

# TE OGH 1989/6/27 50b88/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.1989

## 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.) S\*\*\* K\*\*\*, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg, 2.) Elfriede G\*\*\*, 3.) Elfriede P\*\*\*,

4.)

Helga F\*\*\*, 5.) Paul Z\*\*\*, 6.) Josef und Helga S\*\*\*,

7.)

Maria M\*\*\*, 8.) Elfriede P\*\*\*, 9.) Erwin und Traudlind D\*\*\*, 10.) Dipl.Ing. Christophorus und Monika KUM, 11.) Elfriede E\*\*\*, 12.) Elfriede H\*\*\*, 13.) Sabine J\*\*\*, 14.) Berta W\*\*\*,

15.) Hubert E\*\*\*, 16.) Karl R\*\*\*, 17.) Peter L\*\*\*, 18.) Adele N\*\*\*, 19.) Hans und Margit H\*\*\*, 20.) Paula H\*\*\*,

21.) Max K\*\*\*, 22.) Anna R\*\*\*, 23.) Marie J\*\*\*, 24.) Franz B\*\*\*, 25.) Ingeborg M\*\*\*, alle Heißlergasse 5, 3400 Klosterneuburg, sämtliche vertreten durch Dr. Peter Gatternig, Rechtsanwalt in Wien, und der weiteren Miteigentümer 26.) Elmar G\*\*\*, 27.) Brigitte Z\*\*\*, 28.) Adolfine E\*\*\*, 29.) Elfriede R\*\*\*, 30.) Gertrud T\*\*\*, 31.) Roswitha K\*\*\*, 32.) Erich B\*\*\*, 33.) Theresia B\*\*\*, 34.) Mathilde G\*\*\*, alle

Heißlergasse 5 bzw. 5 A, 3400 Klosterneuburg, wider den Antragsgegner Rudolf Z\*\*\*, Hausverwalter, Jasomirgottstraße 5, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Heinrich Nesvadba, Rechtsanwalt in Wien, wegen Abrechnung der Rücklage und Herausgabe des Überschusses gemäß § 26 Abs 1 Z 4 lit c WEG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. April 1988, GZ 41 R 573/87-23, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 12. August 1987, GZ 2 Nc 13/86-11 (teilweise) als nichtig aufgehoben und der Antrag teilweise zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Barauslagen ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Im Jahr 1963 beabsichtigte die S\*\*\* K\*\*\* auf

der in ihrem Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ 2 Grundbuch Klosterneuburg zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten und hinsichtlich der neu geschaffenen Wohnungen Wohnungseigentum zu begründen. Mit den Interessenten an den neu zu schaffenden Wohnungen wurden gleichlautende Vereinbarungen (Beilage A) getroffen, die ihnen den Status von Wohnungseigentumsbewerbern einräumten. Der Antragsgegner war in der Zeit vom 1. April 1972 bis 31. August 1984 mit der Hausverwaltung des von der S\*\*\* K\*\*\* errichteten

Objektes (Heißlergasse 5 und 5 A) betraut. Auf Grund eines Beschlusses der Hausversammlung im März 1972 wurde von sämtlichen Wohnungseigentumsbewerbern ab 1. April 1972 eine Rücklage eingehoben. Das Grundbuchsgesuch um Einverleibung des Eigentums und Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungen der Liegenschaft Heißlergasse 5 und 5 A langte am 22. Dezember 1982 bei Gericht ein. Der Antrag wurde am 29. Dezember 1982 bewilligt und am 4. Jänner 1983 grundbücherlich vollzogen. Nach Beendigung der Verwaltung zum 31. August 1984 wurde der Antragsgegner wiederholt ergebnislos zur Rechnungslegung aufgefordert.

