jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/8/28 5Ob133/18x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. E*****P*****, und der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, gegen die Antragsgegnerin I*****verwaltung ***** GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Houska, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 20 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Dezember 2017, GZ 38 R 234/17v-19, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 19. Mai 2017, GZ 5 Msch 23/15p-16, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen verpflichteten die Antragsgegnerin unter Androhung einer Geldstrafe zur Legung einer Abrechnung für den Zeitraum 1. 1. bis 3. 10. 2011. Das Rekursgericht führte aus, der Anspruch auf Rechnungslegung gemäß § 34 Abs 1 letzter Satz WEG verjähre in drei Jahren ab Ende der Abrechnungsfrist. Eine vom Kalenderjahr (§ 34 Abs 2 WEG) abweichende Abrechnungsperiode sei auch nach den Behauptungen der Antragsgegnerin nicht vereinbart, sodass die Verjährungsfrist sechs Monate nach Ablauf des Jahres 2011 in Gang gesetzt worden und der geltend gemachte Anspruch nicht verjährt sei.

Den Revisionsrekurs erklärte das Gericht zweiter Instanz über Zulassungsvorstellung der Antragsgegnerin für zulässig, weil auch die Meinung vertreten werden könne, bei vorzeitiger Beendigung der Verwaltertätigkeit beginne die Verjährung des Rechnungslegungsanspruchs schon mit dem Beendigungszeitpunkt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig.

Der Antragsteller hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

1.1 Aus dem Recht der Geschäftsbesorgung (Bevollmächtigungsvertrag gemäß §§ 1002 ff ABGB) folgt, dass durch die Auflösung des Verwaltervertrags nicht alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern

beendet sind, sondern nach dem Wesen des Verwaltungsvertrags als Dauerschuldverhältnis gegenseitige Rechte und Pflichten weiter bestehen (vgl 5 Ob 149/10p mwN). Verpflichtungen iSd § 20 Abs 2 bis 7 WEG, die schon im Zeitpunkt der Beendigung der Verwaltung bestanden haben, aber nicht erfüllt wurden, können von den Wohnungseigentümern auch nach Auflösung des Verwaltervertrags noch eingefordert werden (5 Ob 32/14p).

Streitigkeiten mit dem ehemaligen Verwalter über die Legung der Rechnung sind in das Außerstreitverfahren verwiesen (RIS-Justiz RS0083562).

1.2 Die Rechnungslegungspflicht gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer bei Beendigung des Verwaltervertrags besteht unabhängig davon, ob die Abrechnungsperiode verstrichen ist; ist dies nicht der Fall, hat der Verwalter Rechnung über den Zeitraum zu legen, in dem die Stellung als Verwalter aufrecht war (RIS-Justiz RS0083562 [T7] = 5 Ob 212/07y; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht4 § 34 WEG Rz 34 mwN).

2. Die Antragstellerin bestreitet nicht, dass sie in diesem Sinn grundsätzlich eine Pflicht zur Rechnungslegung für den Zeitraum 1. 1. bis 3. 10. 2011 trifft, meint aber, dass die Abrechnungsfrist am 3. 4. 2012 geendet habe, und knüpft den Beginn der Verjährung an diesen Zeitpunkt, sodass die Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 letzter Satz WEG mit 3. 4. 2012 (gemeint offensichtlich 3. 4. 2015) abgelaufen und der Anspruch auf Rechnungslegung verjährt sei.

3.1 Sämtliche die Abrechnung betreffenden Regelungen sind in § 34 WEG zusammengefasst (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 47). Diese Bestimmung enthält auch eine klare Regelung zur Verjährung des dem Wohnungseigentümer zustehenden Anspruchs auf Rechnungslegung, sodass keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt, auch wenn ausdrückliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehlt (RIS-Justiz RS0042656).

3.2 Nach § 34 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 verjährt der Abrechnungsanspruch der Wohnungseigentümer in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Der Lauf der Verjährungsfrist beginnt mit der Fälligkeit der Abrechnung, also sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode (5 Ob 30/15w; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht[23] § 34 WEG Rz 3). Ist die Abrechnungsperiode – mangels einer diesbezüglich abweichenden Vereinbarung oder Festsetzung durch das Gericht – nach § 34 Abs 2 WEG das Kalenderjahr, folgt schon aus dem klaren Gesetzeswortlaut, dass die Verjährungsfrist nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach Ende des Kalenderjahrs in Gang gesetzt wird.

3.3 Die von der Antragstellerin erkennbar vertretene Ansicht, dass die Beschränkung ihrer Abrechnungspflicht mit 3. 10. 2011 auch die Abrechnungsfrist des § 34 Abs 1 WEG in Gang setzte, findet im Wortlaut des Gesetzes keine Deckung. Argumente für eine mit ihren Überlegungen verbundene Änderung der Abrechnungsperiode des § 34 Abs 2 WEG, an die das Gesetz den Beginn der Abrechnungsfrist knüpft, durch die Auflösung des Vertragsverhältnisses führt sie in ihrem Rechtsmittel auch nicht an, wenn sie sich im Wesentlichen auf die Wiedergabe des Gesetzestexts beschränkt. Auch die von ihr angeführten Belegstellen (Kothbauer, Neues zur Abrechnung, immolex 2015, 356; MietSlg 60.499 = 5 Ob 212/07y; MietSlg 68.411) referieren zur Frage des Beginns der Verjährung ebenfalls nur den Gesetzeswortlaut.

4. Der vom Rekursgericht zur Begründung seines Zulassungsausspruchs herangezogene § 31 Abs 3 WEG betrifft Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter nach Auflösung des Verwalterverhältnisses und lässt keine Rückschlüsse auf die in § 34 WEG gesondert geregelte Verjährung des Individualrechts der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung zu.

5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E122970

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00133.18X.0828.000

Im RIS seit

31.10.2018

Zuletzt aktualisiert am

11.06.2019

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