

TE OGH 2025/12/18 50b136/25y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. S* GmbH, *, vertreten durch Dr. Johannes Hebenstreit, LL.M., Rechtsanwalt in Salzburg, 2. G*gesellschaft mbH, *, vertreten durch Schubeck & Schubeck Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. P* GmbH, *, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte – Partnerschaft in Wien, 2. O*-Gesellschaft m.b.H., *, sowie sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, Liegenschaftsadresse *, wegen § 34 iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 24. Juli 2025, GZ 53 R 190/25k-73, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 23. April 2025, GZ 33 MSch 14/23z-65, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. S* GmbH, *, vertreten durch Dr. Johannes Hebenstreit, LL.M., Rechtsanwalt in Salzburg, 2. G*gesellschaft mbH, *, vertreten durch Schubeck & Schubeck Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die Antragsgegner 1. P* GmbH, *, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte – Partnerschaft in Wien, 2. O*-Gesellschaft m.b.H., *, sowie sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ * KG *, Liegenschaftsadresse *, wegen Paragraph 34, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 24. Juli 2025, GZ 53 R 190/25k-73, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 23. April 2025, GZ 33 MSch 14/23z-65, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

[1] Die Erstantragstellerin war seit 2017 Miteigentümerin von 778/70.892 Anteilen einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum am Büro 2 (in der Folge: B2; vormals B-LNr 287), seit 2020 auch von weiteren 220/70.892 Anteilen

verbunden mit Wohnungseigentum am Büro 16. Die Erstantragsgegnerin war die für das Jahr 2019 zuständige Hausverwaltung, zuvor hatte die Zweitantragstellerin die Hausverwaltung geführt.

[2] Der auf der Liegenschaft errichtete Gebäudekomplex besteht im Erdgeschoss und ersten Stock überwiegend aus Geschäftsräumlichkeiten und Büros, darüber aus Wohnungen. Das Objekt der Erstantragstellerin B2 (nur die Abrechnung hierfür ist Gegenstand) liegt im dritten Obergeschoss des Bauteils IV und weist eine Nutzfläche von 349,48 m² auf. Zu diesem Objekt gehört die Tiefgaragenparkplatzfläche Nr 392 im zweiten Untergeschoss mit einem Ausmaß von 11,5 m². [2] Der auf der Liegenschaft errichtete Gebäudekomplex besteht im Erdgeschoss und ersten Stock überwiegend aus Geschäftsräumlichkeiten und Büros, darüber aus Wohnungen. Das Objekt der Erstantragstellerin B2 (nur die Abrechnung hierfür ist Gegenstand) liegt im dritten Obergeschoss des Bauteils römisch vier und weist eine Nutzfläche von 349,48 m² auf. Zu diesem Objekt gehört die Tiefgaragenparkplatzfläche Nr 392 im zweiten Untergeschoss mit einem Ausmaß von 11,5 m².