Mit dem am 25. Juli 1986 beim Erstgericht erhobenen Antrag begehrten die von Dr. Peter Gattermig vertretenen Antragsteller als Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2 KG Klosterneuburg, dem Antragsgegner aufzutragen, über den Zeitraum vom 1. April 1972 bis 31. August 1984 über die für die Eigentumswohnungsanlage Klosterneuburg, Heißlergasse 5 und 5 A gebildete Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten Rechnung zu legen und den sich aus dieser Abrechnung ergebenden Überschuß an die neue Hausverwaltung Eigenhaus I\*\*\* GesmbH herauszugeben. Der Antragsgegner sei trotz mehrfacher Aufforderung seiner Verpflichtung, eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Rücklage zu legen und den überschießenden Betrag auszufolgen, nicht nachgekommen. Gemäß §§ 16 und 26 WEG stehe den Antragstellern das Recht zu, die Rechnungslegung und Herausgabe der restlichen Rücklage im gerichtlichen Weg zu begehren.

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Antrages und wies darauf hin, daß zur Zeit des Beginnes der Rücklagenbildung noch die S\*\*\* K\*\*\* Eigentümerin der Liegenschaft gewesen

sei, die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Wohnungseigentümer jedoch erst mit 1. Jänner 1982 habe stattfinden können. Das Erstgericht trug mit Sachbeschluß dem "Antragsteller" (gemeint Antragsgegner) auf, für den Zeitraum vom 22. Dezember 1982 bis 31. August 1984 eine den gesetzlichen Bestimmungen des WEG 1975 entsprechende Rechnung über die für die gegenständliche Eigentumswohnanlage gebildete Rücklage zu legen und einen sich allenfalls ergebenden Überschuß mit 4 %iger Verzinsung ab 1. September 1984 an die nunmehrige Hausverwaltung herauszugeben (Punkt 1. des Spruches). Hinsichtlich des Zeitraumes vom 1. April 1972 bis 21. Dezember 1982 wies es den Antrag ab (Punkt 2. des Spruches). Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß eine Rücklage im Sinne des § 16 WEG erst ab dem Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft, also ab dem Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsgesuches bei Gericht (MietSlg 34.543) gebildet werden könne, im vorliegenden Fall somit ab 22. Dezember 1982. Nach den Bestimmungen der §§ 16 und 26 WEG könne der Verwalter somit erst ab diesem Zeitpunkt im Außerstreitverfahren zur Rechnungslegung über die Rücklage im Sinne des WEG verhalten werden. Im übrigen seien die Bestimmungen des WEG über die Prüfung der Rücklage nur auf die nach dem 1. September 1975 gebildete Rücklage anzuwenden (MietSlg 31.560). Hinsichtlich des vor dem 22. Dezember 1982 liegenden Antragszeitraumes sei daher der Antrag abzuweisen gewesen.

Das von den Antragstellern angerufene Gericht zweiter Instanz änderte aus Anlaß dieses Rekurses den Sachbeschluß des Erstgerichtes, der in seinem Punkt 1.) als unangefochten unberührt geblieben war, in seinem Punkt 2.) dahin ab, daß er in seinem Ausspruch über die Abweisung des Antrages auf Rechnungslegung hinsichtlich des Zeitraumes vom 1. April 1972 bis 21. Dezember 1982 samt dem ihm diesbezüglich vorausgegangenem Verfahren als nichtig aufgehoben und der Antrag in diesem Umfang zurückgewiesen wurde. Im übrigen berichtigte es Punkt 1.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses dahin, daß nicht dem Antragsteller, sondern dem Antragsgegner die Legung der Abrechnung aufgetragen wird. Schließlich sprach es noch aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Beschwerdegegenstandes 15.000 S, nicht jedoch 300.000 S übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig ist. Zur Begründung der von Amts wegen wahrgenommenen Nichtigkeit des Sachbeschlusses und des ihm vorangegangenen Verfahrens führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Gemäß § 16 Abs 2 WEG sei die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dienende Rücklage

