenabrechnungen nicht für notwendig. Auf Grund der erwähnten Einigung mit dem Bauträger hinsichtlich der Tragung der verbrauchsabhängigen Kosten informierte der Antragsgegner die Miteigentümer, daß dadurch eine Neuerstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 1982 notwendig werde. Am 15.9.1983 erstellte er eine diesbezügliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung 1982, wobei hinsichtlich der Betriebskosten die anläßlich der ersten Überprüfung aufgezeigten Mängel behoben und eine Aufteilung in der Weise vorgenommen wurde, daß sämtliche Wohnungen, sohin auch die im Jahre 1982 leer stehenden, Berücksichtigung fanden. Bei Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten wurde in der gleichen Weise verfahren wie in der Korrekturabrechnung vom 9.9.1983 betreffend die Heizkostenabrechnung für das Jahr 1981. Bereits am 28.7.1983 legte der Antragsgegner eine korrigierte Aufstellung der Gesamtbetriebskosten vor und wies darauf hin, daß eine Einigung mit dem Bauträger bevorstehe, was eine Neuregelung der Betriebs- und Heizungskosten zur Folge haben werde. Bei Überprüfung der ersten Betriebs- und Heizkostenabrechnung 1982 vom 6.6.1983 fiel den Miteigentümern auf, daß der für das gegenständliche Objekt (Haus A) in Rechnung gestellte Gesamtheizkostenbetrag unverhältnismäßig höher war als jener des Hauses Edith-Stein-Weg Nr.1 (Haus B). So wurde das Haus A mit Gesamtheizungskosten von 483.699,90 S belastet, Haus B lediglich mit solchen von 28.042,42 S. Auch dies wurde von den überprüfenden Miteigentümern bemängelt. Grundsätzlich erfolgte die Aufteilung der Instandhaltungskosten und der weiteren Fixkosten der gemeinsamen Heizungsanlage nach den Nutzflächen der beiden Häuser, wobei sich ein Schlüssel von 54,5 % für das Haus A und 45,5 % für Haus B ergab. Bei dieser Heizungsanlage waren ursprünglich nur Zähler angebracht, mit denen der Verbrauch des Hauses B abgelesen werden konnte. Dem Haus A wurden dann jene Kosten als Verbrauchskosten angelastet, die sich aus dem Abzug der abgelesenen Verbrauchskosten für Haus B von den Gesamtverbrauchskosten ergeben haben. Schon bei Inbetriebnahme dieser Zähler Anfang 1982 fielen dem Antragsgegner Mängel auf. Mit Schreiben vom 2.2.1982 an das zuständige Unternehmen (I***) zeigte der Antragsgegner unter Hinweis auf eine offensichtliche abweichende Meßanzeige der beiden Zähler die scheinbar vorliegenden Unregelmäßigkeiten auf und bat um Aufklärung. Mit

Schreiben vom 3.2.1982 wurde seitens I*** unter Hinweis auf die technischen Vorgänge dem Antragsgegner mitgeteilt, daß die von ihm angegebenen Meßstände der beiden Zähler auf eine richtige Messung schließen ließen, eine abschließende Beurteilung jedoch erst bei Kenntnis des Temperaturdifferenzverlaufes abgegeben werden könne, sodaß eine Überprüfung der Meßanzeigen auf Wunsch erfolgen werde. In der Folgezeit hat der Antragsgegner auch eine Überprüfung der Zähler durch dieses Unternehmen veranlaßt, es konnte jedoch vorerst kein Mangel festgestellt werden. Nachdem sich in der Heizkostenabrechnung 1982 das erwähnte Ungleichgewicht zwischen Haus A und Haus B hinsichtlich der Aufteilung der Gesamtheizungskosten ergeben hatte, einzelne Miteigentümer den Antragsgegner darauf aufmerksam machten und Abhilfe forderten, erklärte der Antragsgegner mit dem an die Miteigentümer vom 16.12.1983 gerichteten Schreiben, daß sich zwar ein Mißverhältnis hinsichtlich der Heizungskosten zwischen Haus A und B ergeben habe, die diesbezüglichen Zähler aber überprüft und für richtig befunden worden seien. Zusätzlich wies der Antragsgegner darauf hin, daß eine nochmalige Überprüfung durch einen Fachmann erfolgen werde. Am 12.1.1984 veranlaßte der Antragsgegner eine weitere Überprüfung der Zähler durch die "Firma" I***, wobei festgestellt wurde, daß die Zähler zwar ordnungsgemäß funktionierten, jedoch bei der Wärmezählung Ost und West eine falsche Kommastelle im Rechenwerk vorhanden war, was bewirkte, daß beim Wärmebezug beider Anlagen um das Zehnfache zu wenig angezeigt wurde. Dieser Mangel wurde von I*** am 12.1.1984 behoben. Mit Schreiben vom 2.2.1984 verständigte der Antragsgegner die Miteigentümer der Liegenschaft vom Ergebnis der Überprüfung und wies dabei auf die Notwendigkeit der Neuabrechnung der Heizkosten für 1982 hin. Gleichzeitig erklärte er, daß er noch auf ein Sachverständigengutachten warte, worin die genauen Werte der Betriebsleistung der gesamten Anlage errechnet würden. Da sich der Antragsgegner mit der Aufteilung der Heizungskosten auf Grund der angebrachten Zähler nicht zufriedengab, gab er bei Ing. Ernst L*** am 17.1.1984 eine gutachterliche Studie in Auftrag, wonach unter anderem der Nutzungsgrad der gesamten Heizungsanlage ermittelt und zu den Möglichkeiten einer korrekten Aufteilung der Gesamtheizungskosten zwischen Haus A und B Stellung genommen werden sollte. In dem am 10.7.1984 erstellten schriftlichen Gutachten gab der Sachverständige den Nutzungsgrad der gesamten Anlage mit ca. 78 % bekannt und erklärte, daß eine gerechte Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten nur durch eine Installierung eines zusätzlichen Wärmezählers möglich sei. Dieses schriftliche Gutachten wurde vom Antragsgegner den Hausvertrauensleuten geschickt und zu einer diesbezüglichen Besprechung aufgefordert. Dort einigte man sich auf das Anbringen eines zusätzlichen Zählers im Haus A; am 11.10.1984 wurde der "Firma" B*** der diesbezügliche Auftrag erteilt. Am 24.8.1984 erstellte der Antragsgegner unter Berücksichtigung des aufgezeigten Mangels im Zähler bzw. des vom Sachverständigen ermittelten Wirkungsgrades eine Korrekturabrechnung hinsichtlich der Aufteilung der Gesamtheizungskosten auf die Häuser A und B. Infolge der geschilderten Vorgänge mit den Wärmezählgeräten und Einholung eines Gutachtens und Einbau der zusätzlichen Zähler wurde die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 1983 erst am 22.10.1984 erstellt. Dabei belastete der Antragsgegner in der Heizkostenabrechnung das gegenständliche Objekt mit Verzugszinsen in der Höhe von 8.080,94 S. In Anwesenheit der Antragsteller fanden am 29.11. und am 13.12.1984 Besprechungen im Büro des Antragsgegners statt. Dabei wurde neben der Klarstellung diverser Dinge von den Antragstellern insbesondere die Zinsenbelastung für Haus A von 8.080,04 S bei den Heizungskosten bemängelt. Von den anwesenden Miteigentümern des Hauses A wurde gefordert, daß diese Zinsenbelastung dem Haus B anzulasten sei, insbesondere im Hinblick auf die nunmehr evidente Bevorzugung der Miteigentümer des Hauses B auf Grund der früheren Heizkostenaufteilungen. Vom Antragsgegner wurde erklärt, daß er sich bei den Miteigentümern des Hauses B erkundigen werde, ob einer derartigen Vorgangsweise zugestimmt werde. Da die Miteigentümer des Hauses B dieser Vorgangsweise widersprachen, unterblieb eine diesbezügliche Änderung der Belastung. Weiters stellten die Antragsteller im Rahmen dieser Besprechungen den Antrag, die Heizungskosten zwischen Haus A und B 40 % nach Grundanteilen und 60 % nach Verbrauch aufzuteilen. Auch diesem Antrag widersprachen die Miteigentümer des Hauses B, sodaß eine solche Aufteilung nicht vorgenommen wurde. Auf Grund eines Rechenfehlers des Antragsgegners bei Umwandlung von Literheizöl auf Tonnen bei der Heizkostenabrechnung 1983, auf welchen der Antragsgegner von einem Miteigentümer hingewiesen wurde, wurde eine Korrekturabrechnung notwendig. Diese Korrekturabrechnung hinsichtlich der Gesamtkosten wurde den Hausvertrauensleuten mit Schreiben vom 14.2.1985 bekannt gegeben und in der am 22.8.1985 erstellten Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung 1984 den einzelnen Miteigentümern zur Kenntnis gebracht. Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 1984 erstellte der Antragsgegner am 22.8.1985. Die verspätete Rechnungslegung resultierte daraus, daß er aufgrund der neu angebrachten Zähler für Haus A zunächst den Verbrauch für die erste Jahreshälfte 1985 gemessen hätte, um daraus Rückschlüsse für die Aufteilung der Heizungskosten für das Jahr 1984 zu