[3] Errichtet wurde der Einkaufs- und Wohnkomplex Mitte der 90er-Jahre von der Zweitantragsgegnerin (in der Folge auch: O*), wobei diese noch während der Errichtungsphase mit Vertrag vom 28. 3. 1995 Anteile der nunmehrigen Zweitantragstellerin abtrat, die auch die Hausverwaltung übernahm. Die Zweitantragstellerin war in der Folge Eigentümerin von 22.388/70.892 Anteilen, die Zweitantragsgegnerin von 48.504/70.892 Anteilen. (Nur) Diese Parteien schlossen am 15. 12. 1997 einen Wohnungseigentumsvertrag mit einem abweichenden Verteilungsschlüssel (Pkt VII.), wobei nach dem Wohnungseigentumsvertrag die Einheit B2 formell bei der Zweitantragsgegnerin verblieb. Diese hatte „dieses Objekt“ allerdings bereits im Jahr 1996 an den K* verkauft. Dieser hatte weder den Wohnungseigentumsvertrag unterfertigt noch dem darin ersichtlichen abweichenden Verteilungsschlüssel je (schriftlich) zugestimmt, obwohl die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an ihn gemäß § 24a WEG 1975 in Bezug auf das Büro (damals bezeichnet als IV.3.1, nun B2) im Grundbuch seit 1996 angemerkt war. [3] Errichtet wurde der Einkaufs- und Wohnkomplex Mitte der 90er-Jahre von der Zweitantragsgegnerin (in der Folge auch: O*), wobei diese noch während der Errichtungsphase mit Vertrag vom 28. 3. 1995 Anteile der nunmehrigen Zweitantragstellerin abtrat, die auch die Hausverwaltung übernahm. Die Zweitantragstellerin war in der Folge Eigentümerin von 22.388/70.892 Anteilen, die Zweitantragsgegnerin von 48.504/70.892 Anteilen. (Nur) Diese Parteien schlossen am 15. 12. 1997 einen Wohnungseigentumsvertrag mit einem abweichenden Verteilungsschlüssel (Pkt römisch sieben.), wobei nach dem Wohnungseigentumsvertrag die Einheit B2 formell bei der Zweitantragsgegnerin verblieb. Diese hatte „dieses Objekt“ allerdings bereits im Jahr 1996 an den K* verkauft. Dieser hatte weder den Wohnungseigentumsvertrag unterfertigt noch dem darin ersichtlichen abweichenden Verteilungsschlüssel je (schriftlich) zugestimmt, obwohl die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an ihn gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 in Bezug auf das Büro (damals bezeichnet als römisch vier.3.1, nun B2) im Grundbuch seit 1996 angemerkt war.

[4] Da die Zweitantragstellerin als (damalige) Hausverwalterin schon im Jahr 1997 erkannte, dass sie die Betriebs- und Instandhaltungsjahresabrechnung wie ursprünglich vorgesehen und im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart nicht zielführend erstellen konnte, legte sie den übrigen damaligen Wohnungseigentümern den Vorschlag eines neuen Betriebs- und Heizkostenschlüssels vor. Auch die Zweitantragstellerin war damals Miteigentümerin der Liegenschaft. Während die O*, die damaligen Wohnungseigentümer und der K* die erste Seite dieses Schreibens mit daran angehängten diversen Betriebskostenschlüssel unterfertigten, kam es nicht zu einer Unterfertigung durch die Zweitantragstellerin. Die Erstantragstellerin selbst trat weder dem ursprünglichen Wohnungseigentumsvertrag zwischen der Zweitantragstellerin und der O* noch dem vorgeschlagenen Aufteilungsschlüssel der Zweitantragstellerin aus dem Jahr 1997 bei.

[5] Die Erstantragstellerin beantragte als (damalige) Wohnungseigentümerin des Objekts B2 die Richtigstellung der Betriebskostenabrechnung 2019 mit der wesentlichen Begründung, die Erstantragsgegnerin habe einen unrichtigen Verteilungsschlüssel in Bezug auf die mit „BK O*“ bezeichneten Kosten angewendet, zumal sie von einem Schlüssel für eine Sondernutzung ausgehe, der nicht zutreffe.

[6] Die Erstantragsgegnerin beantragte die Abweisung dieses Sachantrags primär mit der Behauptung, das Objekt der Erstantragstellerin B2 unterliege dem im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten Verteilungsschlüssel und damit derselben Aufteilung der Betriebskosten wie bei der „O*“. Die Erstantragstellerin sei deren Rechtsnachfolgerin. Sollte das Gericht in einem rechtskräftigen Sachbeschluss zum Ergebnis kommen, dass davon abzuweichen und ein konkreter anderer Verteilungsschlüssel anzuwenden sei, werde dies selbstverständlich umgesetzt werden. Auch auf die Alternative des gesetzlichen Verteilungsschlüssels wies die Erstantragsgegnerin hin.

[7] Das Erstgericht folgte aus den eingangs wiedergegebenen, aufgrund des Aufhebungsbeschlusses 5 Ob 130/24i getroffenen Feststellungen, dass es zur rechtswirksamen Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels nicht gekommen sei. Es stellte spruchgemäß (neuerlich) fest, die von der Erstantragsgegnerin für die im Eigentum der Erstantragstellerin stehenden Anteile, mit denen Wohnungseigentum an B2 verbunden ist, erstellte Betriebskostenabrechnung sei unrichtig, sodass sämtliche Positionen, die mit dem Kürzel „O*“ gekennzeichnet seien, zu entfallen hätten.

