

TE OGH 2009/11/10 50b119/09z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache nach dem WEG der Antragsteller 1. M***** R*****, vertreten durch Mag. Daniela Ehrlich, Rechtsanwältin in Wien, und 2. M***** I*****, vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner H***** H*****, vertreten durch Hasberger, Seitz & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, unter Beiziehung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft 1. F*****, 2. *****, sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft *****, wegen § 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3 WEG 2002, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Erstantragstellerin und des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 13. Jänner 2009, GZ 40 R 277/08v-70, mit dem der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 14. August 2008, GZ 9 Msch 15/05i-62, teilweise abgeändert wurde,

1. den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

2. den

Sachbeschluss

gefasst:

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichts wird wie folgt abgeändert.

a. Er wird hinsichtlich der vom Antragsgegner als Hausverwalter der Liegenschaft ***** für die Abrechnungsperiode 1. 1. bis 31. 12. 2000 unrichtig gelegten Abrechnung um folgende weitere Positionen ergänzt:

A) Reparaturfonds:

Reparaturfonds 1998:

Kassabeleg 311: Postgebühren 32 ATS

Kassabeleg 314: Barauslagen 100 ATS

Kassabeleg 315: Barauslagen 155 ATS

Reparaturfonds 1999:

Kassabeleg 328: Barauslagen 150 ATS

Kassabeleg 332: Barauslagen 100 ATS

Kassabeleg 343: Hausbesorgergesetz 360 ATS

Kassabeleg 345: Postgebühren 96 ATS

Kassabeleg 349: Postgebühren 32 ATS

Kassabeleg 366: Barauslagen 200 ATS

Kassabeleg 368: Reparatur Drucker 1.442,40 ATS

Kassabeleg 394: Postgebühren 69 ATS

Kassabeleg 404: Barauslagen 400 ATS

Kassabeleg 427: Botenfahrt 210 ATS

Kassabeleg 429: Botenfahrt 70 ATS

Kassabeleg 446: Büromaterial 1.199,70 ATS

Kassabeleg 450: Barauslagen 340 ATS

b. Der Ausspruch des sich aus der Richtigstellung ergebenden Fehlbetrags hat zu lauten:

„Die in der Jahresabrechnung 2000 hinsichtlich des Reparaturfonds ausgewiesene Schuld von 294.365,91 ATS reduziert sich daher um 94.557,43 ATS auf 199.808,48 ATS.“

Die Kostenentscheidung für alle drei Instanzen wird der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Wiener Liegenschaft, auf der sich eine in den Siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtete Wohnhausanlage befindet; auch der Antragsgegner ist Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft. In den Neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts war die Hausverwaltung S***** die beauftragte Hausverwaltung, Mitte der Neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts begann sich der Antragsgegner immer stärker für die Belange des Hauses zu interessieren und sich massiv für eine effiziente Terrassensanierung, eine Neuparifizierung sowie eine generelle Verbesserung der Wohnungseigentumsanlage einzusetzen.

Am 14. 5. 1998 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antragsgegner zu bestimmten Maßnahmen zu bevollmächtigen, und zwar zur Konsultierung eines auf Wohnrecht spezialisierten Rechtsanwalts (wegen einer Klage gegen die Zweitantragstellerin, deren Verpflichtung zur Mittragung von Sanierungskosten der Dachterrassen und eines Neuparifizierungsantrags) und zur Verhandlungsführung betreffend eine Prämienreduktion mit der Gebäudeversicherung. Nach dem Mehrheitsbeschluss sollten dem Antragsgegner die Unkosten seiner unentgeltlichen Tätigkeit für das Haus hinsichtlich der beauftragten Arbeiten ersetzt werden.

Am 28. 4. 1999 wurde in einer Hausversammlung von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ua beschlossen, die Kündigung der Hausverwaltung S***** anzunehmen und den Antragsgegner zum Hausverwalter zu

bestellen; weiters wurde beschlossen, dass die vom Antragsgegner für beide Häuser herausgegebenen „Bassena-News“ weiter von ihm herausgegeben werden sollen, ohne über eine allfälligen Tragung der dadurch entstehenden Kosten abzustimmen.

Weder anlässlich dieser Hausversammlung noch im Jahr 2000 kam es zu einer neuerlichen Beschlussfassung über einen allfälligen Unkostenersatz des Antragsgegners für die außerhalb seiner Verwaltungstätigkeit geführten Arbeiten; ebenso wenig über das Vergeben von Trinkgeldern durch den Antragsgegner an Professionisten.