gewinnen. Der Antragsgegner hielt deshalb diese Vorgangsweise ein, weil einige Miteigentümer gegen den vom Sachverständigen errechneten Wirkungsgrad der Heizungsanlage Bedenken geäußert hatten. Auf Grund der Meßergebnisse für die erste Jahreshälfte 1985 gab der Antragsgegner der "Firma" C*** die entsprechenden Werte bekannt, die dann die Heizkostenabrechnung erstellte. Diese Vorgangsweise hatte der Antragsgegner nicht ausdrücklich mit den Miteigentümern der Liegenschaft besprochen; einigen Miteigentümern war diese Vorgangsweise aber bekannt. Am 9.12.1985 fand zwischen einzelnen Miteigentümern der gegenständlichen Liegenschaft und dem Antragsgegner in dessen Büroräumen eine Überprüfung der Abrechnung statt. Dabei wurde von den Miteigentümern bemängelt, daß der Umstand nicht berücksichtigt wurde, daß der Hausbesorger, der für sämtliche Häuser tätig ist, eine Wohnung benützt, die sich im Haus A befindet. Nach dem zwischen den Eigentümern der jeweiligen Liegenschaften abgeschlossenen Dienstbarkeits- und Reallastvertrag verpflichteten sich die Eigentümer der EZ 1686 KG Wilten unentgeltlich gegenüber den Eigentümern der anderen Liegenschaften, es zu unterlassen, die im Haus A als Dienstwohnung ausgewiesene und im Rahmen der Dienste des Hausbesorgers sämtlichen Häusern zugutekommende Dienstwohnung andersartig zu verwenden; weiters übernahmen die Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft in diesem Vertrag die Verpflichtung, diese Wohnung instand zu halten, wobei sich jedoch die Eigentümer der übrigen Liegenschaften verpflichtet erklärten, den jeweiligen im Verhältnis der Anzahl der tatsächlich betreuten Häuser ermittelten Anteil an den Kosten für die Instandhaltung dieser Dienstwohnung zu ersetzen. Zwischen den Antragstellern und dem Antragsgegner wurde schließlich vereinbart, daß sich der Antragsgegner bei den Miteigentümern der übrigen Häuser für eine diesbezügliche Berücksichtigung im Sinne einer dem Haus A zukommenden Gutschrift kümmern werde. Dies ist in der Folge auch tatsächlich geschehen und durchgeführt worden. Weiters wurde von den Miteigentümern unter Hinweis auf den Verlust des Vorsteuerabzuges bemängelt, daß einige Rechnungen nicht auf die Miteigentümergemeinschaft, sondern auf den Namen der "Firma" M*** ausgestellt wären. Der Antragsgegner, der in den diesbezüglichen Rechnungen auch den Namen des jeweiligen Hauses anführte, erachtete diese Bedenken für nicht gerechtfertigt. Da der Antragsgegner beim Ausfüllen neuer Formulare der "Firma" C*** Schwierigkeiten hatte, konnte von diesem Unternehmen die Heizkostenabrechnung 1985 erst am 28.8.1986 dem Antragsgegner übermittelt werden. Am 3.9.1986 erstellte der Antragsgegner dann die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 1985. Am 9.12.1985 kam es im Büro des Antragsgegners zu einer Besprechung und Überprüfung dieser Abrechnung. Dabei wurde von den Miteigentümern bemängelt, daß der Antragsgegner eine mit 10.4.1986 datierte Kaminkehrerrechnung (die Leistungen wurden in der 2.Jahreshälfte 1985 erbracht) in die Jahresabrechnung 1985 aufgenommen hatte. Weiters kam im Rahmen dieser Überprüfung zu Tage, daß der Antragsgegner eine Rechnung der "Firma" B*** falsch aufgenommen hatte; statt des tatsächlichen Betrages von 798 S wurde ein solcher von 7.678 S vorgeschrieben. Weiters wurde von den Miteigentümern bemängelt, daß eine Reparatur hinsichtlich der Jalousien einer Wohnung des Hauses in Höhe von 901 S berücksichtigt wurde. Zudem sprachen sich die anwesenden Miteigentümer im Rahmen dieser Besprechnung gegen den Ölansatz in der Heizkostenabrechnung von ca. 146.000 S aus. Bei Überprüfung stellte sich dann heraus, daß diesbezüglich ein Fehler des Antragsgegners gegeben war und der richtige Ansatz 84.042 S lautete. Sämtliche vorgenannten Mängel wurden vom Antragsgegner in einer Korrekturabrechnung berichtigt. Der Antragsgegner erstellte die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 1986 am 7.7.1987. Nach Erhalt der Abrechnung ersuchten die Antragsteller den Antragsgegner mehrmals, auch schriftlich, um Einräumung eines Termines zwecks Einsichtnahme in die Originalbelege. Ein solcher Termin bzw. eine Einsicht in die Originalbelege wurde vom Antragsgegner den Antragstellern bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung nicht gestattet. Der Antragsgegner begründete dies mit räumlichen Problemen in seinem Büro. Er hinterlegte lediglich einzelne Kopien der Belege und Rechnungen beim Hausbesorger. Nach Einsichtnahme in diese Kopie gaben die Antragsteller dem Antragsgegner schriftlich diverse Mängel bekannt, wobei auch insbesondere darauf hingewiesen wurde, daß die vollständige Überprüfung der Abrechnung nicht möglich gewesen sei, und diese deshalb nicht anerkannt werde. Auf dieses Schreiben der Antragsteller reagierte der Antragsgegner nicht. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 1987 wurde dem Antragsgegner Ende Juni Anfang Juli 1988 erstellt und den Miteigentümern zugesandt. Nach Erhalt dieser Abrechnung wurde der Antragsgegner von den Antragstellern mehrmals ersucht, eine Überprüfung der Jahresabrechnung durch Einsichtnahme in die Belege zu gestatten. Der Antragsgegner hat dies jedoch unter Hinweis darauf, daß sich sein Büro verkleinert hätte, abgelehnt, sodaß eine Überprüfung dieser Jahresabrechnung durch die Antragsteller bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung nicht möglich war.

