

# TE OGH 2009/4/14 50b27/09w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.04.2009

## 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 Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Mag. Johannes H\*\*\*\*\*, 2. Ingrid P\*\*\*\*\*, 3. Silvia T\*\*\*\*\*, 4. Dr. Liora B\*\*\*\*\*, 5. Ali Ö\*\*\*\*\*, 6. Döndü Ö\*\*\*\*\*, 7. Brigitte B\*\*\*\*\*, Erst- bis Sechstantragsteller vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, Siebtantragstellerin vertreten durch Leon, Schopf, Zens, Rechtsanwälte GmbH in Wien, sowie der weiteren Beteiligten 1. Karl F\*\*\*\*\*, 2. Marija B\*\*\*\*\*, 3. Gertrude S\*\*\*\*\*, 4. Andrea V\*\*\*\*\*, 5. Dr. Martin S\*\*\*\*\*, 6. Karl T\*\*\*\*\*, 7. Robert G\*\*\*\*\*, 8. Gertraud F\*\*\*\*\*, 9. Jasmin F\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\* , 10. Helmut B\*\*\*\*\*, 11. Wolfgang H\*\*\*\*\*, 12. Bettina S\*\*\*\*\*, gegen die Antragsgegnerin B\*\*\*\*\* I\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* , vertreten durch Mag. Hermann Fröschl, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- bis Sechstantragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. Oktober 2008, GZ 39 R 298/08z-51, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 21. Mai 2008, GZ 36 Msch 14/03x-43, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts - mit Ausnahme des Spruchpunktes 2.l.b. (betreffend die Vorschreibung der Stromkosten), welcher ersatzlos zu entfallen hat - wiederhergestellt wird.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, jeweils an Kosten des Rekursverfahrens dem Erst- bis Sechstantragsteller insgesamt 402,60 EUR (darin 67,10 EUR an Umsatzsteuer) und der Siebtantragstellerin 309,69 EUR (darin 51,61 EUR an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, an Kosten des Revisionsrekursverfahrens dem Erst- bis Sechstantragsteller insgesamt 482,97 EUR (darin 80,49 EUR an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller sowie die sonstigen Beteiligten sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* mit dem Haus \*\*\*\*\* , R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* . Die Antragsgegnerin ist seit 1. Jänner 1999 die Verwalterin des Objekts.

Erst- bis Sechstantragsteller begehrten die Überprüfung der Abrechnung betreffend die Jahre 2001 bis 2003 hinsichtlich der Positionen Hausreinigungskosten und Verwalterhonorar. Offenbar über Weisung des erstbeteiligten Mehrheitseigentümers Karl F\*\*\*\*\* jun. seien wesentlich überhöhte Hausreinigungskosten in die jeweiligen Jahresabrechnungen eingestellt worden. Aufgrund dieses die übrigen Wohnungseigentümer schädigenden Vorgehens der Antragsgegnerin stehe dieser kein Verwalterhonorar zu.

Die Antragsgegnerin bestritt dieses Vorbringen. Das Reinigungsunternehmen habe das vereinbarte Entgelt ordnungsgemäß abgerechnet und in rechnungsgemäßer Höhe sei es auch in die Abrechnungen eingestellt worden.

Das Erstgericht hat mit seinem Sachbeschluss

1. die Antragsgegnerin unter Androhung einer Geldstrafe von 3.000 EUR, für die Liegenschaft \*\*\*\*\*, R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* verpflichtet, binnen 14 Tagen gesetzeskonforme Abrechnungen der Jahre 2001, 2002 und 2003 vorzulegen;

2. festgestellt, dass die Antragsgegnerin

I. im Jahr 2001

a. die Hausreinigungskosten von netto 125.968,37 ATS um 64.560 ATS,

b. die Stromkosten von 24.770,14 ATS um 825 ATS,

II. im Jahr 2002 die Hausreinigungskosten von netto 10.030,27 EUR um 4.691,76 EUR und

III. im Jahr 2003 die Hausreinigungskosten von netto 11.201,22 EUR um 5.371,20 EUR

jeweils überhöht verrechnet habe;

IV. den Antrag, die Überschreibungsbeträge zuzüglich 4 % Zinsen an die Antragsteller zu bezahlen, zurückgewiesen, und

V. die Antragsgegnerin verpflichtet, dem Erst- bis Sechstantragsteller 20 EUR und der Siebstantragstellerin 16 EUR an Barauslagen zu ersetzen.