als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten und gesondert zu verwahren. Daraus ergäbe sich, daß Träger dieses Sondervermögens die jeweiligen Miteigentümer der Liegenschaft seien. Ausgehend von Sinn und Zweck der Rücklage und deren im Gesetz normierten Eigenschaft als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer sowie der vom Obersten Gerichtshof entgegen Faistenberger-Barta-Call vertretenen Auffassung, wonach Verwaltungsrechte nur Wohnungseigentümern, nicht aber Wohnungseigentumsbewerbern zustünden (MietSlg 29.502/26) sei dem Erstgericht darin zu folgen, daß eine Rücklagebildung im Sinne des § 16 WEG das Bestehen von Wohnungseigentum voraussetze. Nur die Abrechnung und Herausgabe einer § 16 Abs 1 und 2 WEG entsprechenden Rücklage könne aber dann von der gemäß § 26 Abs 1 Z 4 lit c WEG im außerstreitigen Verfahren durchzusetzenden Abrechnungspflicht des § 16 Abs 3 WEG erfaßt sein. Bei einer Vereinbarung der Wohnungseigentumsbewerber, die nicht einmal schlichte Miteigentümer gewesen seien, dennoch eine "Rücklage" zu bilden, handle es sich allenfalls um einen einer konkreten Zweckbestimmung gewidmeten Fonds, nicht aber um eine hinsichtlich ihrer Aufbringung, Verwendungspflicht und Abrechnung dem WEG unterliegenden Rücklage. Selbst eine ausdrücklich oder bloß stillschweigend erfolgte Umwidmung dieses Fonds in eine nach den Bestimmungen des WEG zu beurteilende Rücklage mit dem Zeitpunkt der Erlangung des Wohnungseigentums durch die nunmehrigen Miteigentümer der Liegenschaft vermöge nicht deren rückwirkende Qualifizierung als echte Rücklage in der Weise zu bewirken, daß ab Beginn der Bildung dieses Reparaturfonds eine nach § 26 Abs 1 Z 4 lit c durchzusetzende Abrechnungspflicht des Verwalters entstünde. Möge der Fall der erwähnten Umwidmung auch zur Folge haben, daß der mit Begründung des Wohnungseigentums beginnende Abrechnungszeitraum mit einem, den vorhandenen Fondsmitteln zu diesem Zeitpunkt entsprechenden Saldo anzufangen habe - was allenfalls bei Überprüfung der Richtigkeit der gemäß § 16 Abs 3 WEG zu legenden, mit Begründung des Wohnungseigentums beginnenden Abrechnung zu berücksichtigen wäre - so bedeute dies nicht, daß sich die vor dem 22. Dezember 1982 allenfalls bestehende Rechnungslegungs- und Herausgabepflicht des Antragsgegners nach § 16 Abs 3 WEG richte. Sollte vor diesem Zeitpunkt zwischen den Antragstellern als Wohnungseigentumsbewerbern und dem Antragsgegner überhaupt eine - wenn auch konkludent begründete - Rechtsbeziehung bestanden haben, so könne sich die Rechnungslegungs- und Herausgabepflicht des Antragsgegners mangels besonderer Vereinbarungen nur nach den §§ 1009, 1012 ABGB richten. In verfahrensrechtlicher Hinsicht sei davon auszugehen, daß über privatrechtliche Streitigkeiten grundsätzlich im Prozeßweg zu entscheiden und im Außerstreitverfahren nur dann zu verhandeln sei, wenn dies aus dem Gesetz hervorgehe. Eine solche Verweisung von privatrechtlichen Streitigkeiten der Wohnungseigentümer mit dem Verwalter in das außerstreitige Verfahren bringe aber § 26 Abs 1 Z 4 lit c WEG nur hinsichtlich der im § 16 WEG geregelten Rücklage. Daraus folge, daß im Verfahren nach § 26 WEG nur entschieden werden dürfe, soweit es um die Abrechnung und Herausgabe einer echten Rücklage gehe. Da die Überschreitung der Grenzen der außerstreitigen Gerichtsbarkeit Nichtigkeit begründe, sei der angefochtene Sachbeschluß im Sinne der aus dem Spruch ersichtlichen teilweisen Nichtigerklärung abzuändern gewesen. Ebensowenig wie der Oberste Gerichtshof im Fall der Bildung der Rücklage vor dem 1. September 1975 eine trotz Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges bestehende Abrechnungspflicht nach § 16 Abs 3 WEG mit der von den Rekurswerbern herangezogenen, auf MietSlg 34.542/8 gestützten Begründung, eine Überprüfung setze die Aufrollung der vorher gelegenen Zeiträume voraus, als gegeben erachtet habe (MietSlg 31.560/41), könne im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung bestehen. Nach Auffassung des Rekursgerichtes könne die in MietSlg 34.542/8 geäußerte Rechtsansicht, Wohnungseigentümer könnten ihren Anspruch auf Rechnungslegung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG im außerstreitigen Verfahren auch für Abrechnungszeiträume, in denen sie noch Wohnungseigentumsbewerber waren, verfolgen, wenn die Abrechnung für die Zeit nach der Verbücherung des Wohnungseigentums auch nur eines Teilhabers begehrt werde; darüber hinaus habe gleiches auch dann zu gelten, wenn die Abrechnung für die Zeit nach der Verbücherung des Wohnungseigentums eine Aufrollung der vorherigen Rechnungslegung notwendig mache, auf den vorliegenden Fall - ohne die Frage des Bestehens eines Rechtsverhältnisses zwischen Antragstellern und Antragsgegner vor Begründung des Wohnungseigentums noch geprüft zu haben - schon deshalb nicht Anwendung finden, weil § 16 Abs 3 WEG nur die Abrechnungs- und Herausgabeverpflichtung hinsichtlich von Rücklagen im Sinne des WEG regle, nicht aber von sonstigen Vermögensmassen, mögen sie auch ähnlichen Zwecken dienen. Auch unter dem in der zitierten oberstgerichtlichen Entscheidung genannten Aspekt erscheine daher ein im außerstreitigen Verfahren aufzuerlegenden Abrechnungsauftrag als nicht dem Gesetz entsprechend.

