jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1985/2/12 5Ob86/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.1985

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragsteller Christine G*****, Norbert B*****, Agnes B*****, V*****, M*****-GesmbH & Co KG, Maria Z*****, Josef S*****, Marianne S*****, Dr. Bernhard R*****, Erich H*****, Waltrauf H*****, Margarete S*****, Johanna F*****, Pauline S*****, Elisabeth R*****, Amalia R*****, Franz K*****, Anna ***** K*****, W***** KG, Eleonora K*****, Ing. Kurt P*****, Elisabeth R*****, Ing. Mag. Josef ***** R*****, Engelbert E*****, Helga E*****, Dipl.-Ing. Hanns F*****, Maria F*****, Dkfm. Dr. Peter M*****, Waltraud M*****, Othmas S*****, Erwin M*****, Ingeborg S*****, sämtliche *****, sämtliche vertreten durch Dr. Peter Wagner, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegnerin Wohnungsvorsorge *****, vertreten durch Dr. Erich Wöhrle, Rechtsanwalt in Linz, wegen Rechnungslegung nach §§ 17 Abs 2 Z 1 und 16 Abs 3 WEG und Herausgabe des Überschusses infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 5. Oktober 1983, GZ 13 R 459/83-41, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 26. April 1983, GZ 1 Nc 12/81-28, teils als nichtig aufgehoben, teils dem Rekurs Folge gegeben, der angefochtene Beschluss aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Rekurs wird Folge gegeben,

Der angefochtene Beschluss wird in Ansehung seines Ausspruchs über die Nichtigkeit der erstgerichtlichen Entscheidung über das die Jahre 1975 bis einschließlich 1980 betreffende Rechnungslegungsbegehren samt vorangegangenem Verfahren und die Zurückweisung des Antrags in diesem Umfang aufgehoben.

Dem Rekursgericht wird diesbezüglich die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme von dem gebrauchten Zurückweisungsgrund aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekurses sind weitere Kosten des Rekursverfahrens.

**Text**

Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit der Wohnungseigentumsanlage ***** und repräsentieren 8104/10.000stel Anteile dieser Liegenschaft.

Die Antragsteller begehrten mit ihrem am 21. Jänner 1981 beim Erstgericht überreichten Antrag, der Antragsgegnerin

binnen 14 Tagen die Herausgabe sämtlicher Unterlagen betreffend das gegenständliche Haus und die Rechnungslegung über die Rücklage und Herausgabe des Überschusses sowie die Rechnungslegung über die Jahre 1975 bis einschließlich 1980 aufzutragen. Die Antragsgegnerin sei bis 31. 12. 1980 Verwalterin der genannten Wohnungseigentumsanlage gewesen. Die Verwaltung sei wirksam zum 31. 12. 1980 aufgekündigt worden. Die an die Antragsteller übermittelte Kostenaufstellung für 1975 habe nur vorläufigen Charakter; 1980 sei überhaupt keine Abrechnung gelegt worden, die übrigen Abrechnungen seien zu wenig detailliert und daher nicht überprüfbar.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung der Anträge. Sie sei als Subverwalter der W***** GesmbH tätig gewesen; die ihr gegenüber ausgesprochene Kündigung sei daher verfehlt. Im Übrigen sei ordnungsgemäß Rechnung gelegt worden.

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin auf, über die Jahre 1975 bis 1980 und über die Rücklage Rechnung zu legen und den – ziffernmäßig nicht festgestellten – Überschuss an den (von den Antragstellern ab 1. 1. 1981 mit der Hausverwaltung betrauten) Antragsteller Josef S***** herauszugeben. Der darüber hinausgehende Antrag auf Herausgabe sämtlicher das angeführte Haus betreffender Unterlagen wurde wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs ab-(richtig: zurück-)gewiesen. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im Wesentlichen folgende Feststellungen:

Die gegenständliche Wohnungseigentumsanlage wurde im letzten Viertel des Jahres 1975 fertiggestellt. Im Wohnungseigentums- und Berichtigungsvertrag vom 21. 4. 1978 zwischen der W***** Gesellschaft mbH und der W***** KG, dem in der Folge die anderen Miteigentümer beigetreten sind, wurde vereinbart, dass die W***** GesmbH berechtigt sei, die Verwaltung der Liegenschaft für die Zeit von 5 Jahren auszuüben. Weiters gaben alle Vertragsteile ihre Zustimmung, dass die W***** GesmbH berechtigt sei, die Hausverwaltung an eine andere Firma zu übertragen und sie die Hausverwaltung bereits an die nunmehrige Antragsgegnerin übertragen habe. Ab dem dritten Viertel des Jahres 1975, zumindest jedoch ab 28. 10. 1975, führte die Antragsgegnerin die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft. Für die Jahre 1976 bis 1978 wurde der Antragsgegnerin jeweils eine „vorläufige" Jahresabrechnung gelegt, die durch eine mit Juni 1980 datierte Betriebskostenjahresabrechnung für 1979 „endgültigen Charakter" erhielten. Eine ordentliche Rechnung für das Jahr 1975 wurde nicht gelegt. Über das Kalenderjahr 1980 wurde keine Rechnung gelegt. Die gelegten Rechnungen weisen Mängel auf, die auf eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung zurückzuführen sind. Mit Schreiben vom 25. 9. 1980 wurde der Antragsgegnerin gegenüber die Kündigung der Hausverwaltung zum 31. 12. 1980 ausgesprochen (Beilage /IV). Dieses Kündigungsschreiben stützte sich auf eine Mehrheit der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft von 8104/10.000stel Anteilen (Beilage /V). Mit Bevollmächtigungsvertrag vom 30. 12. 1980 bevollmächtigten 8104/10.000stel Anteile der gegenständlichen Liegenschaft den Antragsteller Josef S***** ab 1. 1. 1981 mit der Hausverwaltung. Die Kündigung wurde durch die Antragsgegnerin nicht zur Kenntnis genommen.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhalts ging das Erstgericht davon aus, dass die zum 31. 12. 1980 ausgesprochene Kündigung vom 25. 9. 1980 zu Recht erfolgt sei. Aus der rechtsgültigen Beendigung der Verwaltung durch die Antragsgegnerin ergäbe sich deren Verpflichtung zur Rechnungslegung über die Rücklage und zur Herausgabe des Überschusses an den neuen Verwalter (§ 16 Abs 3 WEG). Die Verpflichtung zur Rechnungslegung für den Zeitraum von 1975 bis 1980 sei von der Antragsgegnerin nicht bestritten worden. Dem Gesetzesauftrag einer ordentlichen Rechnungslegung könne jedoch nur die genaue und gewissenhafte Erfüllung sämtlicher Kriterien, die an eine solche zu stellen seien, entsprechen. Da dies hier nicht erfolgt sei, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen. Da die Frage der Herausgabe der geforderten Unterlagen nicht durch den Außerstreitrichter zu prüfen sei, sei das darauf gerichtete Mehrbegehren abzuweisen gewesen.

Das Gericht zweiter Instanz hob aus Anlass des Rekurses der Antragsgegnerin den Beschluss des Erstgerichts samt vorangegangenem Verfahren insoweit als nichtig auf, als die Antragsgegnerin verhalten wurde, den Antragstellern über die Jahre 1975 bis einschließlich 1980 Rechnung zu legen und wies in diesem Umfang den Antrag zurück; im Übrigen gab es dem Rekurs Folge, hob es den angefochtenen Beschluss auf und wies es die Rechtssache diesbezüglich zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück.

Das Rekursgericht sprach ergänzend aus, dass der Wert des durch die Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses und des diesem vorgangegangenen Verfahrens als nichtig und durch die Antragszurückweisung betroffenen Streitgegenstands je Antragsteller 15.000 S, nicht aber 300.000 S übersteige (§ 26 Abs 2 WEG, § 37 Abs 3 Z 16 MRG und

§§ 526 Abs 3, 500 Abs 2 ZPO) und der Revisionsrekurs nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei, wobei es den letzten Ausspruch damit begründete, dass zur Frage, inwieweit ein Begehren, den ehemaligen Hausverwalter zur Rechnungslegung zu verhalten, nach Beendigung der Verwaltung noch gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 im Außerstreitverfahren zu erledigen sei oder hiefür nur das streitige Verfahren in Frage komme, noch keine oberstgerichtliche Judikatur vorliege, die Entscheidung somit von der Lösung einer Rechtsfrage des Verfahrensrechts abhänge, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit bzw Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukomme.

Zu dem allein den Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden Antrag auf Rechnungslegung über die Jahre 1975 bis einschließlich 1980 führte das Rekursgericht im Wesentlichen Folgendes aus:

Durch den Wohnungseigentums- und Berichtigungsvertrag vom 21. 4. 1978 sei die Hausverwaltung der Antragsgegnerin übertragen worden, wozu alle Vertragsparteien ihre Zustimmung gegeben hätten. Darüber hinaus sei der Antragsgegnerin Prozessvollmacht erteilt worden. Es sei damit zu einer Übertragung der gesamten Verwalterstellung an die Antragsgegnerin gekommen, wobei der Übernehmer nicht nur die einzelnen Verpflichtungen und Forderungen übernommen habe, sondern auch in alle Gestaltungsrechte des bisherigen Vertragspartners eingetreten sei. Die W***** GesmbH habe auch schriftlich zum Ausdruck gebracht, auch ihr Wille sei darauf gerichtet gewesen, dass die Vertragsbeziehungen der Miteigentümer betreffend die Hausverwaltung nur mit der Antragsgegnerin bestünden. Die Antragsgegnerin sei somit nicht als Subunternehmer tätig geworden. Die Antragsgegnerin sei daher gemäß § 17 Abs 2 Z 1 WEG spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres verbunden, jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise zur Einsicht in die Belege zu gewähren. Nach erfolgter Beendigung der Verwaltung seien aber nur jene Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung im außerstreitigen Verfahren nach § 26 Abs 1 WEG auszutragen, die sich aus der Abrechnung der Rücklage gemäß § 16 Abs 3 WEG ergäben (MietSlg 33.507, 32.529). Die Zugehörigkeit einer Rechtssache zum Verfahrenstyp des außerstreitigen Verfahrens sei gemäß § 1 AußStrG dahingehend geregelt, dass dieses Verfahren nur dann zur Anwendung gelange, „als es die Gesetze anordneten“. Gegenstand des außerstreitigen Verfahrens bei Streitigkeiten zwischen Miteigentümern und dem gemeinsamen Verwalter sei gemäß § 26 Abs 1 Z 4 lit a WEG bloß der Anspruch auf laufende Rechnungslegung während aufrechter Verwaltertätigkeit, da der Rechnungslegungsanspruch bei und nach Beendigung der Verwaltung in der genannten Bestimmung nicht erwähnt sei (Faistenberger-Barta-Call 459). Für die Beurteilung, ob über ein Begehren im außerstreitigen Verfahren oder im Prozessweg zu entscheiden sei, komme es ausschließlich auf das Vorbringen eines Antragstellers und auf das Begehren, nicht aber darauf an, ob das Begehren begründet sei. Die Antragsteller hätten selbst vorgebracht, die Stellung der Antragsgegnerin als Verwalter sei durch Kündigung zum 31. 12. 1980 wirksam aufgelöst worden, sodass für das Begehren, die Antragsgegnerin zur Rechnungslegung über die Jahre 1975 bis einschließlich 1980 zu verhalten, im außerstreitigen Verfahren kein Raum sei. Das Erstgericht habe damit in diesem Umfang den Nichtigkeitsgrund nach § 477 Abs 1 Z 6 ZPO gesetzt, weshalb hinsichtlich dieses Anspruchs der Beschluss und das vorangegangene Verfahren als nichtig aufzuheben und der diesbezügliche Antrag wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs zurückzuweisen gewesen sei.

Gegen diesen Beschluss des Gerichts zweiter Instanz, insoweit damit über den Antrag auf Rechnungslegung über die Jahre 1975 bis 1980 abgesprochen wurde, richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, den Beschluss des Rekursgerichts in diesem Umfang im Sinne der Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht in seinem ergänzenden Beschluss angeführten Gründen zulässig, er ist aber auch berechtigt.

Die Antragsteller wenden sich gegen die vor allem auf Faistenberger-Barta-Call gestützte Ansicht des Rekursgerichts, das Begehren auf Rechnungslegung über die Jahre 1975 bis 1980 gehöre in das streitige Verfahren. Aus dem Kommentar Faistenberger-Barta-Call ergebe sich selbst, dass die unterschiedliche Verfahrensordnung willkürlich sei. Der Gesetzestext des § 26 Abs 1 Z 4 WEG enthielte keine Anhaltspunkte für die Annahme, es käme nur auf die „laufende“ Rechnungslegung während „aufrechter“ Verwaltertätigkeit an. Die vom Rekursgericht und der von ihm

genannten Rechtsprechung gezogenen Schlüsse könnten ihren Ausgang nur im Wort „Verwalter“ haben, da es nicht um einen Rechnungslegungsanspruch nach § 17 Abs 3 WEG und § 1012 ABGB gehe. Das Gesetz selbst sage nicht, welches Verfahren nach dem Kündigungsstichtag (§ 18 Abs 1 Z 2 WEG vorgesehen sei. Eine wörtliche Interpretation des Gesetzes ergebe, dass ein Verwalter die Verwaltereigenschaft nicht dadurch verliere, dass der Kündigungsstichtag verstrichen sei, Weder die Materialien noch irgendwelche Überlegungen ließen die Ansicht des Gesetzgebers erkennen, nach dem Kündigungszeitpunkt eine andere Verfahrensart zu wählen als vorher. Eine richtige Auslegung ergebe, dass sich der Tätigkeitsbereich des abberufenen Hausverwalters auch noch auf die abschließende Rechnungslegung beziehe und daher seine Verwaltertätigkeit noch nicht als „beendet“ angesehen werden könne. Die Verwaltertätigkeit der Antragsgegnerin sei zwar „gekündigt“ worden, es sei aber niemals behauptet worden, dass sie auch beendet worden wäre. Da die Verwaltertätigkeit mangels ordnungsgemäßer Rechnungslegung für die Jahre 1975 bis 1980 noch nicht beendet sei, hätten sich die Antragsteller zu dem vorliegenden Antrag entschlossen.

