jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1993/1/19 5Ob11/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.01.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hausverwaltung Richard F***** KG, ***** vertreten durch Dr.Manfred Melzer und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Felix Robert S*****, Finanzbeamter, ***** vertreten durch Dr.Helmut Winkler und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen 89.609,33 S sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 30.Juni 1992, GZ 13 R 193/91-44, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 30.Juni 1991, GZ 10 Cg 226/87-38, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 5.094 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahren (darin 849 S an Umsatzsteuer) binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist Wohnungseigentümer der Wohnung top Nr. 21 der Wohnhausanlage in *****, die vom 1.Juli 1984 bis 31.Dezember 1984 vom Gebäudeverwalter Leo K*****verwaltet wurde und seit 1.Jänner 1985 von der klagenden Gesellschaft aufgrund des mit der Mehrheit der Miteigentümer - darunter auch der Beklagte - geschlossenen Verwaltungsvertrages verwaltet wird. Die klagende Partei hat die Verwaltung vom Vorverwalter mit einem positiven Saldo von 269.680,14 S übernommen. Bei Übernahme der Verwaltung wurde der klagenden Gesellschaft von den Miteigentümern ein konkreter Auftrag, die Vorsalden des Vorverwalters zu prüfen, nicht erteilt.

Dem Beklagten wurden von der klagenden Partei für seine Eigentumswohnung für Jänner 1985 4.062,23 S, für Februar 1985 bis September 1986 monatlich jeweils 4.188,54 S, für Oktober 1986 bis Dezember 1986 monatlich 4.090,10 S und für Jänner 1987 bis Juni 1987 monatlich jeweils 4.149,58 S zur Zahlung vorgeschrieben. Er zahlte die ihm vorgeschriebenen Beträge für Jänner, Februar, März, Mai und August 1985 sowie für Februar und Mai 1986, nicht aber die übrigen ihm vorgeschriebenen Beträge. Somit blieb von diesen Vorschreibungen ein Betrag von 91.618,80 S offen. Nach Abzug von zwei Gutschriften aus Betriebskostenabrechnungen von 1.629,95 S und 379,52 S verblieben 89.609,33 S offen. Seit Juli 1987 zahlte der Beklagte die ihm laufend vorgeschriebenen Beträge.

Mit der am 23.September 1987 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die Klägerin vom Beklagten die

Bezahlung des Betrages von 89.609,33 S samt Zinsen und 20 % Umsatzsteuer aus den Zinsen. Der Beklagte habe die auf seine Eigentumswohnung entfallenden monatlichen Zahlungen (für Betriebskosten, Verwaltungshonorar, Reparaturrücklage etc) für die Zeit von Jänner 1985 bis Juni 1987 nur teilweise geleistet, sodaß sich aus der Betriebskostenabrechnung der von der klagenden Partei ausgelegte und nunmehr eingeklagte Fehlbetrag ergebe.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Die klagende Partei sei ihren Verpflichtungen aus dem Verwaltungsvertrag, jeweils bis Ende April eines jeden Jahres die Verwaltungsabrechnung jedem Wohnungseigentümer zu legen und bis 30.November jeweils jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau für das nächste Jahr zu übergeben, nicht nachgekommen. Auch habe sie entgegen der getroffenen Vereinbarung Sparbücher für den Waschküchenfonds, für die Reparaturrücklage und für die Kredit- und Zinsentilgung nicht entsprechend angelegt. Die Abrechnungen für 1985 und 1986 seien unrichtig und entsprächen nicht dem vereinbarten Muster (GdW-Information 2.Auflage 1975). Auch die Vorschreibungen der klagenden Partei entsprächen nicht den Vereinbarungen, die Abrechnungen seien gesetzwidrig bzw. nicht entsprechend den getroffenen Vereinbarungen gelegt worden. Die Abrechnungen seien nämlich unübersichtlich, sodaß der Nachforderungsanspruch nicht berechtigt und nicht fällig sei. Der Beklagte bestritt auch die Teilbeträge Beriebskosten und Heizungskosten der Abrechnung der Vorverwaltung K*****. Soweit die klagende Partei Beträge aus der Zeit der Vorverwaltung geltend mache, fehle ihr die aktive Klagslegitimation und diese Ansprüche seien auch verjährt. Soweit die klagende Partei Versicherungsvergütungen für Reparaturen nicht eingebracht habe, wendete der Beklagte einen allerdings nicht bezifferten Schadenersatzanspruch ein.