Das Erstgericht traf folgende Feststellungen:

Bis Juni 1999 führte die C\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*gmbH die Hausreinigung einmal wöchentlich durch; im Fall von Beschwerden der Wohnungseigentümer erfolgte eine zusätzliche Reinigung. Für die Reinigung wurden monatlich netto 5.500 ATS in Rechnung gestellt.

Am 17. Mai 1999 legte die I\*\*\*\*\* KEG dem Erstbeteiligten Karl F\*\*\*\*\* jun. einen Kostenvoranschlag über die Durchführung von Reinigungsarbeiten zu einem Betrag von monatlich netto 5.500 ATS. Die I\*\*\*\*\* KEG hatte damals bereits Reinigungsaufträge für zwei dem Karl F\*\*\*\*\* jun. gehörende Liegenschaften. Der Vater des Erstbeteiligten, Karl F\*\*\*\*\* sen., führte in Vertretung seines Sohnes ein Gespräch mit Dragoslav I\*\*\*\*\*, dem Geschäftsführer der I\*\*\*\*\* KEG. Karl F\*\*\*\*\* sen. sagte, dass zweimal wöchentlich Reinigungsarbeiten durchgeführt werden sollten und dass dafür ein Betrag von monatlich netto 11.452 ATS verrechnet werden dürfe. Außerdem erklärte er Dragoslav I\*\*\*\*\*, dass dieser für die Überlassung der Reinigungsarbeiten auf der Liegenschaft \*\*\*\*\*, R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\*, monatlich einen bestimmten Betrag auf das Konto des Karl F\*\*\*\*\* jun. überweisen müsse. Wäre Dragoslav I\*\*\*\*\* damit nicht einverstanden gewesen, hätte er den Auftrag für die Reinigungsarbeiten im Haus \*\*\*\*\*, R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\*, nicht erhalten. Die I\*\*\*\*\* KEG legte daraufhin am 4. Juni 1999 einen weiteren Kostenvoranschlag, in dem die selben Arbeitsleistungen angeführt waren wie in jenem vom 17. Mai 1999 aber zu einem Betrag von monatlich 11.452 ATS netto. In der Folge beauftragte der Mehrheitseigentümer und Erstbeteiligte Karl F\*\*\*\*\* jun. die I\*\*\*\*\* KEG mit den Reinigungsarbeiten um monatlich 11.452 ATS. Eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Betrauung der I\*\*\*\*\* KEG mit den Reinigungsarbeiten liegt nicht vor. Die Antragsgegnerin holte auch keine weiteren Kostenvoranschläge für Reinigungsarbeiten ein, sondern verständigte lediglich die Wohnungseigentümer über die Betrauung der I\*\*\*\*\* KEG, nachdem sie von Karl F\*\*\*\*\* jun. informiert worden war. Über die mit der I\*\*\*\*\* KEG vereinbarten Kosten informierte die Antragsgegnerin die (übrigen) Wohnungseigentümer nicht; diese erfuhren die Kosten erst aus der folgenden Jahresabrechnung.

Ab Juli 1999 führte dann die I\*\*\*\*\* KEG die Reinigungsarbeiten durch. Obwohl seither die Arbeiten zweimal wöchentlich durchgeführt wurden, änderte sich am Reinlichkeitszustand des Hauses wenig, weil die Mieter nicht auf die Sauberkeit im Stiegenhaus achteten und überall ihren Müll wegwarfen. Die I\*\*\*\*\* KEG verrechnete für die

Reinigungsarbeiten ab Juli 1999 monatlich 11.451,67 ATS netto. Für die Überlassung der Reinigungsarbeiten auf sämtlichen drei Liegenschaften musste die I\*\*\*\*\* KEG an Karl F\*\*\*\*\* jun. monatlich 8.077 ATS bezahlen. Dieser Betrag beinhaltete 20 % MWSt und setzte sich zusammen aus 6.457 ATS für das Objekt R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\*, sowie 583,03 ATS und 1.037,03 ATS für die beiden weiteren Objekte.