Hinsichtlich des gegenständlichen Objektes waren bis zum Jahr 1988 keine größeren Erhaltungsarbeiten notwendig. Der Antragsgegner erstattete bislang eine gesetzliche Vorausschau hinsichtlich der Betriebskosten und

Heizungskosten nur für das Jahr 1989. Derartige Vorausschauen sind aber von den Miteigentümern nicht verlangt worden. Als die in den Jahren 1982 bis 1984 geschilderten Schwierigkeiten mit der Heizungsanlage stattgefunden hatten, hat sich der Antragsgegner an die Miteigentümer gewandt und angefragt, ob eine getrennte Betriebs- und Heizkostenabrechnung gewünscht werde. Dies wurde jedoch von den Miteigentümern verneint. Wegen der bevorstehenden Dachreparatur hat der Antragsgegner im Jahre 1987 ein Angebot der "Firma" H*** eingeholt und dieses den Hausvertrauensleuten des gegenständlichen Objektes geschickt. Daraufhin holte die Drittantragstellerin selbst einen Kostenvoranschlag der "Firma M***" ein, übersandte diesen dem Antragsgegner und ersuchte diesen, unter Namhaftmachung zweier Firmen weitere Kostenvoranschläge einzuholen. Der Antragsgegner holte in der Folge weitere Angebote ein, gab dann aber, ohne die Miteigentümer davon zu unterrichten, der "Firma H***" den Auftrag, wobei er den diesbezüglichen Preis entsprechend dem von der Drittantragstellerin eingeholten Kostenvoranschlag hinsichtlich Quadratmeter und Laufmeter drücken konnte. Letztlich fiel für die Dachreparatur ein Betrag von 92.160 S an, welcher aus dem bestehenden Instandhaltungsfonds gedeckt werden konnte. Schon bei Überprüfung der ersten Betriebs- und Heizkostenabrechnung wurde von einzelnen Miteigentümern immer wieder bemängelt, daß der Antragsgegner für den Ankauf des Heizöls Verzugszinsen in Rechnung stellt. Diese Verzugszinsen resultierten daraus, daß ursprünglich das Heizöl bevorschußt werden mußte, sodaß sich nunmehr das diesbezügliche Konto dauernd im Debet befand. Bei Ankauf des Heizöles hat der Antragsgegner teilweise schriftlich und auch teilweise fernmündlich mehrere Angebote eingeholt. Das Garagentor zur Tiefgarage des Hauses Michael-Gaismayr-Straße 15 war zu Beginn des Jahres 1988 funktionsunfähig. Da eine größere Reparatur dieses Tores notwendig wurde, holte der Antragsgegner mehrere Offerte von verschiednen Untenehmen ein. Ca Ende September 1988 wurde das Tor saniert, wobei für die zur Reparatur benötigten Teile eine Lieferzeit von 8 Wochen notwendig war. Während dieser Zeit urgierten die Antragsteller mehrmals beim Antragsgegner die Reparatur des Tores. In dieser Zeit fanden auch mehrere Einbrüche in die Tiefgarage statt, wobei solche Einbrüche aber auch dann vorkommen, wenn das Tor geschlossen ist. Im Rahmen der Sanierung des Garagentores wurde eine Zeitschaltung angebracht, sodaß das Tor in der Hauptfrequenzzeit, nämlich in der Früh, mittags und abends (außer Sonn- und Feiertagen) je ca. 1 1/2 bis 2 Stunden offen steht. Eine derartige Zeitschaltung ist bei großen Garagen mit großer Frequenz allgemein üblich. Die Antragsteller sprachen sich gegen diese zeitweise Offenhaltung des Garagentores aus, insbesondere wies die Drittantragstellerin darauf hin, daß ihre Versicherung die Schadensliquidierung ablehne, wenn die Beschädigung bei offenem Tor erfolgt ist.

