

# TE OGH 1986/9/16 50b12/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Klinger und Dr. Schlosser als Richter in der Rechtssache des Antragstellers Josef N\*\*\*, 4600 Wels, Maria Theresia-Straße 19, vertreten durch den Österreichischen Mieter- Siedler- und Wohnungseigentümerbund, Bezirksstelle Wels-Stadt, 4600 Wels, Rainerstraße 8 a, dieser vertreten durch Hermann Berger, 4600 Wels, Altstadt 13, wider den Antragsgegner Gerhard S\*\*\*, Inhaber des Realbüros Steller, vormals Markut, 4600 Wels, Dr. Koss-Straße 11, vertreten durch Dr. Ernst Rohrauer, Rechtsanwalt in Wels, wegen Rechnungslegung und Belegeinsicht, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wels als Rekursgerichtes vom 27. September 1984, GZ R 603/84-17, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Wels vom 29. Dezember 1983, GZ 3 Nc 16/83-9, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller ist zu 74.700/15,873.292-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1248 KG Wels, Hochhaus in Wels, Maria Theresia-Straße 19. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum an einem Objekt untrennbar verbunden. Der Antragsgegner ist seit 1970 mit der Verwaltung dieser Liegenschaft beauftragt. Der Antragsteller beantragte am 24. August 1983, "aufgrund von § 26 Abs. 1 Z 4 lit. a WEG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Z 1 WEG" den Antragsgegner zur unverzüglichen Vorlage der ordentlichen Rechnung und der Belege zu verhalten, weil dieser bisher seiner gesetzlichen Verpflichtung (§ 17 Abs. 2 Z 1 WEG), über die Kalenderjahre 1980/81 und 1981/82 im Sinne der Erkenntnisse des Obersten Gerichtshofes vom 28. Mai 1979, 5 Ob 17/79, und vom 2. März 1982, 5 Ob 19/81, ordentliche Rechnung zu legen und ihm in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, nur ungenügend entsprochen habe. In der Folge begehrte der Antragsteller auch eine Überprüfung der Abrechnung für das Jahr 1982/83. Von den bei der Tagsatzung am 21. Dezember 1983 erschienenen weiteren 5 Wohnungseigentümern schlossen sich 2 den Ausführungen des Antragstellers an, während sich die übrigen erschienenen Wohnungseigentümer durch die Betriebskostenabrechnung nicht für beschwert erachteten.

Das Erstgericht sprach mit Sachbeschluß aus, daß die Rechnung über die Jahre 1980/81, 1981/82 und 1982/83 der Wohnungseigentumsanlage 4600 Wels, Maria Theresia-Straße 19, verfaßt vom Gebäudeverwalter Gerhard S\*\*\*, unrichtig und nicht nachvollziehbar sei. Der Gebäudeverwalter Gerhard S\*\*\* werde verhalten, bis zum 30. April 1984 eine ordentliche, den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Abrechnung der obgenannten