Den Ausspruch über den Wert des Beschwerdegegenstandes stützte das Rekursgericht auf die §§ 527 Abs 1, 526 Abs 3, 500 Abs 2 Z 1 und 3 ZPO, jenen über die Zulässigkeit des Rekurses auf die §§ 528 Abs 2, 526 Abs 3, 502 Abs 4 Z 1

ZPO. Die Eröffnung des Rekurses an den Obersten Gerichtshof begründete es damit, daß die Frage, ob vor Begründung von Wohnungseigentum eine § 16 WEG zu unterstellende Rücklage gebildet werden könne und Ansprüche von Wohnungseigentümern auf Abrechnung derartiger Rücklagen im außerstreitigen Verfahren zu verfolgen seien, von grundsätzlicher Bedeutung sei und - soweit überblickbar - vom Obersten Gerichtshof bisher nicht behandelt worden sei.

Gegen den die Nichtigkeitserklärung und Zurückweisung des Antrages betreffenden Teil des rekursgerichtlichen Beschlusses richtet sich der Rekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung des Rekursgerichtes im Sinne des begehrten Auftrages an den Antragsgegner zur Abrechnung der Rücklage und Herausgabe des Überschusses für den Zeitraum vom 1. April 1972 bis 31. August 1984 abzuändern; hilfsweise wird die Aufhebung und Rückverweisung der Rechtssache zur Verfahrensergänzung und Sachentscheidung an das Rekursgericht beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Die Rekurswerber halten unter Hinweis auf die in MietSlg 34.542/8 veröffentlichte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 19/81 an ihrem Standpunkt fest, die Verpflichtung des Hausverwalters zur Rechnungslegung könne auch für Zeiträume vor der Verbücherung des Wohnungseigentums im außerstreitigen Verfahren begehrt werden. Die Ablehnung dieser Rechtsansicht hätte zur Folge, daß Wohnungseigentumsbewerber im Ergebnis schlechter gestellt wären als Mieter, denen der Gesetzgeber auch das Recht einräumte, die Abrechnung des Vermieters im Außerstreitverfahren überprüfen zu lassen.