Am 18. 6. 2001 legte der Antragsgegner eine Hausverwalterabrechnung für das Jahr 2002, in der sich ua folgende Positionen finden, zu denen Nachstehendes festgestellt wurde:

a) Kassabeleg 311: Postgebühren 32 ATS: Am 21. 12. 1998 bezahlte der Antragsgegner einen Betrag von 32 ATS für Briefmarken, die für ein Schreiben an die Kanzlei D***** verwendet wurden.

b) Kassabeleg 314: Barauslagen 100 ATS: Am 22. 12. 1998 übergab der Antragsgegner Trinkgeld von 100 ATS an einen Mitarbeiter der Fa S*****, der im Haus beschäftigt war.

c) Kassabeleg 315: Barauslagen 155 ATS: Am 22. 12. 1998 übergab der Antragsgegner Trinkgeld von 155 ATS an einen Mitarbeiter der F***** GmbH.

d) Kassabeleg 328: Barauslagen 150 ATS: Am 11. 1. 1999 übergab der Antragsgegner Trinkgeld von 150ATS an einen Mitarbeiter der Fa S*****.

e) Kassabeleg 332: Barauslagen 100 ATS: Am 18. 1. 1999 übergab der Antragsgegner Trinkgeld von 100 ATS an einen Mitarbeiter einer Schlosserei.

f) Kassabeleg 343: Hausbesorgergesetz 360 ATS: Am 4. 2. 1999 bezahlte der Antragsgegner für den Ankauf des Buches Tades, Hausbesorgergesetz 360 ATS.

g) Kassabeleg 345: Postgebühren 96 ATS: Am 10. 2. 1999 bezahlte der Antragsgegner für Briefmarken 96 ATS für den Versand der von ihm zu diesem Zeitpunkt zum ersten Mal herausgegebenen „Bassena-News“.

h) Kassabeleg 349: Postgebühren 32 ATS: Am 12. 2. 1999 bezahlte der Antragsgegner für Postentgelt 32 ATS für ein Schreiben betreffend allfälliger Pflichtverletzungen der Hausbesorgerin.

i) Kassabeleg 366: Barauslagen 200 ATS: Am 8. 3. 1999 übergab der Antragsgegner Trinkgeld von 200 ATS an einen Mitarbeiter der Fa S*****.

j) Kassabeleg 368: Reparatur Drucker 1.442,40 ATS: Am 9. 3. 1999 bezahlte der Antragsgegner 1.442,40 ATS für die Reparatur seines Druckers.

k) Kassabeleg 394: Postgebühren 69 ATS: Am 29. 4. 1999 bezahlte der Antragsgegner für Postentgelt 69 ATS für ein Schreiben zur Kündigung der Hausverwaltung.

l) Kassabeleg 404: Barauslagen 400 ATS: Am 11. 5. 1999 bezahlte der Antragsgegner an Monteure der Fa W***** anlässlich der Installation von Sat-Masten 400 ATS an Trinkgeld.

m) Kassabeleg 427: Botenfahrt 210 ATS: Am 6. 7. 1999 bezahlte der Antragsgegner an ein Taxiunternehmen 210 ATS für eine Botenfahrt zur Steuerberaterin.

n) Kassabeleg 429: Botenfahrt 70 ATS: Am 9. 7. 1999 bezahlte der Antragsgegner an ein Taxiunternehmen 70 ATS für eine Botenfahrt zwischen dem magistratischen Bezirksamt F***** und der Wohnhausanlage.

o) Kassabeleg 446: Büromaterial 1.199,70 ATS: Am 23. 7. 1999 bezahlte der Antragsgegner für den Kauf von drei Tintenpatronen für seinen Drucker 1.199,70 ATS brutto.

p) Kassabeleg 450: Barauslagen 340 ATS: Am 30. 7. 1999 bezahlte der Antragsgegner 340 ATS für den Kauf von Lebensmitteln und Nahrung als Versorgung für die Mitarbeiter der Polizei und Feuerwehr, die anlässlich eines Wasserschadens in der Wohnhausanlage tätig waren.

Die angeführten Zahlungen des Antragsgegners aus den Jahren 1998 und 1999 verrechnete er den Mit- und Wohnungseigentümern nicht in diesen Jahren, sondern nahm erst im Jahr 2000 Zahlungen an sich selbst vor.