Wohnungseigentumsanlage betreffend die Kalenderjahre 1980 bis 1982 und bis 30. Juni 1982 (offenbar richtig 30. Juni 1984) eine ordentliche und den gesetzlichen Erfordernissen angepaßte Abrechnung für das Jahr 1983 zu erstellen und den Wohnungseigentümern Einsicht in die betreffenden Unterlagen und Belege zu gewähren. Der Gebäudeverwalter Gerhard S\*\*\* habe für den Zeitraum 1. Juli 1980 bis 30. Juni 1981 eine Betriebskostenabrechnung des Hochhauses Wels, Maria Theresia-Straße 19, verbunden mit einer Jahresabrechnung 1981 an den Antragsteller und auch eine Heizkostenabrechnung der Firma G\*\*\* vorgelegt. Aufgrund stichprobenartiger Überprüfung der vorgelegten Belegsammlung in Verbindung mit der Betriebskostenabrechnung stellte das Erstgericht fest, daß die in der Betriebskostenabrechnung angeführten Daten jeweils Zahlungsdaten und nicht Rechnungsdaten seien. Dies führe dazu, daß nur mit großem Zeitaufwand und großen Schwierigkeiten erfaßbar sei, welche Rechnung mit der in der Betriebskostenabrechnung angeführten Position identisch sei. In mehreren Fällen stellten die angeführten Daten nicht einmal die Zahlungsdaten dar. Unrichtig sei die Abrechnung hinsichtlich der Reparatur des Antennenverstärkers der Fernsehanlage durch die Firma S\*\*\*. Die Überprüfung der angeführten Stromkosten sei unmöglich gewesen, da diesbezügliche Belege in mehreren kleineren Positionen vorlägen, deren Summe aber nicht mit den in der Abrechnung angeführten Beträgen identisch sei. Auch die Zahlungen an den Hausbesorger hätten nicht überprüft werden können. Belege hinsichtlich der Hausbesorgerwohnung hätten nicht aufgefunden werden können. Nicht überprüfbar seien auch die Ausgaben an den Magistrat der Stadt Wels für Kanalgebühren, Müllabfuhr und Wasserzins gewesen. Diesbezüglich fehlten sogar Datumsangaben. Des weiteren fehlten Daten zur Überprüfung des Reparaturfonds bzw. des Waschküchenfonds. Bei der Abrechnung und Anführung der Versicherungsschäden ergebe sich eine Differenz von S 3.701,62. Auch die Hausabrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 1981 bis 30. Juni 1982 weise keine Belegstellen auf und sei daher als solche nicht überprüfbar. Bei den Versicherungsschäden ergäben sich Betragsdifferenzen und wäre auch zu klären, wer Verursacher der Schäden gewesen sei und ob diese Schäden die Wohnungseigentümer zu tragen gehabt hätten. Die Hausabrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 1982 bis 30. Juni 1983 sei insbesondere auch im Zusammenhang mit den Versicherungsschäden widersprüchlich gestaltet. Unerklärlich sei auch, warum in der Kostenzusammenstellung die Kosten für das zur Pfandsicherung ersteigerte Terrassengeschoß (ehemals Schraml) mit S 310.410,69 angeführt seien, obwohl sich aus dem diesbezüglichen Exekutionsakt ergebe, daß der Hausverwalter dieses Terrassengeschoß in seiner Eigenschaft als Privatperson und nicht als bevollmächtigter Einschreiter sämtlicher Wohnungseigentümer ersteigert habe. Das Erstgericht verwies insbesondere darauf, daß die Abrechnungen nicht den Bestimmungen des § 17 Abs. 2 Z 1 WEG entsprechend für das Kalenderjahr erstellt worden seien. Zum Vorbringen des Antragsgegners, es handle sich bei dem vorliegenden Antrag lediglich um eine Schikane, um ihm das Leben schwer zu machen, erklärte das Erstgericht, daß ungeachtet der allfälligen Verfeindung der Parteien festzustellen gewesen sei, daß die Abrechnungen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprächen. Zu den Ausführungen des Antragsgegners über das Bestehen des Vereines der Wohnungseigentümer Hochhaus Wels, Maria Theresia-Straße 19, sei zu bemerken, daß diesem Verein nur 90 % der Wohnungseigentümer angehörten, die übrigen Wohnungseigentümer aber gleichfalls ein Anrecht auf eine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten hätten. Es dürfe nicht Aufgabe dieses Vereines sein, gesetzliche Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung einseitig abzuändern. Schließlich verwies das Erstgericht im Hinblick auf die detaillierten Ausführungen der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 2. März 1982, 5 Ob 19/81, (MietSlg. 34.542/8) darauf, daß der Antragsgegner für die Kalenderjahre 1980 bis 1983 die Hausabrechnung in der Weise zu erstellen habe, daß die jeweiligen Belege numeriert und in der Abrechnung ausgewiesen würden. Maßgebend sei der Zeitraum, in welchem die Arbeiten und Reparaturen angefallen seien, und nicht der Zahlungszeitraum. Unter teilweiser wörtlicher Wiedergabe der angeführten oberstgerichtlichen Entscheidung wurden vom Erstgericht schließlich die Erfordernisse einer detaillierten Betriebskostenabrechnung im einzelnen dargelegt. Das Rekursgericht gab dem Rekurs nur insoweit teilweise Folge, als es die Leistungsfrist für den im übrigen inhaltlich bestätigten Auftrag an den Antragsgegner vom 30. April 1984 auf 3 Monate nach Rechtskraft des Beschlusses abänderte. Gemäß § 26 Abs. 2 WEG und § 37 Abs. 3 Z 18 MRG erklärte das Rekursgericht den Rekurs gegen seinen Beschluß an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Das Rekursgericht ging davon aus, daß nach § 17 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 der Hausverwalter spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren habe. Die Bestimmung, daß die Hausabrechnung für jedes Kalenderjahr zu erstellen sei, stelle zwingendes Recht dar (Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, 434). Die Zugrundelegung des Kalenderjahres ergäbe sich daraus, daß die Rechnung