Dem gegenüber erwiderte die klagende Gesellschaft, nur Beträge aus der Zeit der eigenen Verwaltungstätigkeit geltend gemacht zu haben. Da sie keinen Auftrag zur Überprüfung der Abrechnung der Vorverwaltung erhalten habe, habe sie von deren Ergebnissen und dem von der Vorverwaltung übernommenen Betrag ausgehen müssen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus ua noch Feststellungen über den Inhalt des mit der klagenden Partei abgeschlossenen Verwaltungsvertrages - durch wörtliche Wiedergabe des Vertragstextes - , über die einzelnen Posten der Betriebskostenabrechnung für die Jahre 1985 und 1986, der Reparaturfondsabrechnung 1985 und 1986, der Heizkostenabrechnung getrennt jeweils für 1. und 2. Halbjahr 1985 und 1986, diese Abrechnungen getrennt jeweils nach Einnahmen, Aufwendungen und Vorsteuern sowie über die einzelnen Posten der Liftkostenabrechnung, der Darlehensabrechnung sowie der Waschküchenabrechnung jeweils für die Jahre 1985 und 1986. Bei der Betriebskostenabrechnung für 1985 wurde ein Minussaldo von 29.039,95 S zum Stichttag 31.Dezember 1984, bei der Liftkostenabrechnung 1985 ein Aktivsaldo von 6.970,08 zum selben Stichttag und bei der Reparaturfondsabrechnung 1985 ein Minussaldo von 40.460,90 S zum 31. Dezember 1984 berücksichtigt.

Das Erstgericht brachte weiters - gestützt auf das von ihm eingeholte Sachverständigengutachten - zum Ausdruck, daß die von der klagenden Partei gelegten Abrechnungen übersichtlich und an Hand der vorhandenen Belege und Zahlungslisten nachvollziehbar sind, daher den Vorschriften des § 16 (offenbar gemeint: § 17) WEG entsprechen und daß aufgrund der gegebenen Gliederungen, Zusammenfassung einzelner Kostengruppen usw auch gesagt werden kann, die Abrechnungen entsprächen grundsätzlich den in Formblatt GdW erstellten Voraussetzungen. Gestützt auf die Ergebnisse des Sachverständigenbeweises führte das Erstgericht noch folgendes aus:

Im allgemeinen steht es jeweils dem Verwalter frei, bei Übergabe einer Verwaltung an einen anderen Verwalter entweder vorhandene Sparbücher und ähnliche Rücklagen auszufolgen oder das Kontobuch buchhalterisch ersichtlich durch Auflösung dieser Rücklagen und Zuordnung zu den einzelnen Konten genau zu erfassen und dann diese Beträge auszuzahlen, wobei der neue Verwalter dann jeweils wieder die Konten eröffnen kann. Es ist selbstverständlich, daß bei einer Verwaltungsübergabe Salden einzelner Komponenten ausgeglichen werden. Es ist selbstverständlich, daß der Hausverwalter, wenn er einen Betriebskostenvorschuß geleistet hat und andererseits Gelder in seiner Gewahrsame hat, die zwar für das Haus zweckgebunden sind, im Rahmen einer Verrechnung mit einem neuen Verwalter diesen Ausgleich durchführt (SV Mag. S*****, Seite 57, 58). Wird vom Hausverwalter verlangt, daß er zu einem bestimmten Zeitpunkt gewisse aktiv vorhandene Beträge auf ein Sparbuch überweist, muß er für jene Teilkonten, bezüglich derer Passiva vorhanden sind, Vergütungszinsen fordern. Diese Vergütungszinsen fallen natürlich weg, wenn die Hausverwaltung, um sie zu vermeiden, aus irgendwelchen anderen vorhandenen Aktiven die Lücken schließt (SV Mag. S*****, Seite 59, 60). Die vom Beklagten gewünschte Alternative zur Abrechnung der klagenden Partei bestünde darin, daß die Hausgemeinschaft für die aktiv vorhandenen Gelder 4 % Zinsen bekäme, allerdings für jenen Bereich, in dem ein Passivum vorhanden ist, rund 11 % Zinsen zahlen müßte (zum damaligen Zeitpunkt) (SV Mag. S*****, Seite 60, 61).