Zur Abrechnung 2001:

In der Betriebskostenabrechnung für 2001 verrechnete die Antragsgegnerin für Reinigungsarbeiten 125.968,37 ATS. Dieser Betrag setzt sich aus 11 von der I\*\*\*\*\* KEG in Rechnung gestellten Monatsbeträgen zu je 11.451,67 ATS zusammen. Unter Abzug des Nettoanteils jenes Betrags, den die I\*\*\*\*\* KEG im Jahr 2001 für die Überlassung der Reinigungsarbeiten in der R\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* an den Mehrheitseigentümer Karl F\*\*\*\*\* jun. zu zahlen hatte, das sind 64.560 ATS (12 x Monatsnettobetrag von 5.380 ATS), verblieb im Jahr 2001 ein von der I\*\*\*\*\* KEG vereinnahmter Betrag von 61.408,37 ATS.

An Verwalterhonorar verrechnete die Antragsgegnerin 83.115,90 ATS. Bei der Wohnnutzfläche von 2.564,13 m<sup>2</sup> als Berechnungsgrundlage ergäbe sich ein jährliches Verwalterhonorar von 93.077,93 ATS (2.564,13 m<sup>2</sup> x 36,30 ATS).

An Ausgaben für Strom verrechnete die Antragsgegnerin 24.770,14 ATS. Davon wurden 23.945,14 ATS an die W\*\*\*\*\* GmbH bezahlt. Eine Zahlung von 825 ATS steht nicht fest.

Zur Abrechnung 2002:

An Reinigungsentgelt verrechnete die Antragsgegnerin 10.030,27 EUR. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den in Rechnung gestellten Reinigungsentgelten von 11 x 832,22 EUR (= 11.451,60 ATS) und einmal 875,85 EUR (= 12.051,96 ATS). Im Jahr 2002 musste die I\*\*\*\*\* KEG wiederum 12 mal netto 5.380 ATS (= 390,98 EUR) an den Mehrheitseigentümer Karl F\*\*\*\*\* jun. bezahlen. Nach Abzug der an Karl F\*\*\*\*\* jun. geleisteten Zahlungen von 4.691,76 EUR (12 x 390,98 EUR) hat die I\*\*\*\*\* KEG für Reinigungsarbeiten 5.338,51 EUR vereinnahmt.

An Verwalterhonorar hat die Antragsgegnerin für 2002 einen Betrag von 6.167,64 EUR verzeichnet.

Zur Abrechnung 2003:

Für Reinigungsarbeiten verrechnete die Antragsgegnerin 11.201,22 EUR. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus in Rechnung gestellten Reinigungsentgelten von 12 x 862 EUR und 1 x 857,22 EUR. Für die Überlassung der Reinigungsarbeiten musste die I\*\*\*\*\* KEG an Karl F\*\*\*\*\* jun. netto monatlich 447,60 EUR, insgesamt somit 5.371,20 EUR bezahlen. Nach Abzug der an Karl F\*\*\*\*\* jun. bezahlten 5.371,20 EUR hat die I\*\*\*\*\* KEG im Jahr 2003 für Reinigungsarbeiten 5.830,02 EUR vereinnahmt.

Für die Verwaltung hat die Antragsgegnerin im Jahr 2003 einen Betrag von 6.167,64 EUR verrechnet.

Die Antragsgegnerin wusste nicht, dass die I\*\*\*\*\* KEG für die Überlassung der Reinigungsarbeiten an den Mehrheitseigentümer Karl F\*\*\*\*\* jun. Zahlungen zu leisten hatte.