Mit der Liegenschaft Michael-Gaismayr-Straße 15 ist ein kostenloses Wasserbezugsrecht gegenüber der Stadtgemeinde Innsbruck im Ausmaß von 1/8 Brunnen jährlich verbunden. Dieser Umstand war dem Antragsgegner bekannt. Unter Berücksichtigung dieses Wasserbezugsrechtes stellten die Stadtwerke Innsbruck der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu Handen des Antragsgegners im Jahre 1981 an Zählermiete und an - über das Bezugsrecht hinausgehendem - Wasserverbrauch 7.228,70 S (incl.Umsatzsteuer) und für die Periode 1982 13.927,33 S (ebenfalls incl. Umsatzsteuer) in Rechnung. Diese Kostenvorschreibungen hat der Antragsgegner erhalten. Trotz Kenntnis dieser Vorschreibungen schrieb der Antragsgegner den Mit- bzw. Wohnungseigentümern jene Wassergebühren vor, die bestünden, wenn das Bezugsrecht gegenüber der Stadtgemeinde Innsbruck nicht vorläge. Diese fiktiven Gebühren hob er in der Folge bei den einzelnen Miteigentümern ein und legte sie auf das für das Objekt Michael-Gaismayr-Straße 15 geführte Hausbewirtschaftungskonto. Diese Vorgangsweise führte der Antragsgegner im wesentlichen ohne Verständigung der Miteigentümer des Objektes durch, die Antragsteller haben sich nach Bekanntwerden immer wieder gegen diese Vorgänge ausgesprochen. Ab August 1982 beschäftigte der Antragsgegner Maria D*** als Reinigungskraft unter anderem für das Objekt Michael-Gaismayr-Straße 15. Für eine tägliche Arbeitszeit von 5 1/2 Stunden bei einer 5-Tage-Woche erhielt sie vom Antragsgegner ein Bruttoentgelt von 5.500 S. Umgerechnet entspricht dies einem Nettostundensatz von 46 S, den die Reinigungskraft erhielt. Zuzüglich 101 % an maximalen Lohnnebenkosten ergaben sich 92,50 S pro Stunde als Aufwand, den der Antragsgegner für die Reinigung des genannten Objektes aufwenden mußte. Im Jahr 1982 war Maria D*** 196 Stunden im Objekt Michael Gaismayr-Straße 15 im Einsatz. Gegenüber der Wohnungseigentumsgemeinschaft verrechnete der Antragsgegner jedoch 150 S zuzüglich 6 % Umsatzsteuer. Dieser Betrag lag jedoch immer noch unter den Tarifsätzen, die damals für eine Reinigungskraft zu entrichten gewesen wären. Deren Sätze lagen zwischen 180 S und 200 S zuzüglich Umsatzsteuer pro Stunde. Die Tatsache, daß die Putzkraft offiziel bei der "Firma M***" beschäftigt war, hat der Antragsgegner den Miteigentümern nicht eigens zur Kenntnis gebracht. Der Antragsgegner stellte jedoch der Reinigungskraft auch die entsprechenden technischen Geräte zur Verfügung, die die Putzfrau benötigte. Von den Antragstellern wurde mehrmals der vom Antragsgegner verrechnete hohe Kostensatz für die Reinigungskraft von 150 S plus Umsatzsteuer

pro Stunde bemängelt, daraufhin erwiderte der Antragsgegner, daß die Putzfrau eben so viel koste. Wegen der Vorschreibung der fiktiven Wasserkosten sowie der vorgenannten Vorgänge hinsichtlich der Anstellung der Reinigungskraft erhob die Staatsanwaltschaft Innsbruck am 5.11.1984 gegen den Antragsgegner Strafantrag wegen des Vergehens der Untreue nach § 153 Abs.1 und 2 1.Fall StGB. Mit Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 22.3.1985, 22 Hv 266/84-54, wurde der Antragsgegner von der wider ihn erhobenen Anklage gemäß § 259 Z 3 StPO freigesprochen. Über die von der Staatsanwaltschaft Innsbruck gegen dieses Urteil erhobene Berufung wurde das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Landesgericht Innsbruck zurückverwiesen (Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck vom 25.6.1985). Nach aufwendigem und umfangreich geführtem Beweisverfahren (4 Ergänzungsgutachten durch den gerichtlich beeideten Buchsachverständigen) wurde der Antragsgegner mit Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 28.4.1987, 28 Hv 207/85-76, von der wider ihn erhobenen Anklage rechtskräftig freigesprochen.

Mittlerweile behängt gegen den Antragsgegner hinsichtlich des Hauses Edith-Stein-Weg Nr.3 - 5 zu 34 Vr 2682/87 des Landesgerichtes Innsbruck neuerlich ein Strafverfahren wegen des Verdachtes des Vergehens nach § 153 StGB. Dabei werden dem Antragsgegner neben einer behaupteten Doppelverrechnung von Heizöl auch Unregelmäßigkeiten hinsichtlich des Wasserbezugsrechts sowie im Zusammenhang mit der Anstellung einer Reinigungskraft vorgeworfen. Dieses Verfahren befindet sich derzeit im Stand der Vorerhebungen. Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß als grobe, den Vertrauensverlust bewirkende Pflichtverletzung ein Verhalten geltend gemacht werden könne, das begründete Zweifel zu erregen geeignet sei, daß der Hausverwalter seiner Treuepflicht tatsächlich nachgekommen sei oder ihr in Zukunft noch nachkommen werde. Es müsse durch die zung erkennbar sein, daß die Wahrnehmung der wesentlichen Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht mehr gesichert ist. Unter Betrachtung sämtlicher Umstände des vorliegenden Falles erscheine eine grobe Pflichtenverletzung des Antragsgegners gegeben. Von den verschiedenen Fehlern in den Betriebskostenabrechnungen 1981 und 1982 seien vor allem die erheblich zu viel verrechneten Beträge für Wasser und Kanal (30.715,20 S anstatt 3.712 S) und für Grundsteuer (33.767,50 S statt ca. 7.000 S) hervorzuheben. Obwohl sich bei Betrachtung sämtlicher Betriebs- und Heizkostenabrechnungen seit dem Jahre 1981 gezeigt habe, daß dem Antragsgegner immer wieder Fehler unterlaufen, hätte er den Antragstellern eine Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Jahre 1986 und 1987 bislang aus Gründen, die in seiner Sphäre gelegen seien, nicht ermöglicht. Da die Fehler des Antragsgegners zum Teil auch beträchtlliche Ausmaße erreichten - so etwa der falsche Ölansatz in der Heizkostenabrechnung 1985 - liege die Überprüfung der jährlichen Abrechnungen im besonderen Interesse der jeweiligen Miteigentümer. Schließlich sei auch die Vorgangsweise des Antragsgegners, die zum Strafverfahren 28 Hv 207/85 des Landesgerichtes Innsbruck geführt habe, unter Berücksichtigung des Vertrauensverhältnisses zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern als äußerst bedenklich zu betrachten. Wegen einer ähnlichen Vorgangsweise als Hausverwalter des Objektes Edith-Steinweg Nr.3 - 5 behänge gegen den Antragsgegner ein neuerliches Strafverfahren beim Landesgericht Innsbruck. Insgesamt stellten die festgestellten Handlungen des Antragsgegners eine grobe Pflichtenverletzung im Sinne der eingangs geschilderten Grundsätze dar, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen sei. Das Gericht zweiter Instanz gab dem vom Antragsgegner gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs keine Folge, ließ jedoch den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu. Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung und nahm von dieser Grundlage ausgehend zu der im Rekurs erhobenen Rechtsrüge im wesentlichen wie folgt Stellung:

Jeder Eigentümer könne nach § 15 Abs.1 Z 5 WEG die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, daß ein gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässige, durch einen anderen ersetzt werde. Über die Kündigung der Verwaltung hinaus könne nach § 18 Abs.1 Z 3 WEG der Verwalter auch im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers jederzeit abberufen werden. § 18 WEG stelle hiebei zwingende Regelungen auf, die auch für den Fall gelten, daß ein Miteigentümer zum Verwalter bestellt werde. Dieser habe dieselbe Rechtsstellung wie ein zur Verwaltung berufener Dritter (vgl. MietSlg.25.071, 34.546 ua). Nach der Absicht des Gesetzgebers gehe die Bedeutung der groben Pflichtverletzung über die der wichtigen Gründe, die in § 18 Abs.1 Z 3 WEG genannt sind, hinaus. Dies bedeute, daß nur schwerwiegende, wenn auch einmalige Pflichtverletzungen die Abberufung rechtfertigten (vgl. Faistenberger-Barta-Call 483). Als grobe, den Vertrauensverlust bewirkende Pflichtverletzung könne ein Verhalten gelten, das begründete Zweifel daran erweckt, daß der Machthaber seiner Treuepflicht nachgekommen ist oder ihr in Zukunft nachkommen werde. Es müsse durch die Pflichtverletzung erkennbar sein, daß die Wahrnehmung der wesentlichen

Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht mehr gesichert sei. Vor allem müsse es sich um Gründe handeln, denen nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nicht nur nach der subjektiven Meinung der Wohnungseigentümer entsprechendes Gewicht zukomme (vgl. Derbolav in ImmZ 1977, 233), sodaß die Zuhaltung des Verwaltervertrages bis zum nächstmöglichen Endigungszeitpunkt unzumutbar erscheine. Diese - von Lehre und Rechtsprechung entwickelten - Grundsätze seien auch vom Obersten Gerichtshof in seinem Beschluß vom 6.9.1988, ON 19, gebilligt worden. Das Rekursgericht pflichte dem Erstgericht bei, daß unter Betrachtung sämtlicher Umstände des vorliegenden Falles eine grobe Pflichtenverletzung des Antragsgegners im Sinne der zitierten Gesetzesstelle gegeben sei. Dem Antragsgegner werde zwar nicht die verspätete Rechnungslegung der Jahresabrechnungen für 1982 und 1983 zum Vorwurf gemacht, da das ergänzende Verfahren hiezu an den Tag gebracht habe, daß es tatsächlich Schwierigkeiten mit den im Jahre 1982 in den Wohnungen installierten Wärmeverbrauchsgeräten gegeben habe und daß es geraume Zeit in Anspruch genommen habe, diesen Zustand zu erkennen und zu beseitigen. Ebensowenig werde ihm die anfängliche Art und Weise der Aufteilung der Heizkosten vorgeworfen, sei doch erst nach Beseitigung der aufgezeigten Mängel eine wirklich objektive Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer möglich gewesen. Das Rekursgericht vertrete den Standpunkt, daß grundsätzlich in kleinen rechnerischen Unrichtigkeiten oder sonstigen Fehlern geringen Grades bei der Größe des zu verwaltenden Objektes ein grober Verstoß gegen die dem Verwalter obliegenden Pflichten noch nicht erblickt werden könne. Davon könne aber im streitgegenständlichen Falle nicht mehr die Rede sein. Hervorgehoben sei in diesem Zusammenhang, daß bei der Betriebskostenabrechnung 1981 für "Wasser und Kanal" ein Betrag von 30.715,20 S in Rechnung gestellt wurde, der nach einer Bemängelung seitens einiger Miteigentümer auf den Betrag von 3.712 S richtiggestellt wurde. Der diesbezügliche Fehler sei im Büro des Antragsgegners gelegen gewesen, der aber keine nähere Aufklärung habe machen können, wie es dazu gekommen sei. Auch bei der Betriebskostenabrechnung für 1982 sei für Grundsteuer ein Betrag von 33.767,50 S statt richtigerweise ca. 7.000 S in Rechnung gestellt worden. Auch hier habe der Hausverwalter keine nähere Aufklärung geben können, obwohl bei Überprüfung der Originalbelege unschwer habe festgestellt werden können, daß für das gegenständliche Haus im Jahr 1982 vom Stadtmagistrat Innsbruck tatsächlich nur ein Betrag von ca. 7.000 S an Grundsteuer vorgeschrieben worden war. Entgegen der vom Rekurswerber vertretenen Ansicht handle es sich hiebei nicht um bloße Übertragungsfehler, sondern um schwerwiegende materielle Fehler zu Lasten der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Zu Lasten des Hausverwalters schlage dabei aus, daß die genannten Fehler zum einen jeweils nur über Betreiben der Wohnungseigentümer herausgefunden und richtiggestellt worden seien, welche sich der Mühe der Nachrechnung unterzogen hätten, und daß diese Fehler zum anderen jeweils ausschließlich zum Nachteil der Wohnungseigentumsgemeinschaft ausgefallen seien. Ein Rechenfehler oder ein falsch eingesetzter Betrag zugunsten der Wohnungseigentümer habe in der ganzen Abrechnungsperiode seit 1981 nicht festgestellt werden können. Besonders gravierend erscheine dem Rekursgericht auch die Tatsache, daß in der Heizkostenabrechnung für 1985 ein Ölansatz von ca. 146.000 S ausgewiesen sei, daß sich bei einer von den Miteigentümern veranlaßten Überprüfung jedoch in der Folge herausgestellt habe, daß dem Antragsgegner diesbezüglich ein Fehler unterlaufen war und der richtige Ansatz lediglich 84.042 S betragen habe. Solche Fehlbeträge müßten einem berufsmäßigen Hausverwalter bei einer einigermaßen gewissenhaften Vorgangsweise auffallen und könnten nicht mehr mit Übertragungsfehlern oder einem irrtümlichen Versetzen der Kommastelle entschuldigt werden. Gerade die Tatsache der ständigen und zum Großteil auch berechtigten Bemängelungen der Abrechnungen der Vorjahre hätten den Antragsgegner zu einer besonders gewissenhaften Erstellung und Überprüfung der folgenden Jahresabrechnungen veranlassen müssen. Keine stichhaltige Begründung habe der Rekurswerber auch für den Umstand abgeben können, daß er in der Jahresabrechnung 1985 die Rechnung der "Firma" B*** statt mit dem tatsächlichen Betrag von 798 S mit einem solchen von 7.678 S aufgenommen habe. Daß die Wohnungseigentümer wegen der nahezu in allen Abrechnungen vorgekommenen Unzukömmlichkeiten ein besonderes Interesse an einer Überprüfung der jeweiligen Abrechnung haben, um notwendig werdende Korrekturen durch den Antragsgegner zu erreichen, sei als legitim zu bezeichnen. Diesbezüglich müsse dem Rekurswerber auch als grobe Pflichtverletzung vorgeworfen werden, daß er bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz (26.1.1989) den Wohnungseigentümern eine solche Überprüfung der Jahresabrechnungen für 1986 und 1987 nicht ermöglicht habe, wobei die Übersiedlung der Büros, zumal diese bereits längst abgeschlossen gewesen sei, keinen Entschuldigungsgrund bilden könne. Auf Grund der Vielzahl der Unzukömmlichkeiten größeren und kleineren Umfangs müsse den Wohnungseigentümern auch zugebilligt werden, daß sie in die Gesamtheit der Originalbelege Einsicht nehmen wollten und sich nicht mit einer lückenhaften Belegübermittlung oder mit Ablichtungen derselben zufrieden geben. Das Rekursgericht verkenne nicht, daß einem