Bei der Abrechnung ist zwischen zwei vollkommen getrennten Kreisen zu unterscheiden:

Auf der einen Seite gibt es die Abrechnung für die einzelnen Kostengruppen innerhalb des Hauses, auf der anderen die Gebarung des Geldes zwischen Kassa und Sparkassa (SV Mag. S*****, Seite 61). Es ist in Wien ortsüblich, daß Hausverwalter mit dem Vorverwalter verrechnen.

Die klagende Partei hat vom Vorverwalter K***** die Wohnungseigentumanlage mit einem positiven Saldo von 269.680,14 S übernommen (welcher in drei Teilbeträgen berichtigt wurde, nämlich mit Scheck vom 20.Dezember 1984 über 150.000 S und durch Überweisung zweier Teilbeträge vom 27.Februar 1985 über 1.143,07 S und 118.537,07

S).

Schließlich stellte das Erstgericht noch fest, daß die klagende Partei in den Jahren 1985 und 1986 die Vorschau nicht gelegt hat.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß die Abrechnungen der klagenden Partei den gesetzlichen Bestimmungen und den vertraglichen Regelungen entsprochen hätten, sodaß der Anspruch der klagenden Partei fällig und der den Verdienstanspruch der klagenden Partei nach § 1004 ABGB und den Aufwandersatz nach § 1014 ABGB enthaltende Saldo vom Beklagten zu zahlen sei. Daß dieser Saldo auf den Vorsalden der Hausverwaltungen K***** und H***** beruhe, sei unerheblich, weil die klagende Gesellschaft mangels eines Auftrages der Miteigentümer dazu nicht verpflichtet gewesen sei, die Salden der Vorverwaltung K***** zu überprüfen. Daß geringfügige Teilbeträge nach Ansicht des Beklagten anders zu verbuchen gewesen wären, ändere nichts am Gesamtergebnis, weil der Beklagte weniger den Saldo als solchen als die Art seiner Berechnung bekämpft habe.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Beklagten nicht Folge, wobei es aussprach, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es verneinte das Vorliegen eines relevanten Verfahrensmangels und nahm zu den übrigen Berufungsausführungen, die zwar unter den Anfechtungsgründen der unrichtigen Beweiswürdigung und Tatsachenfeststellungen sowie der "fehlenden Tatsachenfeststellungen" erstattet wurden, jedoch im wesentlichen dem Bereich der Rechtsrüge angehörten, im wesentlichen wie folgt Stellung:

Die klagende Partei als von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer bestellter Verwalter der Liegenschaft trete bei Durchsetzung von Gemeinschaftsinteressen gegenüber einzelnen Mit- oder Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht als Vertreter der übrigen, sondern im eigenen Namen auf und habe fällige Anteile von Miteigentümern an den Auslagen der Liegenschaft vorzuschreiben und sie unter Berufung auf die Verwalterbestellung geltend zu machen (vgl. Gamerith in Rummel I2 Rz 6 zu § 837 ABGB und Würth in Rummel II Rz 5 zu§ 17 WEG sowie die dort zitierten Entscheidungen). Die Aktivlegitimation der klagenden Partei für die vom Beklagten begehrten Beträge sei daher gegeben. Die klagende Partei mache auch nur Beträge geltend, die sich aus den Vorschreibungen bzw. Abrechnungen ab ihrer Übernahme der Verwaltung ergeben. Sie habe allerdings ihrer Abrechnung für das Jahr 1985 hinsichtlich der einzelnen Kostenbereiche die Salden der Vorverwaltung K***** zugrundegelegt, die mit Ausnahme der Beträge für Betriebskosten und Heizkosten vom Beklagten auch gar nicht bestritten würden (vgl. AS 63). Entsprechend diesen Salden der Vorverwaltung K***** habe die klagende Partei von dieser auch ein Gesamtguthaben übernommen. Die vom Erstgericht getroffene und auch der Aussage des Beklagten nicht widersprechende Feststellung, daß der klagenden Partei von den Miteigentümern der Liegenschaft ein konkreter Auftrag zur Überprüfung der Salden der Vorverwaltung K***** nicht erteilt wurde, werde in der Berufung nicht bekämpft und sei nach den Beweisergebnissen unbedenklich. Die klagende Partei habe daher bei Übernahme der Verwaltung mit 1.Jänner 1985 von den positiven bzw. negativen Salden der Abrechnung der Verwaltung K***** ausgehen dürfen (vgl. MietSlg 35.630), zumal der frühere Verwalter nicht dem nachfolgenden Verwalter, sondern den Hauseigentümern gegenüber zur Rechnungslegung verpflichtet gewesen sei (vgl. MGA ABGB33 § 837/9). Es wäre daher Sache der Miteigentümer der Liegenschaft, sich mit dem früheren Verwalter auseinanderzusetzen, sie hätten dies aber keineswegs ohne konkreten Auftrag von der klagenden Partei verlangen können. Daß Belege aus der Zeit der Vorverwaltung K***** nicht vorhanden gewesen seien und in diesem Prozeß nicht hätten geprüft werden können, könne daher nicht der klagenden Partei angelastet werden. Es sei dies weder ein Verfahrens- noch ein Feststellungsmangel. Daß die klagende Partei in den Jahren 1985 und 1986 die gemäß § 17 Abs 2 Z 2 WEG vorgesehene Vorschau für das nächste Kalenderjahr nicht gelegt habe, sei vom Erstgericht entgegen der Behauptung der Berufung ohnedies festgestellt worden. Dies habe aber für die Geltendmachung der gegenständlichen Ansprüche keine weiteren Folgen, weil für 1985 und 1986 bereits eine Abrechnung vorliege, die vom Sachverständigen überprüft

worden sei und sich daraus auch die Angemessenheit der weitgehend unverändert gebliebenen Vorauszahlungen für die Monate Jänner bis Juni 1987 ergebe. Der Beklagte hätte allerdings die Möglichkeit gehabt, gemäß § 26 Abs 1 Z 4 WEG im Außerstreitverfahren die Legung einer ordnungsgemäßen Vorschau bzw. Rechnung zu verlangen, er habe von diesen Möglichkeiten aber nicht Gebrauch gemacht.