Die Erstantragstellerin und die Zweitantragstellerin (vgl. ON 31 und 57) stellten das Begehren auf Legung von

Abrechnungen für die Jahre 2000 bis 2003 nach §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG. Die Abrechnung für das Jahr 2000 sei nicht ordnungsgemäß gelegt, sei formell und inhaltlich unvollständig, in großen Teilen unrichtig und entsprechende nicht den geforderten Kriterien der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsgemäßheit, wobei die einzelnen kritisierten Punkte dargestellt wurden. Positionen aus 1998 und 1999 seien keinesfalls in die Abrechnung 2000 aufzunehmen.

Der Antragsgegner bestritt. Alle verzeichneten Kosten seien durch Beschlussfassungen gedeckt.

Das Erstgericht fasste einen Teilsachbeschluss nur betreffend die Abrechnung 2000 und eliminierte daraus über 300 Kostenpositionen. Sämtliche Positionen aus den Jahren 1998 und 1999 in der Jahresabrechnung 2000 hätten zu entfallen, wengleich sie im Jahr 2000 geleistet worden seien. Die Jahresabrechnung sei nämlich abzugrenzen, sodass nur solche Belege, die mit dem Abrechnungsjahr in Zusammenhang stehen, verrechnet werden dürften.

Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung über Rekurs des Antragsgegners teilweise dahin ab, dass einzelne vom Erstgericht ausgeschiedene Positionen aus 1998 und 1999 doch in der Abrechnung 2000 zu verbleiben hätten (von denen nur mehr die oben angeführten 16 Positionen strittig sind). Soweit diese Positionen Aufwendungen betreffen, für die der Antragsgegner vor dem Jahr 2000 für die Eigentümergemeinschaft in Vorlage getreten sei, komme es nicht auf den Zeitpunkt der Zahlung des Antragsgegners an Dritte an, sondern darauf, dass er nach seiner Bestellung zum Verwalter entsprechende Auszahlungen an sich selbst vorgenommen habe. Soweit diese Zahlungen an Dritte zuordenbar seien, hätten sie in der Abrechnung zu verbleiben.

Der ordentliche Revisionsrekurs wurde bei einer Bewertung des Entscheidungsgegenstands über 10.000 EUR mangels Rechtsfragen von über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung nicht zugelassen.

Dagegen richten sich außerordentliche Revisionsrekurse des Antragsgegners und der Erstantragstellerin.

Rechtliche Beurteilung

zu 1. Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners ist schon deshalb unzulässig, weil er eine gesetzmäßige Ausführung vermessen lässt.

Der Antragsgegner, der primär die Abänderung begehrt, „dass dem Antragsbegehren vollinhaltlich stattgegeben wird“ (!), will damit erreichen, dass „sämtliche in der Abrechnung verzeichneten Ausgaben, die nach den Angaben des Antragsgegners außertourliche Tätigkeiten betreffen, im gegenständlichen Abrechnungsverfahren“ zuerkannt werden. Er zählt dazu zwar den Ankauf von Literatur, den Besuch von juristischen Seminaren, Postgebühren, diverse Kopien, aliquote Fernmeldegebühren sowie Fahrscheine, Bankspesen, Büromaterial und Papier auf, unterlässt es aber, jene Kostenpositionen exakt und konkret (entsprechend der detaillierten Bezeichnung durch die Vorinstanzen) zu nennen, die die Vorinstanzen seiner Meinung nach zu Unrecht ausgeschieden haben. Das entspricht aber nicht einer gesetzmäßigen Ausführung des Rechtsmittels, weshalb es schon aus diesem Grund zurückzuweisen ist.

zu 2. In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs argumentiert die Erstantragstellerin hinsichtlich einzelner (oben unter a - p dargestellter), nach den Belegnummern konkret bezeichneter Kostenpositionen, die vom Rekursgericht genehmigt wurden, es handle sich dabei weder um einen ersatzfähigen Aufwand iSd §§ 1035 ff, 1042 ABGB noch rechtfertige der Unkostenersatzbeschluss vom 14. 5. 1998 diese Kostenpositionen, da er inhaltlich auf die damals beauftragten Tätigkeiten beschränkt sei. Sie begehrt insofern die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Teilsachbeschlusses.

Dem tritt der Antragsgegner in der ihm freigestellten Revisionsrekursbeantwortung entgegen, ließ allerdings die Behauptung der Erstantragstellerin, die Tätigkeit des Antragsgegners als Hausverwalter habe mit 1. 8. 1999 begonnen, unbestritten.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil er eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichts aufzeigt, und deshalb auch in der Sache berechtigt.