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, dass die Antragsgegnerin keine richtige Abrechnung gelegt habe. Bei den Stromkosten seien 825 ATS nicht belegt. Bei den Reinigungskosten wären die vom beauftragten Unternehmen an den Mehrheitseigentümer Karl F\*\*\*\*\* jun. überwiesenen Beträge abzuziehen gewesen, weil die Reinigungskosten tatsächlich um den nach diesem Abzug verbliebenen Restbetrag durchgeführt worden seien. Das Verwalterhonorar sei der Antragsgegnerin nicht zu kürzen gewesen, weil sie von der Vereinbarung zwischen Karl F\*\*\*\*\* jun. und dem Reinigungsunternehmen nichts gewusst habe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den gegen sie gerichteten Antrag, gesetzeskonforme Abrechnungen für die Jahre 2001 bis 2003 zu legen, ab. Es war rechtlich der Meinung, dass Erst- bis Sechstantragsteller in ihrem Sachantrag die verrechneten Stromkosten nicht bemängelt hätten, weshalb eine dahingehende Prüfung nicht vorzunehmen gewesen sei. Hinsichtlich der Reinigungskosten komme es nur darauf an, ob die Abrechnung insoweit den dafür bestandenen gesetzlichen bzw vertraglichen Grundlagen der Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern und - im hier vorliegenden Zusammenhang - dem Reinigungsunternehmen entsprochen habe. Decke sich das vom Reinigungsunternehmen verrechnete Entgelt mit dem vertraglich vereinbarten, so sei es vom Verwalter in die Abrechnung aufzunehmen, weil es dann das tatsächlich geschuldete sei. Ob der in

Rechnung gestellte und in die Abrechnung aufgenommene Betrag angemessen sei, sei hier nicht erheblich, weil die abgerechneten Reinigungskosten den vereinbarten entsprochen hätten. Damit liege insgesamt keine beachtliche Unrichtigkeit der Abrechnungen vor, weshalb mit Antragsabweisung vorzugehen gewesen sei.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs von Erst- bis Sechstantragsteller mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bestätigung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt. In ihrem Revisionsrekurs machen Erst- bis Sechstantragsteller zusammengefasst geltend, es sei die Rechtsansicht des Rekursgerichts betreffend die Richtigkeit der Reinigungskosten deshalb unzutreffend, weil den getroffenen Feststellungen in diesem Punkt eine wirksame Vereinbarung zwischen der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft und dem Reinigungsunternehmen nicht zu entnehmen sei. Dass - wie vom Erstgericht aufgedeckt - Stromkosten im Umfang von 825 ATS unbelegt geblieben seien, habe - entgegen der Ansicht des Rekursgerichts - jedenfalls wahrgenommen werden müssen, weil das Außerstreitverfahren nicht ausschließlich der Parteienmaxime unterliege, sondern der materiellen Wahrheit verpflichtet sei.

Die Antragsgegnerin erstattete - bereits vor Freistellung - eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs von Erst- bis Sechstantragsteller zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 MRG, § 52 Abs 2 WEG 2002) - Ausspruch des Rekursgerichts zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist teilweise auch berechtigt.

#### 1. Zu den Stromkosten:

Das Rekursgericht war der Ansicht, dass Erst- bis Sechstantragsteller Abrechnungsmängel betreffend die Stromkosten nicht geltend gemacht hätten (s dazu RIS-Justiz RS0083560; 5 Ob 160/04x = MietSlg 56.560). Dieser Ansicht treten die Erst- bis Sechstantragsteller in ihrem Revisionsrekurs nicht entgegen. Es entspricht dann aber der Rechtsprechung des erkennenden Senats, dass im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren die Grenzen der Entscheidungsbefugnis durch den Verfahrensgegenstand, also nicht nur durch den unmittelbaren Inhalt des Sachantrags selbst, sondern auch durch das begründende Tatsachenvorbringen abgegrenzt wird (5 Ob 145/08x). Feststellungen zu unbelegten Stromkosten waren demnach als überschießend unbeachtlich. Hinsichtlich der Stromkosten erweist sich damit die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts als uneingeschränkt zutreffend.