Die Rechnungslegungspflicht des Verwalters solle den Mit- und Wohnungseigentümern die Grundlagen für die Beurteilung ihrer Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Verwalter verschaffen. Der Inhalt der Rechnungslegungspflicht sei an diesem Zweck zu ermessen. Die Rechnungslegung solle den Berechtigten somit eine ausreichende Grundlage liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft verbundenen Aufgaben anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen. Die Einnahmen- und Ausgabenposten müßten daher möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden und es müsse ausgewiesen werden, wofür und an wen Zahlungen geleistet worden seien. Die Belege müßten bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung leicht auffindbar seien (vgl. MietSlg. 34.542/8, 37.629/49, 38.645/57 u.a.). Für die Fälligkeit der Forderungen des Verwalters an anteiligen Liegenschaftsaufwendungen und Verwaltungshonorar genüge es, daß die Abrechnung als Ergebnis der Beweisaufnahme vorliege, das sich der Verwalter zur Begründung seines Anspruches zueigen mache (vgl. MietSlg. 40.651). Hievon ausgehend sei das Erstgericht unter Zugrundelegung der Abrechnungen Beilagen ./3 und ./4, seiner diesbezüglichen Feststellungen und insbesondere des Gutachtens des Sachverständigen für das Immobilienwesen Mag.Walter S***** ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis gekommen, daß diese Abrechnungen samt den Belegen, die der Sachverständige überprüft habe, den aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und des Verwaltungsvertrages bestehenden Anforderungen entsprochen hätten, weil sie nach Kostengruppen aufgegliedert, ausreichend übersichtlich und anhand der Belege überprüfbar gewesen seien. Nach dem Verwaltungsvertrag habe die Abrechnung grundsätzlich nach dem Muster der GdW-Information Sondernummer "Jahresabrechung" (siehe Beilage ./2) zu erfolgen gehabt, habe diesem Muster also nur in den Grundsätzen, nicht aber in allen Einzelheiten genau entsprechen müssen. Grundsätzlich sei diese Entsprechung gegeben, wie auch der Sachverständige für das Immobilienwesen dargelegt habe. Die Abrechnungen Beilagen ./3 und ./4 seien jeweils in ihrer Gesamtheit, also einschließlich der jeweiligen Erläuterungen im Übersendungsschreiben zu beurteilen und entsprächen daher insgesamt den Anforderungen. Daß die klagende Partei die Zinsen der Sparbücher, die nach dem Verwaltungsvertrag für die Kredit- und Zinsentilgung, für die Rücklage und für den Waschküchenfonds anzulegen gewesen seien, nicht getrennt im Rahmen der Abrechnung ausgeworfen und die noch offenen Darlehensbeträge nicht angeführt habe, wohl aber Kopien der Sparbücher vorgelegt habe, aus denen die angefallenen Zinsen ersichtlich gewesen seien (vgl. Sachverständigengutachten ON 10 Seiten 7 und 8), stelle keinen Mangel dar, der die Fälligkeit oder Richtigkeit habe beeinträchtigen können, weil dies auf die Beträge, die nach der Abrechnung noch offen oder allenfalls zu vergüten gewesen seien, keinen Einfluß gehabt habe. Daß die von einzelnen Wohnungseigentümern zu viel gezahlten und von anderen, insbesondere vom Beklagten, nicht gezahlten Wohnungsbeiträge in ihrer Gesamtheit bei der Reparaturfondsabrechnung dargesetllt worden seien, habe diese Abrechnungen nicht beeinträchtigt, weil unschwer zu errechnen und zu ermitteln gewesen sei, welcher Stand des Reparaturfonds sich ohne Berücksichtigung dieser Außenstände jeweils ergeben habe. Daß kleinere Reparaturen der Heizanlage im Rahmen der Heizkostenverrechnung berücksichtigt worden seien, sei nicht nur üblich, wie der Sachverständige ausgeführt habe (vgl. Seite 4 im Ergänzungsgutachten ON 25), sondern es sei auch rechtlich nicht zu beanstanden, daß solche laufende kleine Instandhaltungsarbeiten nicht aus der Reparaturrücklage, sondern als Betriebskosten der Heizungsanlage berücksichtigt worden seien (vgl. MietSlg 32.490). Entgegen der Meinung der Berufung fehlten daher diesbezüglich weder Feststellungen, noch ergebe sich daraus eine Unrichtigkeit der Abrechnung. Die Verrechnung von Stromkosten des Liftes in der allgemeinen Betriebskostenabrechnung habe zwar zu einer geringen Verschiebung wegen der unterschiedlichen Abrechnungsschlüssel geführt, eine andere Verrechnung hätte sich aber mit 407,87 S und 399,48 S zum Nachteil des Beklagten ausgewirkt (vgl. Seite 5 im Sachverständigengutachten ON 10), sodaß sich daraus keine Unrichtigkeit der Abrechnung zum Nachteil des Beklagten ergebe. Soweit der Beklagte in der Berufung das Fehlen einer Feststellung über die unterbliebene Versicherungsvergütung der Rechnung der Firma P***** für Fliesenlegerarbeiten über netto 3.345,50 S bemängelte, übersehe er, daß er den diesbezüglichen Einwand aufgrund einer Aussage des Zeugen H***** in der Tagsatzung vom 16.Jänner 1991 ausdrücklich zurückgezogen habe (vgl. AS 169). Unter Bedachtnahme auf die Aussagen des Zeugen Walter H***** (vgl. AS 149 ff und AS 169) habe nicht festgestellt werden können, daß die klagende Partei es unterlassen hätte, mögliche Schritte zur Erlangung von

