

TE OGH 2006/12/29 5Ob245/06z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.12.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) DI Manfred F******, 2.) Dr. Monika F******, beide vertreten durch Mag. Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Eva Maria H******, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG iVm § 20 Abs 3 WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Juli 2006, GZ 40 R 24/06k-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 2. November 2005, GZ 12 Msch 14/05d-8, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) DI Manfred F******, 2.) Dr. Monika F******, beide vertreten durch Mag. Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Eva Maria H******, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Juli 2006, GZ 40 R 24/06k-13, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 2. November 2005, GZ 12 Msch 14/05d-8, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller wird Folge gegeben. Der angefochtene Sachbeschluss wird aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Die Kosten des Revisionsrekursverfahren sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind zu je 60/3298 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft S******, wobei mit ihren Anteilen das Wohnungseigentum an top Nr 17 untrennbar verbunden ist. Sie erwarben ihre Anteile mit Kaufvertrag vom 6. 8. 1999 von der Dr. Wolfgang R***** KEG. Im Kaufvertrag wurde Folgendes vereinbart:

„Der Verkäufer verkauft und übergibt je zur Hälfte und die Käufer kaufen und übernehmen je zur Hälfte einen Anteil von 57/1295, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 17 der unter Punkt 1 dieses Vertrages bezeichneten Liegenschaft samt dem gesamten gewidmeten und tatsächlichen Zubehör sowie mit allen Rechten und Pflichten, die dem Verkäufer zustehen oder obliegen.“

Die Antragsgegnerin war in der Zeit von 1. 1. 1998 bis 30. 6. 2002 Verwalterin der Liegenschaft S*****.

Im Zeitpunkt der Veräußerung der Anteile an die Antragsteller hatte die Antragsgegnerin für den Zeitraum 1. 1. 1998 bis 31. 12. 1998 eine Hausverwaltungsabrechnung gelegt. Von der Rechtsvorgängerin der Antragsteller war eine gerichtliche Überprüfung dieser Abrechnung bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der Liegenschaftsanteile an die Antragsteller nicht beantragt worden.

Marko D***** ist zu 38/1649 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft S*****, wobei mit seinen Anteilen das Wohnungseigentum an top Nr 19 untrennbar verbunden ist.

Am 25. 6. 2005 ermächtigte dieser Wohnungseigentümer die Antragsteller im eigenen Namen den ihm zukommenden Anspruch auf Legung einer gesetzmäßigen, ordentlichen und richtigen Abrechnung für die Jahre 1996 bis 1998 gerichtlich durchzusetzen und trat ihnen seine diesbezüglichen Ansprüche gegenüber dem jeweiligen Hausverwalter ab. Die Antragsteller nahmen diese Abtretung an. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragsteller, der Antragsgegnerin eine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung für das Jahr 1998 im Sinn der §§ 20 Abs 3 und 34 WEG zu legen. Dies unter Auflistung konkreter Punkte, in denen die von der Antragsgegnerin gelegte Abrechnung nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entspreche. Ihre Antragslegitimation gründeten sie zum einen auf ihre Rechtsnachfolge nach der Dr. Wolfgang R***** KEG und zum anderen darauf, dass die Verkäuferin ihnen im Rahmen des Kaufvertrages offene Abrechnungsansprüche abgetreten habe. Darüber hinaus habe ein weiterer Miteigentümer ihnen seine offenen Abrechnungsansprüche abgetreten. Am 25. 6. 2005 ermächtigte dieser Wohnungseigentümer die Antragsteller im eigenen Namen den ihm zukommenden Anspruch auf Legung einer gesetzmäßigen, ordentlichen und richtigen Abrechnung für die Jahre 1996 bis 1998 gerichtlich durchzusetzen und trat ihnen seine diesbezüglichen Ansprüche gegenüber dem jeweiligen Hausverwalter ab. Die Antragsteller nahmen diese Abtretung an. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten die Antragsteller, der Antragsgegnerin eine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung für das Jahr 1998 im Sinn der Paragraphen 20, Absatz 3 und 34 WEG zu legen. Dies unter Auflistung konkreter Punkte, in denen die von der Antragsgegnerin gelegte Abrechnung nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entspreche. Ihre Antragslegitimation gründeten sie zum einen auf ihre Rechtsnachfolge nach der Dr. Wolfgang R***** KEG und zum anderen darauf, dass die Verkäuferin ihnen im Rahmen des Kaufvertrages offene Abrechnungsansprüche abgetreten habe. Darüber hinaus habe ein weiterer Miteigentümer ihnen seine offenen Abrechnungsansprüche abgetreten.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung dieses Begehrens. Sie bestritt die Aktivlegitimation der Antragsteller für Abrechnungsansprüche aus Abrechnungsperioden vor ihrer bucherlichen Einverleibung als Wohnungseigentümer. Darüber hinaus bestritt sie die Abtretung und deren Wirksamkeit. Es handle sich um höchstpersönliche Ansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer, die nicht abgetreten werden könnten.

