

TE OGH 2023/1/19 5Ob208/22g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.01.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragsteller 1. Ge*, und 2. Gü*, beide vertreten durch Mag. Andrea Zapotoczky, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin H* GmbH, *, vertreten durch Mag. Martin Breunig, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Juli 2022, GZ 39 R 82/22f-87, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragsteller 1. Ge*, und 2. Gü*, beide vertreten durch Mag. Andrea Zapotoczky, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin H* GmbH, *, vertreten durch Mag. Martin Breunig, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Juli 2022, GZ 39 R 82/22f-87, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer der von der Antragsgegnerin verwalteten Liegenschaft (Wohnungseigentumspartner eines Objekts im Haus). Sie beehrten in mehreren, vom Erstgericht zur gemeinsamen Entscheidung verbundenen Anträgen, der Verwalterin die Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung zu bestimmten Positionen sowie die Belegeinsicht zu bereits gelegten Abrechnungen aufzutragen.

[2] Das Erstgericht wies die Anträge im Wesentlichen mit dem Hinweis darauf ab, dass die Verwalterin dem Antragsbegehren im Gerichtsverfahren durch entsprechende Belegeinsicht und Urkundenübermittlung sowie durch Klarstellung der gelegten Abrechnungen entsprochen habe.

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Die Antragsteller zeigen in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs dagegen keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5] 1. Der Verwalter hat gemäß § 20 Abs 3 WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. In einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3, § 34 Abs 3 WEG ist zu prüfen, ob die gerügte Ausgabebeziehung der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt ist und daher als Aufwendung für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 197/18h mwN). Bei der Abrechnung nach § 34 WEG 2002 handelt es sich um die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse im Kalenderjahr als jeweilige Abrechnungsperiode (vgl RS0019408 [T26]). Die dem Verwalter obliegende Rechnungslegungspflicht umfasst auch die – nur nach den Umständen des Einzelfalls bestimmbare – Verpflichtung, Belegeinsicht in „geeigneter Weise“ zu gewähren (vgl RS0019408 [T19, T20]; RS0070610 [T12]). Im Bezug auf die Kriterien der „Vollständigkeit, Verständlichkeit, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit für einen Miteigentümer“ einer Hausverwalterabrechnung besteht ein gewisser Beurteilungsspielraum; solange dieser nicht verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (vgl RS0019408 [T5]). [5] 1. Der Verwalter hat gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des Paragraph 34, WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. In einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3,, Paragraph 34, Absatz 3, WEG ist zu prüfen, ob die gerügte Ausgabebeziehung der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt ist und daher als Aufwendung für die Liegenschaft im Sinn des Paragraph 32, WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 197/18h mwN). Bei der Abrechnung nach Paragraph 34, WEG 2002 handelt es sich um die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse im Kalenderjahr als jeweilige Abrechnungsperiode vergleiche RS0019408 [T26]). Die dem Verwalter obliegende Rechnungslegungspflicht umfasst auch die – nur nach den Umständen des Einzelfalls bestimmbare – Verpflichtung, Belegeinsicht in „geeigneter Weise“ zu gewähren vergleiche RS0019408 [T19, T20]; RS0070610 [T12]). Im Bezug auf die Kriterien der „Vollständigkeit, Verständlichkeit, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit für einen Miteigentümer“ einer Hausverwalterabrechnung besteht ein gewisser Beurteilungsspielraum; solange dieser nicht verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor vergleiche RS0019408 [T5]).

[6] 2. Im Lauf des Gerichtsverfahrens gewährte die Antragsgegnerin den Antragstellern Einsicht in Belege und Urkunden zu den noch offenen, jeweils vom Erstgericht ausführlich erörterten Antragspunkten (etwa zum Mietvertrag über die Hausbesorgerwohnung sowie dessen Verlängerung, zur Abrechnung besonderer Reinigungskosten und bestimmter Gartenarbeiten, die nach Ansicht der Antragsteller zum Aufgabenbereich des Hausbesorgers gehörten). Wenn die Antragsteller nun in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels mit der Behauptung begründen wollen, durch das Ausweisen von Gesamtbeträgen in einer zwölf Monate umfassenden Abrechnungsperiode sei es – generell – nicht möglich, die Zahlungen einzelnen Zeiträumen oder Zahlungsflüssen zuzuordnen oder die Zahlungen auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit hin zu überprüfen, so zeigen sie damit keine erhebliche Rechtsfrage auf. Die pauschale Behauptung, aus der Abrechnung müsse auch ersichtlich sein, welcher Miteigentümer wann wie viel bezahlt habe, und „die vorliegenden Abrechnungen“ würden „diese Kriterien nicht erfüllen“, steht einerseits im Widerspruch zu den vom Rekursgericht übernommenen Feststellungen zu den von der Antragsgegnerin im Einzelnen für die Jahre 2014, 2015 und 2016 gelegten Eigentümerabrechnungen sowie zu den jeweils dazu im Gerichtsverfahren vorgelegten und erörterten Urkunden. Andererseits ist damit auch keine Überschreitung des dem Rekursgericht zukommenden Beurteilungsspielraums erkennbar, weil das Rechtsmittel keine Position der Abrechnung anführt, die nicht (rechnerisch) nachvollziehbar (gewesen) wäre.

[7] 3. Auch darauf, dass für die Überprüfung einer Ausgabe in der Jahresabrechnung ein auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und einem dritten Unternehmer beruhender Leistungsaustausch maßgeblich ist, und dass ein behauptetes pflichtwidriges Verhalten des Hausverwalters im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe im Rechnungslegungsverfahren weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant ist (RS0131374), hat das Rekursgericht hingewiesen. Entgegen der Rechtsansicht der Antragsteller hätte daher die Position einer allenfalls „doppelt“ in Auftrag gegebenen Hausreinigung keine Unrichtigkeit der Abrechnung zur Folge.

[8] 4. Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung wird damit insgesamt nicht aufgeworfen.

Textnummer

E137492

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00208.22G.0119.000

Im RIS seit

16.03.2023

Zuletzt aktualisiert am

16.03.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at