

# TE OGH 2002/12/3 5Ob273/02m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.12.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnungseigentumssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergeinschaft\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* vertreten durch Kadlec & Weimann, Rechtsanwaltpartnerschaft in Wien, wider die Antragsgegnerin \*\*\*\*\*E\*\*\*\*\* KG & Co Hausverwaltungs KG, \*\*\*\*\* vertreten durch John & John, Rechtsanwälte in Wien, wegen Herausgabe einer Rücklage (EUR 33.149,47 gemäß § 26 Abs 1 Z 5 WEG iVm § 16 Abs 3 WEG) über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 11. September 2002, GZ 18 R 186/02k-24, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnungseigentumssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergeinschaft\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* vertreten durch Kadlec & Weimann, Rechtsanwaltpartnerschaft in Wien, wider die Antragsgegnerin \*\*\*\*\*E\*\*\*\*\* KG & Co Hausverwaltungs KG, \*\*\*\*\* vertreten durch John & John, Rechtsanwälte in Wien, wegen Herausgabe einer Rücklage (EUR 33.149,47 gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 3, WEG) über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 11. September 2002, GZ 18 R 186/02k-24, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO und § 52 Abs 2 WEG mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO und Paragraph 52, Absatz 2, WEG mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

Einem Begehren der antragstellenden Wohnungseigentümergeinschaft auf Herausgabe einer Instandhaltungsrücklage von EUR 33.149,47 nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit gegen den bisherigen Verwalter hat dieser entgegengehalten, dieses Guthaben sei im Wesentlichen für Minderzahlungen von Wohnungseigentümern für Betriebskosten und Tilgungsraten aufgewendet worden, somit zur Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Abdeckung der Bewirtschaftungskosten. Die Wohnungseigentümergeinschaft

wiederum hielt dem entgegen, zu einer solchen Vorgehensweise sei der Verwalter laut der ihm erteilten Vollmacht nicht berechtigt gewesen, weil im entsprechenden Hausverwaltungsvertrag (im Jahr 1992) vereinbart worden sei: "Die Rücklagen dürfen vom Verwalter nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden."

Die Antragstellerin meint noch in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs, eine Nichtbeachtung dieser Vereinbarung sei rechtswidrig.

### **Rechtliche Beurteilung**

Nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG ergab sich aus der zwingenden Bestimmung des § 16 WEG 1975, dass Beträge, die als Rücklage im Sinn dieser Bestimmung geleistet wurden, nicht zur Zahlung von Zahlungsausfällen herangezogen werden durften (SZ 49/120 = JBl 1977, 491 = NZ 1980, 40). Nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG ergab sich aus der zwingenden Bestimmung des Paragraph 16, WEG 1975, dass Beträge, die als Rücklage im Sinn dieser Bestimmung geleistet wurden, nicht zur Zahlung von Zahlungsausfällen herangezogen werden durften (SZ 49/120 = JBl 1977, 491 = NZ 1980, 40).

Seit der Neufassung des § 16 Abs 1 WEG durch das 3. WÄG besteht keine ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage mehr. Es entspricht seither ständiger Rechtsprechung, dass die Verwendung der Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, die den Rahmen der alltäglichen Finanzgebarung eines Wohnungseigentumsverwalters sprengen, jedenfalls gedeckt ist und dass dazu die Überbrückung größerer Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft gehört, wie sie durch Beitragsschulden einzelner illiquider Miteigentümer und Wohnungseigentümer entstehen (5 Ob 367/97z; 5 Ob 244/98p, 5 Ob 358/01g). Damit steht in Einklang, dass bereits bei Vorschreibung von Akontobeträgen gegenüber den Wohnungseigentümern keine Aufschlüsselung mehr in Bewirtschaftungskosten und Erhaltungskosten erforderlich ist (vgl jüngst 5 Ob 171/02m). Seit der Neufassung des Paragraph 16, Absatz eins, WEG durch das 3. WÄG besteht keine ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage mehr. Es entspricht seither ständiger Rechtsprechung, dass die Verwendung der Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, die den Rahmen der alltäglichen Finanzgebarung eines Wohnungseigentumsverwalters sprengen, jedenfalls gedeckt ist und dass dazu die Überbrückung größerer Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft gehört, wie sie durch Beitragsschulden einzelner illiquider Miteigentümer und Wohnungseigentümer entstehen (5 Ob 367/97z; 5 Ob 244/98p, 5 Ob 358/01g). Damit steht in Einklang, dass bereits bei Vorschreibung von Akontobeträgen gegenüber den Wohnungseigentümern keine Aufschlüsselung mehr in Bewirtschaftungskosten und Erhaltungskosten erforderlich ist (vergleiche jüngst 5 Ob 171/02m).

Eine Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, wie sie der Rechtslage vor dem 3. WÄG entsprach, wurde durch eine "angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (§ 19)" ersetzt. Damit bezieht sich naturgemäß ein Anspruch nach § 16 Abs 3 WEG, nunmehr § 31 Abs 3 WEG 2002, auf diesen neuen Rücklagenbegriff. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Wohnungseigentümer mit dem Verwalter eine Vereinbarung geschlossen haben, die exakt der damals zwingenden gesetzlichen Bestimmung des § 16 WEG idF vor dem 3. WÄG entsprach. Eine Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, wie sie der Rechtslage vor dem 3. WÄG entsprach, wurde durch eine "angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (Paragraph 19,)" ersetzt. Damit bezieht sich naturgemäß ein Anspruch nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG, nunmehr Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002, auf diesen neuen Rücklagenbegriff. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Wohnungseigentümer mit dem Verwalter eine Vereinbarung geschlossen haben, die exakt der damals zwingenden gesetzlichen Bestimmung des Paragraph 16, WEG in der Fassung vor dem 3. WÄG entsprach.

Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung liegt daher nicht vor.

### **Anmerkung**

E67933 5Ob273.02m

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00273.02M.1203.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_20021203\_OGH0002\_0050OB00273\_02M0000\_000

---

**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)