Für das Jahr 1998 habe sie außerdem bereits Abrechnung gelegt. Das Erstgericht wies das Begehr der Antragsteller ab. Der Rechnungslegungsanspruch sei zwar zufolge der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 10 WEG im Zeitpunkt der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages (29. 6. 2005) nicht verjährt gewesen. Allerdings fehle es den Antragstellern an der Legitimation zur Antragstellung. Für das Jahr 1998 habe sie außerdem bereits Abrechnung gelegt. Das Erstgericht wies das Begehr der Antragsteller ab. Der Rechnungslegungsanspruch sei zwar zufolge der Übergangsbestimmung des Paragraph 56, Absatz 10, WEG im Zeitpunkt der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages (29. 6. 2005) nicht verjährt gewesen. Allerdings fehle es den Antragstellern an der Legitimation zur Antragstellung.

Der Oberste Gerichtshof habe bereits zu 5 Ob 2063/96k klargestellt, dass eine Rechnungslegungspflicht des Verwalters gegenüber Miteigentümern nur für Rechnungsperioden bestehe, in denen diese bucherliche Mit- und Wohnungseigentümer seien oder gewesen seien. Deshalb bestehe ein Abrechnungsanspruch der Dr. Wolfgang R***** KEG trotz Veräußerung ihrer Anteile für jene Abrechnungsperiode fort, in denen sie Mit- und Wohnungseigentümerin gewesen sei. An diesem Rechtsanspruch habe die Veräußerung der Anteile an die Antragsteller nichts geändert.

Aus der behaupteten Vereinbarung zwischen den Antragstellern und deren Rechtsvorgängerin lasse sich wegen der allgemein gehaltenen Formulierung aber nicht ableiten, dass letztere auf ihren (noch weiter bestehenden) Anspruch auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung für vergangene Perioden verzichtet hätte und dieses Recht auf die Antragsteller übertragen hätte. Dazu hätte es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedurft.

Hinsichtlich des Miteigentümers D***** liege zwar eine ausdrückliche Vereinbarung über die Abtretung des

Abrechnungsanspruches für die Jahre 1996 bis 1998 vor, doch sei diese Abtretung nicht wirksam. Der Anspruch auf Rechnungslegung gegenüber dem Hausverwalter ergebe sich aus der Rechtsposition als Mit- und Wohnungseigentümer. Einzelne Ansprüche aus diesem Eigentumsrecht könnten aber ohne das zugrundeliegende Recht nicht zidiert werden.