[8] Dass der Rechtsvorgänger der Erstantragstellerin, der K*, an einen abweichenden Schlüssel gebunden gewesen wäre oder diesen akzeptiert hätte, sei nicht hervorgekommen. Die Jahresabrechnung wäre daher „nach den gesetzlichen Vorgaben“ zu erstellen gewesen. Mangels Einhaltung dieser Vorgaben sei die Jahresbetriebskostenabrechnung „im angefochtenen Umfang unrichtig“. Da das Gericht die Betriebskostenabrechnung nur im Rahmen der von der Erstantragstellerin angefochtenen Ansätze zu beurteilen habe, sei nur die Frage verblieben, inwieweit die mit „O*“ gekennzeichneten Positionen anteilmäßig der Erstantragstellerin zuzurechnen seien.

[9] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragsgegnerin nicht Folge. Deren (einzigem) Argument in der Hauptsache, die mit dem Kürzel „O*“ gekennzeichneten Positionen der Betriebskostenjahresabrechnung 2019 seien nicht zu eliminieren, sondern von der Erstantragstellerin nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (also dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel) zu tragen, hielt es entgegen, dies käme nur in Betracht, wenn auch alle übrigen Positionen der Betriebskostenjahresabrechnung einer Prüfung zu unterziehen und sämtliche Positionen nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel aufzuteilen wären. Dies hätten die Parteien nicht angestrebt. Da die übrigen drei von der Erstantragsgegnerin in der Betriebskostenabrechnung 2019 angewendeten Verteilungsschlüssel nicht angefochten worden seien, sei es dem Gericht verwehrt, die Erstellung einer insgesamt richtigen Betriebskostenabrechnung anzuordnen. Überdies habe die Erstantragsgegnerin im Verfahren erster Instanz nie behauptet, dass es sich bei den antragsgegenständlichen Positionen um allgemeine Betriebskosten handeln würde, weshalb ihr Rekursargument dem Neuerungsverbot widerspreche. Durch den Entfall der mit dem Kürzel „O*“ gekennzeichneten Positionen aus der Betriebskostenjahresabrechnung werde ein sachgerechtes Ergebnis erzielt, zumal das Erstgericht festgestellt habe, es handle sich um Kosten, die weder konkret dem Objekt der Erstantragstellerin zugeordnet werden können noch hinsichtlich welcher sie anteilmäßig teilnehme (etwa Klimaanlage). Der angestrebte Verteilungsschlüssel von 778/70.892 an den „O*-Positionen“ würde im Übrigen zu einer Begünstigung der Zweitantragsgegnerin führen, die sich aber nicht gegen den Sachantrag ausgesprochen habe. Letztlich habe der Oberste Gerichtshof in der aufhebenden Entscheidung 5 Ob 130/24i keine Bedenken gegen den gänzlichen Entfall der „O*-Positionen“ aus der Betriebskostenabrechnung geäußert.

[10] Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Rekursgericht mit 10.000 EUR übersteigend. Den Revisionsrekurs ließ es nicht zu.

[11] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin, in dem sie eine Abänderung dahin anstrebt, dass ihrem Rekurs vollinhaltlich stattgegeben werden möge.

[12] Die Erst- und die Zweitantragstellerin beantragen in den ihnen freigestellten Revisionsrekursbeantwortungen, den Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihm keine Folge zu geben.

[13] Die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[14] Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Auffassung der Vorinstanzen zur Rechtsfolge des Entfalls gewisser Positionen aus dem von der Erstantragsgegnerin als Verwalterin herangezogenen Sonderverteilungsschlüssel korrekturbedürftig ist. Er ist im Sinn einer Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen auch berechtigt.