rechtskräftig Freigesprochenen die im Strafverfahren angeklagten Handlungen nicht mehr vorgeworfen werden könnten und daß ein Mensch strafrechtlich so lange als unschuldig gelte, als nicht durch ein rechtskräftiges Urteil seine Schuld nachgewiesen sei; es sei im gleichen Atemzug aber auch festzuhalten, daß Untreue im Sinne des StGB nicht gleichbedeutend sei mit einer groben, den Vertrauensverlust bewirkenden Pflichtverletzung. Auch wenn mangels eigener Wasserzähler für die diversen Wohneinheiten die Verrechnungsweise des Antragsgegners nach der Zahl der Auslässe allenfalls die einzige Möglichkeit gewesen sei, so gehe es doch nicht an, daß vom Hausverwalter fiktive, nicht vorgeschriebene und auch nie bezahlte Kosten in Rechnung gestellt bzw. in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen würden. In diesem Zusammenhang sei zu erwähnen, daß dem Antragsgegner das kostenlose Wasserbezugsrecht für die Liegenschaft Michael-Gaismayr-Straße 15 gegenüber der Stadtgemeinde Innsbruck im Ausmaß von einem Achtel Brunnen jährlich bekannt gewesen sei. Trotz Kenntnis der Vorschreibungen der Stadtwerke Innsbruck habe er den Mit- bzw. Wohnungseigentümern jene Wassergebühren vorgeschrieben, die ohne das kostenlose Bezugsrecht gegenüber der Stadtgemeinde Innsbruck angefallen wären. Daß der Rekurswerber deshalb strafrechtlich nicht verurteilt worden sei, habe er offensichtlich dem Umstand zu verdanken, daß er diese fiktiven Gebühren auf das für das streitgegenständliche Objekt geführte Hausbewirtschaftungskonto gelegt habe. Auch die Tatsache, daß er eine von ihm angestellte Arbeitskraft, die samt Lohnnebenkosten einen Aufwand von 92,50 S erfordere, den Wohnungseigentümern mit einem Stundensatz von 150 S in Rechnung gestellt habe, könne nur Unbehagen hochkommen lassen. Nach der Judikatur sei auch die Reaktion des Verwalters auf berechtigte Rügen vorhandener Mängel durch die Wohnungseigentümer zu berücksichtigen (MietSlg.35.635). Vorliegend habe der Verwalter jedoch insoferne keinerlei Reaktion auf die Vorwürfe der Wohnungseigentümer gezeigt, als er trotz berechtigter Bemängelungen bei verschiedenen Betriebskostenpositionen auch in der Folge immer wieder überhöhte Positionen in die Abrechnungen aufgenommen habe, was nur als grob sorgloses Vorgehen bei der Erstellung der Jahresabrechnungen gewertet werden könne und ihm als grobes Verschulden angerechnet werden müsse. Den Rekurswerber könne aber auch nicht sein Vorbringen entlasten, wonach es sich um ein außerordentlich schwierig abzurechnendes Objekt von großem Umfang und großen Umsätzen handle. Als konzessionierter Immobilienverwalter, der bereits 1981 die Hausverwaltung vertraglich übernommen habe, habe er gemäß § 1299 ABGB zu erkennen gegeben, daß er sich zur Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft berufen fühle und sich den notwendigen Fleiß und die hiezu erforderlichen, nicht gewöhnlichen Kenntnisse zutraue. Sollte er hiezu überfordert sein, hätte er dies von sich aus den Wohnungseigentümern bekanntgeben und um seine Enthebung ansuchen müssen. Anderenfalls aber müsse es Mittel und Wege geben, eine richtige und fehlerfreie Jahresabrechnung zu erstellen, wie dies auch bei anderen, genauso komplexen Objekten durchaus möglich erscheine. Ohne auf die Verletzung der Informationspflicht über den Ablauf der Verwaltung im Sinne des § 17 Abs.2 Z 2 WEG eingehen zu müssen - zufolge der übrigen rechtlichen Beurteilung könne es dahingestellt bleiben, ob diese dem Hausverwalter zum Vorwurf gemacht werden könne oder ob es sich dabei vor allem um eine Folge der Mängel im Heizungssystem handle - stellten die vom Rekursgericht aufgezählten Fehler verschiedener Ansätze der Betriebskostenabrechnungen in ihrer Gewichtigkeit für sich allein einen Fall der groben Vernachlässigung der Pflichten gemäß § 18 Abs.1 Z 3 WEG her. Der Tatsache, daß eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen für 1986 und 1987 bislang aus Gründen, die in der Sphäre des Rekurswerbers gelegen seien, noch nicht möglich gewesen sei, komme in diesem Zusammenhang besonderes Gewicht zu, zumal eben frühere Überprüfungen Unrichtigkeiten großen Umfangs zutage gebracht hätten. Den festgestellten Pflichtverletzungen komme insgesamt ein solches Gewicht zu, daß die Zuhaltung des Verwaltervertrages unzumutbar erscheine und damit die gerichtliche Abberufung des Hausverwalters durch die Antragsteller als Minderheit gerechtfertigt sei. Ein Hausverwalter werde ja in erster Linie zu dem Zweck bestellt, um der Schwierigkeit und Umständlichkeit der Eigenverwaltung zu entgehen. Wenn aber die Eigentümergemeinschaft zu einer richtigen und korrekten Abrechnung lediglich durch eigene Recherchen komme und sie davon ausgehen müsse, ohne solche finanzielle Nachteile zu erleiden, erwecke das hiefür ursächliche Verhalten des Verwalters gegründete Zweifel daran, daß er seiner Treuepflicht nachgekommen sei oder ihr in Zukunft nachkommen werde. Für die Eigentümergemeinschaft sei im vorliegenden Fall nicht mehr erkennbar, daß bei Fortsetzung der Agenden des derzeitigen Hausverwalters die Wahrung ihrer wesentlichen Interessen gesichert sei. Dem Erstgericht sei daher bei Beurteilung der Rechtsfrage ein Rechtsirrtum nicht unterlaufen. Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Abberufungsantrages samt Auftrag zur Rechnungslegung und Herausgabe des Überschusses abzuändern.