Es fehle daher an der Legitimation der Antragsteller zur Geltendmachung des Rechnungslegungsanspruches für das Jahr 1998. Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es hielt zunächst die im Rekurs erhobene Mängelrüge für nicht berechtigt. Zwar sei die beantragte Einvernehmung des Zeugen Dr. Wolfgang R***** und die Einvernahme der Parteien als Antragsteller vom Erstgericht nicht durchgeführt worden, dies habe jedoch keine Mängelhaftigkeit des Verfahrens begründet. Die Antragsteller hätten sich nämlich zum Nachweis des Inhaltes der Abtretungsvereinbarung nicht auf ein über den Vertragstext hinausgehendes Tatsachenvorbringen gestützt. Sie hätten nur vorgebracht, dass eine ergänzende Vertragsauslegung die typische Interessenslage von Parteien eines Liegenschaftskaufvertrages zugrundelegen habe, wonach der Verkäufer mit dem Erhalt des Kaufpreises endgültig abgefunden sein wolle und alle Ansprüche gegen Dritte auf den Käufer übergehen sollten.

Zu Recht habe daher das Erstgericht auf die Durchführung der beantragten Beweismittel verzichtet und die Vereinbarung nur nach der vertraglichen Textierung beurteilt.

In rechtlicher Hinsicht trat das Rekursgericht der Ansicht der Antragsteller entgegen, dass sich aus der Bestimmung des § 34 Abs 4 WEG 2002 ergebe, dass im Fall eines Eigentümerwechsels der Rechnungslegungsanspruch auf den Rechtsnachfolger übergehe. Es treffe zwar zu, dass § 34 Abs 4 WEG im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers hinsichtlich der Verpflichtung zur Nachzahlung eines Fehlbetrages darauf abstelle, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages Wohnungseigentümer sei. Auch ein Überschussbetrag komme dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugute. Diesem Umstand müssten die Parteien bei Gestaltung des Kaufvertrages Rechnung tragen und eben für einen entsprechenden Ausgleich zwischen dem alten und dem neuen Wohnungseigentümer vorsorgen. Ein Rechnungslegungsanspruch des neuen Wohnungseigentümers für alte Abrechnungsperioden lasse sich daraus nicht ableiten. Auf die behauptete Abtretung des Abrechnungsanspruches an die Antragsteller für diese Zeiträume ging das Rekursgericht nicht ein. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage eines Rechnungslegungsanspruches des Rechtsnachfolgers für vorangegangene Perioden keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. In rechtlicher Hinsicht trat das Rekursgericht der Ansicht der Antragsteller entgegen, dass sich aus der Bestimmung des Paragraph 34, Absatz 4, WEG 2002 ergebe, dass im Fall eines Eigentümerwechsels der Rechnungslegungsanspruch auf den Rechtsnachfolger übergehe. Es treffe zwar zu, dass Paragraph 34, Absatz 4, WEG im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers hinsichtlich der Verpflichtung zur Nachzahlung eines Fehlbetrages darauf abstelle, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages Wohnungseigentümer sei. Auch ein Überschussbetrag komme dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugute. Diesem Umstand müssten die Parteien bei Gestaltung des Kaufvertrages Rechnung tragen und eben für einen entsprechenden Ausgleich zwischen dem alten und dem neuen Wohnungseigentümer vorsorgen. Ein Rechnungslegungsanspruch des neuen Wohnungseigentümers für alte Abrechnungsperioden lasse sich daraus nicht ableiten. Auf die behauptete Abtretung des Abrechnungsanspruches an die Antragsteller für diese Zeiträume ging das Rekursgericht nicht ein. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,- übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage eines Rechnungslegungsanspruches des Rechtsnachfolgers für vorangegangene Perioden keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen Mängelhaftigkeit des Verfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Sachbeschlusses im Sinne einer Stattgebung des Antrages. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag zwecks Verfahrensergänzung durch das Gericht zweiter, in eventu erster Instanz gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Revisionsrekursbeantwortung den Revisionsrekurs zurückzuweisen in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zwar nicht aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig, doch deshalb, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Abtretbarkeit von Abrechnungsansprüchen von Wohnungseigentümern gegen Wohnungseigentumsverwalter mit bzw ohne Veräußerung des Wohnungseigentumsanteiles vorliegt und überdies die hier auszulegende Vertragsbestimmung infolge ihrer häufigen Verwendung in ihrer Bedeutung über den Einzelfall hinausgeht.