1. Parteistellung

[15] Bereits in der Vorentscheidung 5 Ob 130/24i wurde darauf hingewiesen, dass die Erstantragstellerin ihr Objekt B2 nach dem Grundbuchstand zwar mit Kaufvertrag vom 11. 7. 2024 verkauft hat und die Käuferin bereits als Wohnungseigentümerin einverleibt wurde. Da Gegenstand dieses Verfahrens (nur) die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 und daher für die Vergangenheit ist, hat die Erstantragstellerin ihre Parteistellung durch die Veräußerung aber nicht verloren.

2. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens

[16] 2.1. Aufgrund der Aufhebungsentscheidung 5 Ob 130/24i hat das Erstgericht ergänzende Feststellungen zu dem von der Erstantragsgegnerin – primär – behaupteten, angeblich vereinbarten abweichenden Verteilungsschlüssel getroffen. Seine rechtliche Beurteilung, zu einer rechtlich wirksamen Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels sei es weder im Wohnungseigentumsvertrag noch durch Unterfertigung der Beilage ./M anlässlich der Jahresabrechnung 1997 gekommen, zog schon im Rekursverfahren niemand mehr in Zweifel. Davon ist im Revisionsrekursverfahren auszugehen. Der Revisionsrekurs strebt auch nur mehr die Anwendung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels auf die Positionen „BK O*“ an.

[17] 2.2. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist daher nur die Frage, welche Rechtsfolgen es hat, dass der von der Erstantragsgegnerin verwendete – vermeintliche – abweichende Verteilungsschlüssel in Bezug auf diese Aufwendungen tatsächlich nicht wirksam vereinbart worden war. Die Vorentscheidung 5 Ob 130/24i enthält zu dieser Frage – entgegen der dies andeutenden Auffassung des Rekursgerichts – keine Ausführungen, weil sie sich ausschließlich mit der Frage nach den Voraussetzungen für den im ersten Rechtsgang noch behaupteten abweichenden gesetzlichen Verteilungsschlüssel befasst.

[18] 2.3. Dass die Erstantragsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren nicht explizit behauptet hatte, im Fall der Unwirksamkeit eines vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssels sei nach Miteigentumsanteilen abzurechnen, ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig und entspricht der Aktenlage. Dass die Erstantragsgegnerin in erster Instanz aber zugestanden hätte, dass die Erstantragstellerin im Fall des Fehlens eines von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichenden Aufteilungsschlüssels – entgegen der gesetzlichen Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 bzw § 19 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 – gar nicht zu Positionen mit dem Kürzel „O*“ beitragen müsste, kann ihrem Vorbringen aber nicht unterstellt werden. Immerhin wies sie auf die Alternative des gesetzlichen Verteilungsschlüssels bereits im Schriftsatz ON 3 (S 6) hin. Ihr erstmals im Rekurs ausdrücklich enthaltener Hinweis, dass die Konsequenz des Entfalls des ursprünglich behaupteten abweichenden Verteilungsschlüssels die Anwendung der gesetzlichen Verteilungsgrundsätze sein müsse, ist ein rein rechtliches Argument, das – entgegen der Auffassung des Rekursgerichts – nicht dem Neuerungsverbot widersprach. Insoweit ist die Auffassung des Rekursgerichts daher korrekturbedürftig. [18] 2.3. Dass die Erstantragsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren nicht explizit behauptet hatte, im Fall der Unwirksamkeit eines vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssels sei nach Miteigentumsanteilen abzurechnen, ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig und entspricht der Aktenlage. Dass die Erstantragsgegnerin in erster Instanz aber zugestanden hätte, dass die Erstantragstellerin im Fall des Fehlens eines von der Regelung des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 abweichenden Aufteilungsschlüssels – entgegen der gesetzlichen Regelung des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 bzw Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WEG 1975 – gar nicht zu Positionen mit dem Kürzel „O*“ beitragen müsste, kann ihrem Vorbringen aber nicht unterstellt werden. Immerhin wies sie auf die Alternative des gesetzlichen Verteilungsschlüssels bereits im Schriftsatz ON 3 (S 6) hin. Ihr erstmals im Rekurs ausdrücklich enthaltener Hinweis, dass die Konsequenz des Entfalls des ursprünglich behaupteten abweichenden Verteilungsschlüssels die Anwendung der gesetzlichen Verteilungsgrundsätze sein müsse, ist ein rein rechtliches Argument, das – entgegen der Auffassung des Rekursgerichts – nicht dem Neuerungsverbot widersprach. Insoweit ist die Auffassung des Rekursgerichts daher korrekturbedürftig.