Der von den Antragstellern erstatteten Rechtsmittelgegenschrift ist der Antrag zu entnehmen, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 26 Abs.2 WEG iVm § 37 Abs.3 Z 18 zweiter Satz MRG), aber nicht berechtigt.

In seinem Revisionsrekurs wendet sich der Antragsgegner gegen die Annahme der Vorinstanzen, er hätte sich grober Pflichtverletzungen schuldig gemacht. Zusammengefaßt meint er, die Vorinstanzen seien bei der Beurteilung der ihm angelasteten "Buchungsfehler" von unrealistischen und überspannten Anforderungen ausgegangen; bei einem derart "komplexen Objekt" mit Millionenumsätzen seien Buchungs- und Übertragungsfehler nie hundertprozentig auszuschließen. Außerdem habe es sich nur um einige wenige Fehler unter vielen hunderten von Buchungen gehandelt, die auch betragsmäßig in Ansehung der Größe des Objektes nicht ins Gewicht fielen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es entspricht der Lehre und Rechtsprechung, daß die Abberufung des Verwalters von Wohnungseigentum auf Antrag eines Miteigentümers oder der Minderheit nur aus einem besonders qualifizierten wichtigen Grund, nämlich wegen grober Vernachlässigung der gesetzlichen oder vertraglichen Verwalterpflichten erfolgen kann und es sich dabei um Gründe handeln muß, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung so gewichtig sind, daß die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gesichert ist (SZ 60/126 = WoBl 1988, 94, zust. Call; WoBl 1989, 19, zust. Call ua). Der Oberste Gerichtshof hat auch darauf hingewiesen, daß auch mehrere einzelne Pflichtverletzungen - wenngleich diese für sich allein betrachtet noch keine grobe Pflichtverletzung darstellen - im Sinne einer qualitativen Gesamtbeurteilung zusammengenommen das Gewicht einer groben Vernachlässigung von Pflichten erreichen können, sofern es sich dabei nicht um geringfügige und entschuldbare Fehlleistungen des Verwalters handelt (WoBl 1989, 19 zust. Call).

Mit Recht haben die Vorinstanzen in der verspäteten Vorlage der Jahresabrechnungen für 1982 und 1983 und den bei der Aufteilung der Heizkosten vorerst aufgetretenen Verzögerungen und Fehlern keine grobe Pflichtverletzung des Antragsgegners erblickt, weil diese Verzögerungen und Fehler vor allem auf nicht in die Ingerenz des Antragsgegners fallende Umstände zurückzuführen waren. Den Vorinstanzen ist aber auch darin beizupflichten, daß den von ihnen festgestellten, den Abrechnungen anhaftenden Fehlern in ihrer Gesamtheit betrachtet das Gewicht einer groben Vernachlässigung der Verwalterpflichten beizumessen ist. Der Sinn und Zweck der Rechnungslegung liegt darin, den Berechtigten ausreichende Grundlagen für die Überprüfung der pflichtgemäßen 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 liefern. Dieser Zweck kann nur dann erreicht werden, wenn die Einnahme- und Ausgabeposten möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden und auch konkret ausgewiesen wird, wofür und an wen Zahlungen geleistet werden und von wem und wofür Geld eingenommen wurde. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein und die Belegsammlung entsprechend übersichtlich geführt werden (MietSlg.34.542/8 ua). Von diesen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rechnungslegung ausgehend vermag der besondere Umfang einer Buchhaltung - entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Ansicht - niemals Buchungsfehler zu rechtfertigen, die darin bestehen, daß Buchungen vorgenommen werden, die um ein Mehrfaches von den richtigen Rechnungsbelegen abweichen. Es gehört nämlich zum Wesen einer ordnungsgemäßen Buchführung, daß die einzelnen Buchungen tatsächlich an Hand der Belege vorgenommen werden. Einer gewissenhaften Buchhaltungskraft müssen aber derartige Betragsdifferenzen auffallen, insbesondere wenn sie - wie das Rekursgericht zutreffend ausführte - nicht bloß im Versetzen des Kommas bestehen. Der Revisionsrekurswerber übersieht auch, daß von den Vorinstanzen nicht bloß der im Revisionsrekurs dargestellte Fehler (Buchung des Betrages von 30.715,20 S im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 1981 statt des Betrages von bloß 3.712 S) festgestellt wurde, es wurden vielmehr auch andere Fehler wahrgenommen, deren Zustandekommen vom Antragsgegner sachlich nicht geklärt werden konnte, die aber bei gewissenhafter Buchung an Hand der Belege einfach zu vermeiden gewesen wären; so etwa die Buchung nahezu des Fünffachen des richtigen Rechnungsbetrages für Grundsteuer (Buchung von 33.767,50 S statt des richtigen Betrages von ca. 7.000 S in der Betriebskostenabrechnung 1982 oder einer Ausgabenpost von 7.678 S statt des richtigen Rechnungsbetrages von 798 S. Solche zumindest auf reine Schlampigkeit zurückzuführende Fehler einer Buchhaltung lassen sich mit der besonderen Größe eines Betriebes und dem sich daraus ergebenden Umfang der Einzelbuchungen nicht entschuldigen. Dem Revisionsrekurswerber kann daher darin nicht gefolgt werden, daß diese