Der Revisionsrekurs ist auch im Sinne des in ihm gestellten Aufhebungsantrages berechtigt.

Zunächst liegt allerdings keine Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens oder Aktenwidrigkeit vor. Bereits im Rekursverfahren verneinte Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens können im Revisionsrekurs nicht mehr releviert werden (vgl RIS-Justiz RS0042963). Das Rekursgericht hat auch das erstinstanzliche Vorbringen zu den Beweisanträgen richtig wiedergegeben, sodass von einer Aktenwidrigkeit keine Rede sein kann. Zunächst liegt allerdings keine Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens oder Aktenwidrigkeit vor. Bereits im Rekursverfahren verneinte Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens können im Revisionsrekurs nicht mehr releviert werden (vgl RIS-Justiz RS0042963). Das Rekursgericht hat auch das erstinstanzliche Vorbringen zu den Beweisanträgen richtig wiedergegeben, sodass von einer Aktenwidrigkeit keine Rede sein kann.

Berechtigt ist allerdings die Rechtsrüge der Antragsteller:

Weil ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Legung einer richtigen Abrechnung durch den Verwalter immer schon bestand, somit auch vor Inkrafttreten der WGN 1999, die erstmals eine inhaltliche Überprüfung von Abrechnungen im Außerstreitverfahren ermöglichte, können auch Abrechnungen, die vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, in Verfahren, die nach dem 1. 1. 2000 eingeleitet wurden, für davor liegende Abrechnungsperioden auf ihre Richtigkeit überprüft werden (5 Ob 113/02g = immolex 2002/113; RIS-Justiz RS0116821).

Ein Rechnungslegungsanspruch kann auch gegen den Verwalter nach dessen Kündigung im Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 geltend gemacht werden (5 Ob 86/84 = MietSlg 37/10; 5 Ob 64/99v = MietSlg 51.573 ua). Ein Rechnungslegungsanspruch kann auch gegen den Verwalter nach dessen Kündigung im Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 geltend gemacht werden (5 Ob 86/84 = MietSlg 37/10; 5 Ob 64/99v = MietSlg 51.573 ua).

Zufolge § 34 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 verjährt der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. § 56 Abs 10 WEG 2002 spricht aus, dass diese Verjährungsbestimmung auch auf Rechnungslegungsansprüche anzuwenden ist, die vor dem 1. 7. 2002 fällig geworden sind. In diesen Fällen beginnt die dreijährige Verjährungsfrist erst mit 1. 7. 2002 zu laufen und endet daher nicht vor dem 1. 7. 2005. Im Zeitpunkt der fraglichen Abtretung der Abrechnungsansprüche an die Antragsteller war daher dieser Anspruch ihres Rechtsvorgängers nicht verjährt. Ebenso wenig im Zeitpunkt der Antragstellung bei Gericht (29.6.2005). Zufolge Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG 2002 verjährt der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Paragraph 56, Absatz 10, WEG 2002 spricht aus, dass diese Verjährungsbestimmung auch auf Rechnungslegungsansprüche anzuwenden ist, die vor dem 1. 7. 2002 fällig geworden sind. In diesen Fällen beginnt die dreijährige Verjährungsfrist erst mit 1. 7. 2002 zu laufen und endet daher nicht vor dem 1. 7. 2005. Im Zeitpunkt der fraglichen Abtretung der Abrechnungsansprüche an die Antragsteller war daher dieser Anspruch ihres Rechtsvorgängers nicht verjährt. Ebenso wenig im Zeitpunkt der Antragstellung bei Gericht (29.6.2005).

Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist bereits geklärt, dass die Rechnungslegungspflicht des Verwalters nur gegenüber jenen Miteigentümern besteht, die in der maßgeblichen Abrechnungsperiode bucherliche Mit- und Wohnungseigentümer waren (5 Ob 2063/96k). Damit erweist sich die von den Revisionsrekurswerbern vertretene Rechtsansicht, ihr Abrechnungsanspruch für jenes Jahr, das vor Begründung bzw Erwerb ihres Wohnungseigentums liege, ergebe sich schon aus ihrer Rechtsnachfolge, insbesondere aus den aus § 34 Abs 4 abzuleitenden Rechtsfolgen, als unhaltbar. Zutreffend haben die Vorinstanzen darauf hingewiesen, dass es Sache der Gestaltung des Kaufvertrages über den Erwerb von Wohnungseigentum ist, die Rechtsfolgen des § 34 Abs 4 WEG zwischen den Kaufvertragsparteien zu regeln (vgl Würth/Zingher/Kovany Miet- und Wohnrecht21 Rz 16 zu § 34 WEG). Ein gesonderter Abrechnungsanspruch des Rechtsnachfolgers gegen den Verwalter von Wohnungseigentum ergibt sich daraus nicht. In der Entscheidung 5 Ob 2063/96k wurde allerdings bereits angedeutet, dass ein von Rechtsvorgängern abgeleiteter Rechnungslegungsanspruch grundsätzlich denkbar ist. Das hat die Antragsgegnerin unter Hinweis auf die

Höchstpersönlichkeit des Rechnungslegungsanspruches eines Wohnungseigentümers bestritten. Durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ist bereits geklärt, dass die Rechnungslegungspflicht des Verwalters nur gegenüber jenen Miteigentümern besteht, die in der maßgeblichen Abrechnungsperiode bucherliche Mit- und Wohnungseigentümer waren (5 Ob 2063/96k). Damit erweist sich die von den Revisionsrekurswerbern vertretene Rechtsansicht, ihr Abrechnungsanspruch für jenes Jahr, das vor Begründung bzw Erwerb ihres Wohnungseigentums liege, ergebe sich schon aus ihrer Rechtsnachfolge, insbesondere aus den aus Paragraph 34, Absatz 4, abzuleitenden Rechtsfolgen, als unhaltbar. Zutreffend haben die Vorinstanzen darauf hingewiesen, dass es Sache der Gestaltung des Kaufvertrages über den Erwerb von Wohnungseigentum ist, die Rechtsfolgen des Paragraph 34, Absatz 4, WEG zwischen den Kaufvertragsparteien zu regeln vergleiche Würth/Zingher/Kovany Miet- und Wohnrecht21 Rz 16 zu Paragraph 34, WEG). Ein gesonderter Abrechnungsanspruch des Rechtsnachfolgers gegen den Verwalter von Wohnungseigentum ergibt sich daraus nicht. In der Entscheidung 5 Ob 2063/96k wurde allerdings ange deutet, dass ein von Rechtsvorgängern abgeleiteter Rechnungslegungsanspruch grundsätzlich denkbar ist. Das hat die Antragsgegnerin unter Hinweis auf die Höchstpersönlichkeit des Rechnungslegungsanspruches eines Wohnungseigentümers bestritten.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Auf Grund der gesetzlichen Konstruktion des WEG 2002 kommt der Verwaltungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter zustande. Die Abrechnungsverpflichtung des Verwalters, die sich aus § 20 Abs 3 WEG 2002 iVm § 34 WEG 2002 ergibt, ist jedoch jedem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber zu erfüllen. Wenn es sich auch auf Seite des Verwalters dabei um eine höchstpersönliche Verpflichtung handelt, steht dem zwar ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht aber ein höchstpersönlicher Anspruch gegenüber. Der Abrechnungsanspruch des Wohnungseigentümers resultiert nämlich primär nicht aus seiner obligatorischen Beziehung zum Verwalter, sondern aus seinem bucherlichen Wohnungseigentum. Dieser Anspruch ist akzessorisch zum Wohnungseigentum und haftet quasi an diesem. Deshalb kann ein noch offener, unverjährter Abrechnungsanspruch zusammen mit der Veräußerung des Wohnungseigentums als ein zum Hauptrecht akzessorisches Recht (vgl Wolff in Klang VI 295) gültig abgetreten werden. Losgelöst vom Wohnungseigentum ist dies hingegen nicht möglich. Die Abtretung eines Rechnungslegungsanspruches an einen Dritten kommt daher ebensowenig in Betracht wie die eines Wohnungseigentümers an einen anderen. Damit erweist die durch den Wohnungseigentümer D***** vorgenommene Abtretung seines Abrechnungsanspruches an die Antragsteller als unwirksam. Auf Grund der gesetzlichen Konstruktion des WEG 2002 kommt der Verwaltungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter zustande. Die Abrechnungsverpflichtung des Verwalters, die sich aus Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 34, WEG 2002 ergibt, ist jedoch jedem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber zu erfüllen. Wenn es sich auch auf Seite des Verwalters dabei um eine höchstpersönliche Verpflichtung handelt, steht dem zwar ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht aber ein höchstpersönlicher Anspruch gegenüber. Der Abrechnungsanspruch des Wohnungseigentümers resultiert nämlich primär nicht aus seiner obligatorischen Beziehung zum Verwalter, sondern aus seinem bucherlichen Wohnungseigentum. Dieser Anspruch ist akzessorisch zum Wohnungseigentum und haftet quasi an diesem. Deshalb kann ein noch offener, unverjährter Abrechnungsanspruch zusammen mit der Veräußerung des Wohnungseigentums als ein zum Hauptrecht akzessorisches Recht vergleiche Wolff in Klang römisch VI 295) gültig abgetreten werden. Losgelöst vom Wohnungseigentum ist dies hingegen nicht möglich. Die Abtretung eines Rechnungslegungsanspruches an einen Dritten kommt daher ebensowenig in Betracht wie die eines Wohnungseigentümers an einen anderen. Damit erweist die durch den Wohnungseigentümer D***** vorgenommene Abtretung seines Abrechnungsanspruches an die Antragsteller als unwirksam.