3. Zu den Grundsätzen der Abrechnung nach § 34 WEG 2002. Zu den Grundsätzen der Abrechnung nach Paragraph 34, WEG 2002

[19] 3.1. Nach § 20 Abs 3 WEG 2002 hat der Verwalter den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG 2002 eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. Im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 iVm §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 WEG 2002 – wie hier vorliegend – ist zu prüfen, ob die gerügte Ausgabeposition der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt und daher als Aufwendung für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 32/22z; 5 Ob 228/17s). Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (RS0117889; RS0119057). [19] 3.1. Nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 hat der Verwalter den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des Paragraph 34, WEG 2002 eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen. Im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz 3, 34, Absatz 3, WEG 2002 – wie hier vorliegend – ist zu prüfen, ob die gerügte Ausgabeposition der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt und daher als Aufwendung für die Liegenschaft im Sinn des Paragraph 32, WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 32/22z; 5 Ob 228/17s). Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein

(RS0117889; RS0119057).

[20] 3.2. Bei Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung hat das Gericht nicht einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern selbst die Unrichtigkeit der Abrechnung in den konkreten Positionen festzustellen. Das setzt eine vollständige und abschließende inhaltliche Prüfung der Abrechnung durch das Gericht voraus. Durch einen derartigen „Feststellungssachbeschluss“ erfolgt die bindende Lösung einer Vorfrage, worin die Unrichtigkeit der Abrechnung besteht (5 Ob 165/10s; 5 Ob 82/12p).

[21] 3.3. Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Dass im Sinn des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs 1 MRG, § 13 WGG) nach dem Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung weiter bestanden hätte, hat niemand behauptet und ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Gemäß § 32 Abs 2 WEG können sämtliche Wohnungseigentümer einen von der Regelung des Abs 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen, wobei solche Vereinbarungen (wie bereits nach § 19 Abs 1 Satz 1 WEG 1975) der Schriftform bedürfen. Eine in diesem Sinn abweichende Vereinbarung in Bezug auf die Positionen „BK O*“ hat das Verfahren nicht ergeben. [21] 3.3. Gemäß Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Dass im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (Paragraph eins, Absatz eins, MRG, Paragraph 13, WGG) nach dem Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung weiter bestanden hätte, hat niemand behauptet und ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Gemäß Paragraph 32, Absatz 2, WEG können sämtliche Wohnungseigentümer einen von der Regelung des Absatz eins, abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen, wobei solche Vereinbarungen (wie bereits nach Paragraph 19, Absatz eins, Satz 1 WEG 1975) der Schriftform bedürfen. Eine in diesem Sinn abweichende Vereinbarung in Bezug auf die Positionen „BK O*“ hat das Verfahren nicht ergeben.