bis spätestens 30. Juni des folgenden Jahres gelegt werden müsse. Falls nach der Absicht des Gesetzgebers andere Abrechnungszeiträume zulässig wären, müßte diese Bestimmung dahin lauten, daß die Rechnung spätestens bis zum Ende des 6. Monats nach dem Ablauf des Abrechnungszeitraumes zu legen sei. Aber selbst wenn man davon ausginge, daß ein anderer Abrechnungszeitraum rechtswirksam vereinbart werden könnte, könnte dies nur von allen Wohnungseigentümern mit dem Hausverwalter vereinbart werden, weil dieser als Machthaber der Wohnungseigentümer gelte (§ 17 Abs. 3 WEG). Im vorliegenden Fall seien aber nicht alle Wohnungseigentümer mit den vom Gesetz abweichenden Zeiträumen für die Abrechnung einverstanden. Der Antragsteller habe in seinem Antrag ausdrücklich auf die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 Z 1 WEG verwiesen, wonach die Abrechnung für jedes Kalenderjahr zu erstellen sei. Der Auffassung des Rekurswerbers, daß die Auslegung der Bestimmungen des § 17 WEG, welche in der Rechtsprechung, insbesondere in dem oberstgerichtlichen Beschluß 5 Ob 19/81, vorgenommen werde, im Ergebnis weitgehend unpraktikabel sei und die Tendenz eher sein müsse, die dort angeführten Richtlinien restriktiv auszulegen, könne nicht gefolgt werden. Ein mit einer gehörigen Rechnungslegung im Sinne dieser Rechtsprechung verbundener erhöhter Verwaltungsaufwand müsse in Kauf genommen werden. Das Rekursgericht gelange daher gleich dem Erstgericht zu dem Ergebnis, daß die vom Antragsgegner gelegten Abrechnungen bezüglich der Abrechnungszeiträume zwingenden gesetzlichen Vorschriften nicht entsprächen und daß der Antragsgegner neue Abrechnungen für die Kalenderjahre 1980 bis 1983 zu erstellen haben werde, wobei für die Rechnungslegung die vom Obersten Gerichtshof dargelegten Grundsätze zu berücksichtigen sein würden.

Gegen den rekursgerichtlichen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit den Anträgen, die Beschlüsse der Untergerichte abzuändern und den Antrag des Antragstellers abzuweisen. Hilfsweise wird beantragt, die Beschlüsse der Untergerichte aufzuheben und die Rechtssache zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Gericht zweiter oder erster Instanz zurückzuverweisen, in eventu wolle nicht die Vorlage einer kompletten Neuberechnung aufgetragen werden, sondern lediglich die Ergänzung in den bemängelten Punkten.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt. Das Hauptanliegen des Revisionsrekurswerbers ist das Unterbleiben einer Abänderung des derzeit praktizierten Abrechnungszeitraumes vom 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahres und der aufgetragenen Umstellung auf das Kalenderjahr. Insoweit der Revisionsrekurswerber in diesem Zusammenhang die Auffassung vertritt, daß mit dieser aufgetragenen Umstellung eine Nichtigkeit bzw. eine "Spruchüberschreitung" vorliege (§ 405 ZPO), weil der Antragsteller gar keine Umstellung auf kalenderjährige Abrechnung gewollt habe, hat schon das Rekursgericht zutreffend darauf hingewiesen, daß der Antragsteller in seinem Antrag nicht nur auf die Nichterfüllung der gesetzlichen Verpflichtung des § 17 Abs. 2 Z 1 WEG durch den Antragsgegner verwiesen hat, sondern überdies ausdrücklich das Begehren auf ordentliche Rechnungslegung über die "Kalenderjahre" 1980/81 und 1981/82 im Sinne der oberstgerichtlichen Entscheidungen 5 Ob 17/79 und 5 Ob 19/81 gestellt hat. Zu ergänzen ist dazu, daß der Antragsteller bereits in seinem Schreiben vom 25. April 1983 an den Antragsgegner (Beilage 2) ausdrücklich auf die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 Z 1 WEG hingewiesen hat, wonach der Hausverwalter verpflichtet sei, jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zu legen. Aus dem weiteren Antrag des Antragstellers in der Tagsatzung am 21. Dezember 1983, auch eine Überprüfung der Abrechnung für das Jahr 1982/83 durchzuführen, kann daher nicht entnommen werden, daß vom Antragsteller nie eine Änderung des Abrechnungszeitraumes, sondern nur eine inhaltliche Überprüfung der gelegten Abrechnungen begehrt wurde.