Nach den §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 ist die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen. Es genügt nicht, sich mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege zu begnügen, sondern es ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht (RIS-Justiz RS0019408 [T14]).

Ausgehend vom im Revisionsrekursverfahren unstrittigen Umstand, dass der Antragsgegner seine (am 28. 4. 1999

beschlossene) Tätigkeit als Hausverwalter mit 1. 8. 1999 begonnen hat, sind ausschließlich Ausgaben des Antragsgegners zu beurteilen, die zeitlich davor (zwischen 21. 12. 1998 und 30. 7. 1999) anfielen. Die Auslegungsfrage, ob der Beschluss vom 14. 5. 1998 auch noch während der Hausverwaltertätigkeit des Antragsgegners Geltung hat, stellt sich daher gar nicht.

Der Mehrheitsbeschluss, wonach dem Antragsgegner die Unkosten seiner unentgeltlichen Tätigkeit für die gleichzeitig beauftragten Arbeiten ersetzt werden, regelt damit nach seinem Wortlaut zweifelsfrei nur den Aufwändersatz für die Konsultierung eines auf Wohnrecht spezialisierten Rechtsanwalts (wegen einer Klage gegen die Zweitantragstellerin, deren Verpflichtung zur Mittragung von Sanierungskosten der Dachterrassen und eines Neuparifzierungsantrags) und für die Verhandlungsführung betreffend eine Prämienreduktion mit der Gebäudeversicherung. Zu diesen Agenden lassen sich aber die jetzt noch strittigen Kosten in keiner Weise zuordnen, weshalb der Mehrheitsbeschluss vom 14. 5. 1998 die Aufnahme dieser Kostenpositionen in die Abrechnung inhaltlich nicht rechtfertigen vermag.

Daher scheidet auch § 1014 ABGB als Anspruchsgrundlage aus. Die Feststellungen erlauben nämlich weder die Beurteilung, die Zahlungen des Antragsgegners seien Folge des übernommenen Auftrags (vgl. RIS-Justiz RS0019499), noch er habe bei pflichtgemäßer Sorgfalt die Aufwendungen für die von ihm geschuldete Geschäftsbesorgung erforderlich und zweckdienlich halten dürfen (vgl. RIS-Justiz RS0113252 [T1]).

Auch auf § 1042 ABGB kann sich der Antragsgegner nicht erfolgreich berufen, weil eine Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft aus welchem Rechtsgrund immer zur Leistung des verrechneten Aufwands (RIS-Justiz RS0104142, RS0028060) für Fachliteratur, Postgebühren, Botenfahrten und Büromaterial des Antragsgegners auch nicht ansatzweise erkennbar ist. Jedenfalls auszuschließen ist eine solche Verpflichtung für vom Antragsgegner freiwillig gewährte Trinkgelder sowie Speisen und Getränke.

Der Antragsgegner stützt sich schließlich darauf, die Aufwendungen zum Wohle und zum Nutzen der Eigentümergemeinschaft getätigt zu haben, er begehrt also Aufwändersatz für nützliche Geschäftsführung iSd § 1037 ABGB. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Geschäftsführung ohne Auftrag zu einem klaren und überwiegenden Vorteil des Geschäftsherrn, der außer Zweifel stehen muss, geführt hat, wofür ein strenger Maßstab anzulegen ist (RIS-Justiz RS0019869 [T1] und [T3]). Eine derartige Annahme ist aber nach den Feststellungen (und den unsubstantiiert gebliebenen Behauptungen des Antragsgegners) nicht gerechtfertigt.

Für die von der Erstantragstellerin im Revisionsrekurs bemängelten Abrechnungspositionen der Abrechnung 2000 fehlt es somit an einem tauglichen Rechtstitel gegen die Eigentümergemeinschaft, weshalb die Abrechnung insoweit unrichtig ist. Hinsichtlich dieser 16 Positionen war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben.

Soweit sich der Revisionsrekurs gegen die Kostenentscheidung des Rekursgerichts richtet, ist er nach § 62 Abs 2 Z 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG), § 37 Abs 3 Z 16 MRG (iVm § 52 Abs 2 WEG) absolut unzulässig.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 Abs 1 zweiter Satz AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG), § 37 Abs 3 Z 17 MRG (iVm § 52 Abs 2 WEG). Die nach § 37 Abs 3 Z 17 MRG maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Endsachbeschluss angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Textnummer

E92553

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00119.09Z.1110.000

Im RIS seit

10.02.2010

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2012

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