Die hier zur Entscheidung stehende Rechtssache ist dadurch gekennzeichnet, daß sie einerseits einen in den Geltungsbereich des WEG 1948 fallenden Zeitraum betrifft, darüber hinaus aber auch eine Periode umfaßt, in der bereits die Bestimmungen des WEG 1975 galten, die Antragsteller aber weder Mit-, noch Wohnungseigentümer waren. Was den erstgenannten, in den Geltungsbereich des WEG 1948 reichenden Zeitraum anlangt, so ist entscheidend, daß die Bildung einer Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ebenso fremd war wie die Verweisung von privatrechtlichen Streitigkeiten der Wohnungseigentümer mit dem Verwalter in das außerstreitige Verfahren. Nach Lehre und Rechtsprechung ist über privatrechtliche Streitigkeiten grundsätzlich im Prozeßweg zu entscheiden und nur dann im Außerstreitverfahren zu verhandeln, wenn dies aus dem Gesetz zumindest eindeutig schlüssig hervorgeht. Die Abrechnung einer auf Grund einer vor dem 1. September 1975 (Inkrafttreten des WEG 1975) getroffenen und damit nicht auf den Bestimmungen des WEG 1975 (§ 16 WEG 1975) beruhenden privatrechtlichen Vereinbarungen gebildeten Vermögensmasse stellt somit eine Angelegenheit dar, die weder ausdrücklich noch zwingend schlüssig in das außerstreitige Verfahren nach dem WEG verwiesen ist. Die von den Antragstellern hier begehrte Rechnungslegung und Ausfolgung eines allenfalls bestehenden Aktivsaldos für die Zeit bis einschließlich August 1975 gehört somit in das ordentliche (streitige) Verfahren. Die Wahrnehmung der dem Erstgericht hier unterlaufenen Nichtigkeit durch das Gericht zweiter Instanz aus Anlaß des von den Antragstellern erhobenen Rekurses entspricht daher der Sach- und Rechtslage. Insoweit der Antrag auf Abrechnung der Rücklage und Ausfolgung eines allfälligen Saldos daraus die restliche, noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildende Zeit ab Inkrafttreten des WEG 1975 betrifft, ist davon auszugehen, daß die Antragsteller in dieser Zeit nicht einmal schlichte Miteigentümer der Liegenschaft waren. Damit ist aber den zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichtes beizupflichten. Auch aus dem Hinweis auf die in MietSlg 34.542/8 veröffentlichte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes ist für die Antragsteller nichts zu gewinnen, weil dieser ein anderer Sachverhalt zugrunde lag. Während es hier um die Abrechnung der "Rücklage" iS des § 16 Abs 3 WEG geht, handelte es sich bei dem der genannten Entscheidung zugrunde liegenden Verfahren um eine solches nach § 26 Abs 1 Z 4 lit a) WEG, in dem die allgemeine Verpflichtung des Hausverwalters zur Abrechnung über die Verwaltung der Liegenschaft schlechthin durchzusetzen war. Wenn die Antragsteller schließlich meinen, schlechter gestellt zu sein, als Mieter, so ist ihnen zu entgegnen, daß sich die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentumsbewerber zum Liegenschaftseigentümer und/oder Wohnungseigentumsorganisator eben nach den zwischen den genannten Personen getroffenen Vereinbarungen richten und deren Einhaltung grundsätzlich im ordentlichen Rechtsweg durchzusetzen ist. Mangels ausdrücklicher oder zumindest stillschweigend schlüssiger Verweisung der Rechtssache im zuletzt strittig gebliebenen Umfang in das außerstreitige Verfahren nach den WEG (oder MRG), erweist sich der Revisionsrekurs als unberechtigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 1 Z 19 MRG, § 40 ZPO, § 26 Abs 2 WEG.

**Anmerkung**

E18080

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00088.88.0627.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19890627\_OGH0002\_0050OB00088\_8800000\_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](http://www.jusline.at)