Es bleibt zu prüfen, ob mit der zwischen den Antragstellern und ihrer Rechtsvorgängerin getroffenen Vereinbarung des Erwerbs der Eigentumswohnung unter Übertragung „aller Rechte und Pflichten, die dem Verkäufer zustehen oder obliegen“ eine Übertragung der noch offenen, unverjährten Abrechnungsansprüche der Verkäuferin bewirkt wurde.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes - das Rekursgericht ist darauf nicht eingegangen - ist die auszulegende Vereinbarung zwar sehr allgemein gehalten, weil sie von „allen Rechten und Pflichten“ handelt, doch kann das nicht bedeuten, dass keine Rechte und Pflichten darunter subsumiert werden könnten. Diesfalls bedarf es eben einer Vertragsauslegung. So wird es keinem Zweifel unterliegen, dass etwa die aus § 34 Abs 4 WEG 2002 resultierenden Ansprüche und Verpflichtungen hinsichtlich Überschuss und Fehlbeträgen damit abschließend geregelt wurden, oder,

wie bereits in einem ähnlichen Fall vom Obersten Gerichtshof judiziert, offene Gewährleistungsansprüche gegen Dritte übergingen (vgl 1 Ob 257/04g = JBI 2005, 275 [Leitner]). Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes - das Rekursgericht ist darauf nicht eingegangen - ist die auszulegende Vereinbarung zwar sehr allgemein gehalten, weil sie von „allen Rechten und Pflichten“ handelt, doch kann das nicht bedeuten, dass keine Rechte und Pflichten darunter subsumiert werden könnten. Diesfalls bedarf es eben einer Vertragsauslegung. So wird es keinem Zweifel unterliegen, dass etwa die aus Paragraph 34, Absatz 4, WEG 2002 resultierenden Ansprüche und Verpflichtungen hinsichtlich Überschuss und Fehlbeträgen damit abschließend geregelt wurden, oder, wie bereits in einem ähnlichen Fall vom Obersten Gerichtshof judiziert, offene Gewährleistungsansprüche gegen Dritte übergingen vergleiche 1 Ob 257/04g = JBI 2005, 275 [Leitner]).