Wenn der Revisionsrekurswerber darauf hinweist, daß hinsichtlich der bisherigen Abrechnung nach Heizperioden (von Jahresmitte zu Jahresmitte) eine Miteigentümergeeinbarung und gleichbleibende Weisung seit 1969/70 vorliege, so muß dies schon daran scheitern, daß nach dem eigenen Vorbringen des Revisionsrekurswerbers nur etwa 90 % der Wohnungseigentümer in dem "Verein der Wohnungseigentümer Hochhaus Wels, Maria Theresia-Straße 19" eingetreten sind, von welcher Seite die bisherige Abrechnung für ordnungsgemäß befunden worden sein soll, auf der anderen Seite aber bei der Tagsatzung am 21. Dezember 1983 einige von den dabei erschienenen Wohnungseigentümern sich den Ausführungen des Antragstellers und somit seiner Kritik an der bisherigen Abrechnung angeschlossen haben (AS 19). Wenn der Revisionsrekurswerber das Unterbleiben einer Erörterung im erstinstanzlichen Verfahren über die Frage, ob bisher alle Wohnungseigentümer mit dem gegenständlichen

Abrechnungsmodus einverstanden waren, als Mangelhaftigkeit rügt, so ist dem entgegenzuhalten, daß dem Antragstellervorbringen mit dem Begehren einer ordnungsgemäßen Abrechnung pro Kalenderjahr eine Einwendung des Antragsgegners nicht gegenüberstand, sodaß sich eine Erörterung diesbezüglich erübrigte.

Was nun die Forderung nach Abrechnung pro Kalenderjahr selbst anbelangt, so ist von folgenden Erwägungen auszugehen:

Wie bereits die Untergerichte zutreffend dargelegt haben, sieht die zwingende Bestimmung des § 17 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 vor, daß der Verwalter spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren hat. Nach § 17 Abs. 3 WEG können die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des 2. Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten, zu denen gemäß § 1012 ABGB auch die Rechnungslegungspflicht gehört, weder aufgehoben noch beschränkt werden. Lehre und Rechtsprechung haben bereits zu der im ABGB normierten Rechnungslegungspflicht den Standpunkt vertreten, daß die Rechnung bei Vorhandensein mehrerer Auftraggeber jedem von ihnen zu legen ist (SZ 52/85). Der Revisionsrekurswerber muß selbst einräumen, daß Literatur und Rechtsprechung einen zwingenden Charakter der kalenderjährmäßigen Abrechnungspflicht annehmen (AS 88). Der Oberste Gerichtshof sieht sich nicht veranlaßt, von dieser Rechtsauffassung abzugehen. Es mag wohl zutreffen, daß insbesondere im Zusammenhang mit der Verrechnung von Heizkosten Probleme auftreten können und die Heizperiodenabrechnung im Zusammenhang mit der Rechnungsabgrenzung von unverbrauchtem Heizöl und dgl. ihre Schwierigkeiten haben kann. Demgegenüber ist aber davon auszugehen, daß das Verrechnungsjahr nach dem Gesetz nicht die Heizperiode, sondern das Kalenderjahr ist, und alle Rechnungen für die Heizung bis zum 31. Dezember (Jahresende) in die Jahresabrechnung aufzunehmen sind, sofern sie gelegt wurden. Auf die Zahlung kommt es dabei nicht an. Nicht in der richtigen Jahresabrechnung aufgenommene Rechnungsposten könnten nicht mehr verrechnet werden und unterlägen einer Verfallsfrist (vgl. Meinhart, Heizkosten, Praxis und Recht, Wohnen und Siedeln 1986, 15). Inwieweit eine an sich mögliche Teilabrechnung als Halbjahresabrechnung (vgl. MietSlg. 31.527) hier eine gewisse Abhilfe schaffen könnte, kann dahingestellt bleiben. Auch das Revisionsrekursvorbringen in der Richtung, daß das Verhalten des Antragstellers im Hinblick auf die von ihm genehmigte Art der Rechnungslegung in den früheren Abrechnungszeiträumen und "seine Verpflichtung kraft seiner Stellung als Akteur des Vereines, am Beginn oder zumindest aus Anlaß der Rechnungsperiode aufzuzeigen, daß er von der von ihm bisher gebilligten Rechnungslegungsart abgehen wolle", kann nicht zielführend sein, weil daraus allfällig abzuleitende Schadenersatzansprüche nicht Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens nach § 26 Abs. 1 WEG sein können. Was nun die inhaltlichen Erfordernisse der Rechnungslegung anbelangt, so haben die Untergerichte zutreffend auf die diesbezüglich bereits ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes, insbesondere 5 Ob 19/81 (MietSlg. 34.542/8) verwiesen, von denen abzugehen keine Veranlassung gegeben erscheint. Im Hinblick auf die unzureichende Gestaltung der vorzulegenden Abrechnungen kann eine nur teilweise Ergänzung im Sinne der von den Untergerichten dargelegten Beanstandungen nicht hinreichend sein und auch nicht etwa in den Spruch der Entscheidung aufgenommen werden, wie dies der Revisionsrekurswerber haben will.

Dem Revisionsrekurs muß sohin ein Erfolg versagt bleiben.

#### **Anmerkung**

E09039

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00012.85.0916.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19860916\_OGH0002\_0050OB00012\_8500000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)