#### 2. Zu den Reinigungskosten:

2.1. Nach den §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 ist die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen (5 Ob 167/03z = JBl 2004, 722 = wobl 2004/67 [Call] = MietSlg 56/11; 5 Ob 62/04k = MietSlg 56.526 = immolex 2004/146). 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 (5 Ob 160/04x = MietSlg 56.560; vgl auch E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 34 WEG 2002 Rz 20). Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (5 Ob 167/03z = SZ 2004/42).

2.2. Die von der Eigentümergeinschaft an Reinigungskosten tatsächlich geschuldeten Beträge können im Allgemeinen - wie vom Rekursgericht im Grundsatz zutreffend dargestellt - nur jene sein, die auf einer rechtswirksamen Vereinbarung zwischen der (damals) (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft und dem Reinigungsunternehmen beruhen. Dass hier eine solche - rechtswirksame und die Eigentümergeinschaft bindende - Vereinbarung zustande gekommen ist, lässt sich allerdings - wie von Erst- bis Sechstantragsteller zutreffend reklamiert - den getroffenen Feststellungen nicht entnehmen. Insbesondere ist ungeklärt, in welcher (offen gelegten) Funktion der (Vater des) Erstbeteiligte(n) bei seinen Verhandlungen mit dem Reinigungsunternehmen eingeschritten und wie sich die Antragsgegnerin als Verwalterin dem Reinigungsunternehmen gegenüber zum Verhandlungsergebnis gestellt hat. Demnach kann auf Basis der vorliegenden Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden, ob es hier überhaupt zu einer die (damals) (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft bindenden Vereinbarung mit dem Reinigungsunternehmen gekommen ist, die Grundlage für die Einstellung der von diesem gelegten Rechnungen in die

von der Antragsgegnerin vorgenommene Abrechnung sein könnte. Sollte eine solche, zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Reinigungsunternehmen maßgebliche vertragliche Grundlage nicht erweislich sein, so wird im Allgemeinen - den Grundsätzen des § 1152 ABGB folgend (vgl RIS-Justiz RS0021589; RS0021263; RS0014516) - davon ausgegangen werden können, dass dem Reinigungsunternehmen für die tatsächlich erbrachten und in Anspruch genommenen Leistungen ein angemessenes Entgelt geschuldet wird. Diesen Fragen muss aber im hier vorliegenden, ganz besonders gelagerten Einzelfall nicht mehr nachgegangen werden:

Aus der zwischen dem Mehrheitseigentümer und dem Reinigungsunternehmen getroffenen Vereinbarung und aus dem Vergleich des vom Reinigungsunternehmen ursprünglich gelegten und dann über Verlangen des Mehrheitseigentümers erhöhten Anbots folgt nämlich, dass nur die um die „Provisionen“ des Mehrheitseigentümers gekürzten Rechnungsbeträge tatsächlich und wirtschaftlich als Entgelt für die Reinigung des Hauses in Betracht kommen. Die „Provisionen“ für den Mehrheitseigentümer waren dagegen „Aufwendungen“, die schon ihrer Art nach weder faktisch noch rechtlich auch nur ansatzweise als Kosten für die Betreuung des Hauses gewertet werden können. Das Erstgericht hat daher diesen Teil der Abrechnung mit Recht beanstandet, sodass dessen Sachbeschluss - mit Ausnahme des die Stromkosten betreffenden Teils - wiederherzustellen war.

Die Kostenentscheidung für das Rekurs- und Revisionsrekursverfahren beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG 2002. Die geringfügige Erfolglosigkeit der Antragsteller hinsichtlich der Stromkosten bleibt unter Billigkeitsgesichtspunkten kostenmäßig unbeachtlich. Die Kostenbemessungsgrundlage beträgt 2.500 EUR (§ 10 Z 3 lit bb RATG). Erst- bis Sechstantragsteller gebührt nur ein Streitgenossenzuschlag von 30 % und Pauschalgebühren fallen im Revisionsrekursverfahren nicht an (24. 6. 2008, 5 Ob 226/07g).

**Textnummer**

E90655

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00027.09W.0414.000

**Im RIS seit**

14.05.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

24.09.2012

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