Die Berücksichtigung der typischen Interessenlage der Vertragspartner im Rahmen der Vertragssitten (vgl dazu Binder in Schwimann 3. Aufl, Rz 66 zu § 914 ABGB) - dass der Verkäufer mit dem Erhalt des Kaufpreises endgültig abgefunden sein will und offene Ansprüche gegen Dritte auf den Käufer übergehen sollen - führt schon über die schlichte Vertragsauslegung zwanglos dazu, dass die Abtretung sämtlicher Ansprüche und Verpflichtungen, die mit dem Wohnungseigentum verbunden sind, auf die Käufer erfolgen sollte und davon auch noch offene, unverjährt Abrechnungsansprüche umfasst sind (vgl 1 Ob 257/04g: Gewährleistungsansprüche; RIS-Justiz RS0109565: Die Berücksichtigung der typischen Interessenlage der Vertragspartner im Rahmen der Vertragssitten vergleiche dazu Binder in Schwimann 3. Aufl, Rz 66 zu Paragraph 914, ABGB) - dass der Verkäufer mit dem Erhalt des Kaufpreises endgültig abgefunden sein will und offene Ansprüche gegen Dritte auf den Käufer übergehen sollen - führt schon über die schlichte Vertragsauslegung zwanglos dazu, dass die Abtretung sämtlicher Ansprüche und Verpflichtungen, die mit dem Wohnungseigentum verbunden sind, auf die Käufer erfolgen sollte und davon auch noch offene, unverjährt Abrechnungsansprüche umfasst sind vergleiche 1 Ob 257/04g: Gewährleistungsansprüche; RIS-Justiz RS0109565: schlüssiger Übergang von mit dem Verfügungsrecht korrespondierenden Gestaltungsrechten).

Es bestehen also keine Bedenken dagegen, dass die Antragsteller den durch die Abtretung inhaltlich nicht veränderten Abrechnungsanspruch ihrer Rechtsvorgängerin für das Jahr 1998 im außerstreitigen Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 durchsetzen können. Dass ein solcher Rechnungslegungsanspruch für andere Wohnungseigentümer mangels wirksamer Abtretung nicht besteht, wurde schon oben ausgeführt. Es bestehen also keine Bedenken dagegen, dass die Antragsteller den durch die Abtretung inhaltlich nicht veränderten Abrechnungsanspruch ihrer Rechtsvorgängerin für das Jahr 1998 im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 durchsetzen können. Dass ein solcher Rechnungslegungsanspruch für andere Wohnungseigentümer mangels wirksamer Abtretung nicht besteht, wurde schon oben ausgeführt.

Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem verfahrenseinleitenden Begehren der Antragsteller vorzunehmen haben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 WEG 2002. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 52, WEG 2002.

Anmerkung

E830495Ob245.06z

Schlagworte

Kennung XPUBL = XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in Jus-Extra OGH-Z 4287 = wobl 2007,143/58 (Call) - wobl 2007/58 (Call)= immolex 2007,118/54 (Prader) - immolex 2007/54 (Prader) = Zak2007/201 S 116 -Zak 2007,116 = Kothbauer, ImmZ 2007,197 = RZ 2007,124EÜ231 - RZ 2007 EÜ231 = SZ 2006/193XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00245.06Z.1229.000

Zuletzt aktualisiert am

24.01.2009

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