Fehler "nicht von vornherein augenfällig" gewesen wären und deren Entdeckung einer "detaillierten Nachprüfung" bedurft hätten. Denn die eben angeführten Fehler hätten schon bei einem einfachen Vergleich des gebuchten Betrages mit dem Rechnungsbeleg im Zuge des Buchungsvorganges erkannt werden können. Wenn der Antragsgegner weiters meint, eine "solche detaillierte Nachprüfung" wegen des damit verbundenen Zeit- und Verwaltungsaufwandes nicht durchführen zu können, so zeigt er damit allenfalls die Unzulänglichkeit seines Unternehmens auf, die ihn aber nicht der Verpflichtung enthebt, die von ihm übernommenen Aufgaben mit der von einem durchschnittlichen Hausverwalter zu prästierenden Sorgfalt (§ 1299 ABGB) zu erfüllen, und ihn daher auch nicht von der Verantwortung für die aufgetretenen Fehlleistungen zu entlasten vermag.

Mit dem Zweck der Rechnungslegung ist es aber ua auch unvereinbar, - ohne Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern - anstatt der für eine Betriebskostenpost tatsächlich auflaufenden Kosten "fiktive" Kosten (fiktive Wasserkosten) vorzuschreiben und die sich daraus ergebenden Einnahmenüberschüsse auf das geführte "Hausbewirtschaftungskonto" zu erlegen, weil bei einer solchen Vorgangsweise eine Überprüfung der Richtigkeit der Einnahmen und Ausgaben von der Liegenschaft nicht einwandfrei möglich ist. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint aber auch das Vorgehen des Antragsgegners im Zusammenhang mit der Heranziehung der bei ihm beschäftigten Reinigungskraft für Zwecke der von ihm verwalteten Liegenschaft der Antragsteller bedenklich, läßt doch die festgestellte Vorgangsweise eine Überprüfung des den Wohnungseigentümern für die Leistungen der Reinigungskraft vorgeschriebenen Entgelts hinsichtlich deren Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Rahmen der Rechnungslegung kaum zu. Von wesentlicher Bedeutung im Rahmen der hier vorzunehmenden qualitativen Gesamtbetrachtung des Verhaltens des Antragsgegners ist aber - wie die Vorinstanzen richtig erkannten - auch die vom Antragsgegner zuletzt noch an den Tag gelegte Grundhaltung, derzufolge den Antragstellern eine Überprüfung der Rechnungslegung für die Jahre 1986 und 1987 tatsächlich nicht möglich war. Wenn der Rechtsmittelwerber in seinem Revisionsrekurs meint, im Verfahren sei nicht hervorgekommen, er habe den einzelnen Wohnungseigentümern oder einem von ihnen gewählten Vertrauensmann den Einblick in die Originalrechnung und Belege verweigert, er sei vielmehr bloß wegen Raummangels nicht in der Lage gewesen, einen "gemeinsamen Termin" zur Verfügung zu stellen, bei dem zumindest alle Antragsteller erscheinen sollten, so ist diese Argumentation - abgesehen davon, daß sie in dieser Form bisher nicht vorgetragen wurde; der Antragsgegner ließ vielmehr nur anläßlich seiner Vernehmung als Partei, nachdem er vorerst keinen Grund für seine Weigerung, den Antragstellern einen "Termin zu geben" nennen konnte, ähnliches anklingen (vgl. AS 187), was aber Verfahrensbehauptungen nicht zu ersetzen vermag - jedenfalls schon deshalb nicht zielführend, weil der Antragsgegner unter den gegebenen Umständen verpflichtet gewesen wäre, dieses Argument den Antragstellern deutlich unter ausdrücklicher Einräumung eines konkreten Anbotes mit dem Hinweis mitzuteilen, sie könnten nach Maßgabe der räumlichen Verhältnisse in die Rechnungslegungsunterlagen Einsicht nehmen. Schließlich ist es Sache des Hausverwalters, einen Weg zu finden, den Wohnungseigentümern die ihnen gesetzlich zustehende Überprüfung der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Verwaltungsmaßnahmen zu ermöglichen. Sieht sich der Verwalter von Wohnungseigentum - etwa wie im vorliegenden Fall - besonderem und auch durchaus berechtigten Mißtrauen von Miteigentümern konfrontiert, so ist er verhalten, die ihm obliegenden Pflichten mit besonderer Gewissenhaftigkeit zu erfüllen, wozu es jedenfalls auch gehört, den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren (§ 17 Abs.2 Z 1 WEG).

Bei der hier vorzunehmenden qualitativen Gesamtbeurteilung muß abschließend gesagt werden, daß die aufgezeigten Pflichtverletzungen des Antragsgegners keinesfalls als geringfügige und entschuldbare Fehlleistungen angesehen werden können und insgesamt das Gewicht einer groben Vernachlässigung seiner Verwalterpflichten erreichen. Unter diesen Umständen fällt es nicht mehr ins Gewicht, daß die Vorinstanzen dem Antragsgegner auch noch angelastet haben, im Verfahren seien ausschließlich Fehler hervorgekommen, die zum Nachteil der Antragsteller ausschlugen, und das Verhalten des Antragsgegners hätte neuerlich zu strafrechtlichen Untersuchungen geführt.

Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E18879

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00100.89.1031.000

Dokumentnummer

JJT_19891031_OGH0002_0050OB00100_8900000_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