[22] 3.4. Soweit es sich bei diesen Kostenpositionen daher tatsächlich um liegenschaftsbezogene Aufwendungen im Sinn des § 32 Abs 1 WEG 2002 handelt, wäre die Folge des Entfalls einer abweichenden Verteilung die Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels, somit – mangels „Altmietverträgen“ im Sinn des § 32 Abs 1 Satz 2 WEG – die Aufteilung auf die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Das Fehlen einer vertraglichen Vereinbarung über die Aufteilung liegenschaftsbezogener Aufwendungen kann nämlich im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanzen – handelt es sich um Aufwendungen nach § 32 Abs 1 WEG 2002 – nicht zum gänzlichen Entfall der Leistungspflicht eines Wohnungseigentümers führen, sondern muss im Regelfall die Partizipation an den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen im Verhältnis des jeweiligen Miteigentumsanteils zur Folge haben (vgl Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 § 32 WEG 2002 Rz 9; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG5 § 32 WEG Rz 29). Für die in der Revisionsrekursbeantwortung der Zweitantragstellerin vertretene Auffassung, die „Eliminierung aus dem Sonderverteilungsschlüssel führe nicht zur Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssel ohne Rücksicht auf vorhandene vertragliche Grundlagen“, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. [22] 3.4. Soweit es sich bei diesen Kostenpositionen daher tatsächlich um liegenschaftsbezogene Aufwendungen im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 handelt, wäre die Folge des Entfalls einer abweichenden Verteilung die Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels, somit – mangels „Altmietverträgen“ im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, Satz 2 WEG – die Aufteilung auf die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Das Fehlen einer vertraglichen Vereinbarung über die Aufteilung liegenschaftsbezogener Aufwendungen kann nämlich im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanzen – handelt es sich um Aufwendungen nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 – nicht zum gänzlichen Entfall der Leistungspflicht eines Wohnungseigentümers führen, sondern muss im Regelfall die Partizipation an den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen im Verhältnis des jeweiligen Miteigentumsanteils zur Folge haben vergleiche Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 32, WEG 2002 Rz 9; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG5 Paragraph 32, WEG Rz 29). Für die in der Revisionsrekursbeantwortung der

Zweitrantragstellerin vertretene Auffassung, die „Eliminierung aus dem Sonderverteilungsschlüssel führe nicht zur Anwendung des gesetzlichen Verteilungsschlüssel ohne Rücksicht auf vorhandene vertragliche Grundlagen“, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.

[23] 3.5. Das Erstgericht – und diesem folgend das Rekursgericht – argumentierte zwar damit, die nun strittigen Betriebskostenpositionen seien „der Erstantragstellerin nicht zuordenbar“, was allerdings mangels näherer Feststellungen dazu nicht nachvollziehbar ist. Davon abgesehen kommt es – entgegen der Auffassung der Vorinstanzen – nicht auf eine „Zuordenbarkeit“ der Positionen zum Objekt der Erstantragstellerin an, sondern nur darauf, ob es sich bei den verrechneten Positionen um liegenschaftsbezogene Aufwendungen im Sinn des § 32 Abs 1 WEG 2002 (nur diese unterliegen der Abrechnungspflicht) handelt. Auch dies kann mangels konkreter Feststellungen zu den im erstinstanzlichen Sachbeschluss nur auszugsweise genannten Positionen „BK O*“, die teils nur mit Schlagworten bezeichnet wurden, noch nicht abschließend beantwortet werden. [23] 3.5. Das Erstgericht – und diesem folgend das Rekursgericht – argumentierte zwar damit, die nun strittigen Betriebskostenpositionen seien „der Erstantragstellerin nicht zuordenbar“, was allerdings mangels näherer Feststellungen dazu nicht nachvollziehbar ist. Davon abgesehen kommt es – entgegen der Auffassung der Vorinstanzen – nicht auf eine „Zuordenbarkeit“ der Positionen zum Objekt der Erstantragstellerin an, sondern nur darauf, ob es sich bei den verrechneten Positionen um liegenschaftsbezogene Aufwendungen im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 (nur diese unterliegen der Abrechnungspflicht) handelt. Auch dies kann mangels konkreter Feststellungen zu den im erstinstanzlichen Sachbeschluss nur auszugsweise genannten Positionen „BK O*“, die teils nur mit Schlagworten bezeichnet wurden, noch nicht abschließend beantwortet werden.