§ 1 AußStrG normiert, dass in nicht streitigen Rechtsangelegenheiten das Gericht von Amts wegen oder auf Ansuchen der Partei nur insofern vorzugehen hat, als es die Gesetze anordnen. Nach der neueren Auffassung (Fasching I, 128; Fasching Lehrbuch, Rz 112; JBl 1972, 263; SZ 49/73; SZ 50/133; EvBl 1982/61) ist ungeachtet dieses ausschließlichen Verweisungsanspruchs das Außerstreitverfahren auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung dann anzuwenden, wenn sich dies aus der Natur des Anspruchs oder dem inneren Zusammenhang und der durch seine Geltendmachung hergestellten Rechtsbeziehungen zwischen dem Antragsteller und dem Gericht unzweifelhaft schlüssig ergibt. Mit Recht haben die Revisionsrekurswerber darauf hingewiesen, dass durch die Kündigung des Verwaltervertrags nicht alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer beendet sind. Dem Wesen des Verwaltervertrags als Dauerschuldverhältnis entspricht es vielmehr, dass auch nach Auflösung des Rechtsverhältnisses noch gegenseitige Rechte und Pflichten bestehen; so ist der Verwalter etwa noch zur Rechnungslegung verpflichtet, und zwar sowohl über seine Verwaltungstätigkeit im Allgemeinen, als auch über die Rücklage im Besonderen. Wenn auch der gesetzliche Wortlaut des § 26 Abs 1 Z 4 WEG 1975 auf eine taxative Aufzählung der ins Außerstreitverfahren verwiesenen Streitigkeiten mit dem Verwalter angelegt erscheint, so würde es doch dem Sinn der Regelung und der Natur des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter widersprechen, Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Legung der ordentlichen Rechnung nur bis zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsvertrags im Verfahren außer Streitsachen, nach diesem Zeitpunkt jedoch im streitigen Verfahren abzuwickeln. Aufgrund des inneren Zusammenhangs zwischen der Tätigkeit des Verwalters während der Besorgung der Verwaltung durch ihn und seiner Verpflichtung zur abschließenden Rechnungslegung nach der Kündigung ist von einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung von Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Legung der Rechnung im Sinne des § 26 Abs 1 Z 4 lit a WEG 1975 auch nach der Kündigung des Verwaltervertrags in das Außerstreitverfahren auszugehen sei. Dass die Verweisung von Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Abrechnung der Rücklage nicht ebenfalls in § 26 Abs 1 Z 4 lit a WEG 1975 gemeinsam mit jenen über die Rechnungslegung erfolgte, steht der Annahme der schlüssigen Verweisung der den Gegenstand des Revisionsrekurses bildenden Streitigkeiten ins Außerstreitverfahren nicht entgegen, weil das Gesetz für den Anspruch auf Herausgabe des Überschusses aus der Abrechnung der Rücklage zum Unterschied von jenem auf Ausfolgung des Überschusses aus der allgemeinen Rechnungslegung ausdrücklich das Außerstreitverfahren vorsieht und diese unterschiedliche Verfahrensanordnung eine gesonderte Normierung der Verweisung der Abrechnung der Rücklage und der Herausgabe des sich daraus ergebenden Überschusses gesetzestechnisch angezeigt erscheinen lässt (§ 26 Abs 1 Z 4 lit c) WEG 1975).

Der Oberste Gerichtshof vermag sich daher der von Würth in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 17 WEG 1975 und von der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Wien (MietSlg 33.505) und des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (MietSlg 30.595, 33.506/34, 35.660) vertretenen Ansicht nicht anzuschließen.

Da das Rekursgericht ausgehend von der nicht zu billigenden Rechtsansicht über die hier maßgebliche Verfahrensart es unterlassen hat, über den Rekurs der Antragsgegnerin, in der auch der Anfechtungsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens geltend gemacht wurde, inhaltlich zu entscheiden, erscheint die Aufhebung der rekursgerichtlichen Entscheidung im Rahmen der Anfechtung unvermeidlich.

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben, der angefochtene Beschluss im Umfang der Anfechtung aufzuheben und dem Rekursgericht diesbezüglich die neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 26 Abs 2 Z 5 WEG 1975 und § 52 ZPO.

**Textnummer**

E115655

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00086.840.0212.000

**Im RIS seit**

21.09.2016

**Zuletzt aktualisiert am**

21.09.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at