[24] 3.6. Gründe dafür, warum (nur) die Erstantragstellerin für das Jahr 2019 – sollte es sich bei den beanstandeten Positionen um Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des § 32 Abs 1 WEG handeln – nicht zumindest im Ausmaß ihres Mindestanteils beitragen sollte, lassen sich weder aus dem bisherigen Vorbringen der Erstantragstellerin noch aus der Argumentation der Vorinstanzen ableiten. Bloße „Gerechtigkeitsüberlegungen“ sind dafür – mangels eines abweichend vereinbarten oder vom Gericht festgesetzten Verteilungsschlüssels – ebenso wenig ausschlaggebend wie der Umstand, dass die Zweitrantragstellerin sich nicht gegen den Antrag ausgesprochen hatte oder sich die Beanstandung der Erstantragstellerin nur auf Positionen in Bezug auf das Objekt B2 bezogen hatte. [24] 3.6. Gründe dafür, warum (nur) die Erstantragstellerin für das Jahr 2019 – sollte es sich bei den beanstandeten Positionen um Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG handeln – nicht zumindest im Ausmaß ihres Mindestanteils beitragen sollte, lassen sich weder aus dem bisherigen Vorbringen der Erstantragstellerin noch aus der Argumentation der Vorinstanzen ableiten. Bloße „Gerechtigkeitsüberlegungen“ sind dafür – mangels eines abweichend vereinbarten oder vom Gericht festgesetzten Verteilungsschlüssels – ebenso wenig ausschlaggebend wie der Umstand, dass die Zweitrantragstellerin sich nicht gegen den Antrag ausgesprochen hatte oder sich die Beanstandung der Erstantragstellerin nur auf Positionen in Bezug auf das Objekt B2 bezogen hatte.

4. Ergebnis

[25] Zusammenfassend folgt, dass im Fall des – hier im Revisionsrekursverfahren unstrittigen – Wegfalls eines angeblich vereinbarten abweichenden Verteilungsschlüssels und mangels gerichtlicher Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels im Sinn des § 32 Abs 5 WEG 2002 Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des § 32 Abs 1 WEG nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel zu verrechnen sind. Dies hat zur Folge, dass – soweit es sich tatsächlich um derartige liegenschaftsbezogene Aufwendungen handelt, was das Erstgericht näher festzustellen haben wird – die Erstantragstellerin an diesen Aufwendungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile beizutragen hat und ein „völliger Entfall“ dieser Positionen aus der ihr gegenüber gelegten Betriebskostenabrechnung nicht in Betracht kommt. Die im Revisionsrekurs angesprochene Frage, ob dem Verwalter die Kompetenz zukommt, eine bereits gelegte Abrechnung im Sinn des § 34 WEG 2002 aufgrund erkannter Irrtümer nachträglich auch außerhalb eines Verfahrens nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 von sich aus zu ändern, bedarf keiner weiteren Erörterung, weil die Erstantragstellerin hier ein derartiges Verfahren ohnedies angestrengt hat. [25] Zusammenfassend folgt, dass im Fall des – hier im Revisionsrekursverfahren unstrittigen – Wegfalls eines angeblich vereinbarten abweichenden Verteilungsschlüssels und mangels gerichtlicher Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels im Sinn des Paragraph 32, Absatz 5, WEG 2002 Liegenschaftsaufwendungen im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel zu verrechnen sind. Dies hat zur Folge, dass – soweit es sich tatsächlich um derartige liegenschaftsbezogene Aufwendungen handelt, was das Erstgericht näher festzustellen haben wird – die

Erstantragstellerin an diesen Aufwendungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile beizutragen hat und ein „völliger Entfall“ dieser Positionen aus der ihr gegenüber gelegten Betriebskostenabrechnung nicht in Betracht kommt. Die im Revisionsrekurs angesprochene Frage, ob dem Verwalter die Kompetenz zukommt, eine bereits gelegte Abrechnung im Sinn des Paragraph 34, WEG 2002 aufgrund erkannter Irrtümer nachträglich auch außerhalb eines Verfahrens nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 von sich aus zu ändern, bedarf keiner weiteren Erörterung, weil die Erstantragstellerin hier ein derartiges Verfahren ohnedies angestrengt hat.

[26] 5. Die nach § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG anzustellenden Billigkeitserwägungen hängen von der endgültigen Entscheidung der Hauptsache ab, sodass die Kosten des Revisionsrekursverfahren der Endentscheidung vorzubehalten sind. [26] 5. Die nach Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG anzustellenden Billigkeitserwägungen hängen von der endgültigen Entscheidung der Hauptsache ab, sodass die Kosten des Revisionsrekursverfahren der Endentscheidung vorzubehalten sind.

Textnummer

E146717

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00136.25Y.1218.000

Im RIS seit

02.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2026

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