Versicherungsvergütungen betreffend Rechnungen der Firmen M*****, O***** und G***** zu unternehmen und hiedurch den Wohnungseigentümern bzw. dem Beklagten Schaden zugefügt hätte. Das hiezu vom Beklagten erstattete Vorbringen sei auch nicht ausreichend konkret. Auch diesbezüglich sei daher kein Feststellungsmangel gegeben. Gegenstand dieses Verfahrens sei auch nicht die Höhe der Reparaturrücklage gewesen oder der genaue Stand auf dem hiefür und auf dem für die Darlehensrückzahlungen angelegten Sparbuch. Feststellungen hierüber seien daher ebensowenig notwendig gewesen wie über die Art und Weise der rechnerischen Ausweisung der (insbesondere vom Beklagten) rückständigen Wohnbeiträge. Eine unrichtige Auffassung bei der Umsatzsteuer, die aber schließlich korrigiert worden sei, habe keinen Einfluß auf die Abrechnung mit den einzelnen Miteigentümern gehabt, wie der Sachverständige dargelegt habe (vgl. AS 105 und 140 f), sodaß auch hiezu Feststellungen nicht notwendig gewesen seien. Die Aussagen des Zeugen Walter H***** (vgl. insbesondere AS 160 und 161) und ein Vergleich zwischen der Abrechnung der Vorverwaltung K***** vom 3.Juni 1985 (siehe Beilagen ./A und ./I) mit der Abrechnung der klagenden Partei für 1985 (siehe Beilage ./3) ergebe keineswegs, daß die Salden der Vorverwaltung K***** von der klagenden Partei ziffernmäßig nicht richtig übernommen worden wären. Entgegen der Meinung der Berufung habe daher eine solche Feststellung, für die auch die Ausführungen des Sachverständigen keine Grundlage böten, nicht getroffen werden können. Die von der Berufung behaupteten Unrichtigkeiten von Tatsachenfeststellungen seien daher nicht gegeben und es fehlten auch keine von der Berufung geltend gemachten Feststellungen für eine abschließende rechtliche Beurteilung, die aufgrund der Beweisergebnisse hätten getroffen werden können.

Von den vom Erstgericht getroffenen und vom Gericht zweiter Instanz zur Gänze übernommenen Tatsachenfeststellungen ausgehend, führte das Berufungsgericht zu der Rechtsrüge der Berufung - soweit es dazu nicht bereits Stellung genommen hatte - noch wie folgt aus:

Die klagende Partei sei als ab 1.Jänner 1985 von der Mehrheit der Wohnungseigentümer bestellter Verwalter der Liegenschaft schon gemäß § 1014 ABGB berechtigt gewesen, einen angemessenen Vorschuß zur Bestreitung der laufenden Aufwendungen für die Liegenschaft zu verlangen (vgl. MietSlg 40.649). Weiters habe die klagende Partei als Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß den §§ 14 Abs 1 Z 2 und 16 WEG eine angemessene Rücklagenbildung veranlassen können, solange keine andere Entscheidung der Mehrheit oder des von einem Minderheitsmiteigentümer angerufenen Außerstreitgerichtes vorgelegen sei (vgl. MietSlg 39.628/30 und 40.645). Die klagende Partei als Verwalter sei überdies im Verwaltungsvertrag Beilage ./1 verpflichtet worden, für die Kredit- und Zinsentilgung, für die Rücklage und für den Waschküchenfonds Sparbücher anzulegen, woraus sich ergebe, daß hiefür ausreichende Vorschüsse einzuheben und ein sich hiebei allenfalls ergebender Überschuß keineswegs jährlich aufzuteilen, sondern auf die betreffenden Sparbücher zu legen gewesen sei. Für die Jahre 1985 und 1986 habe die klagende Partei in formell ausreichender Weise abgerechnet, wobei eine Unrichtigkeit dieser Abrechnungen zum Nachteil des Beklagten keineswegs habe festgestellt werden können. Die Ergebnisse der Betriebskostenabrechnung, der Liftkostenabrechnung und der Heizkostenabrechnung seien auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt und die sich hiedurch für den Beklagten insgesamt unter Zugrundelegung der Zahlung der vorgeschriebenen Beträge errechneten Guthaben ihm von der klagenden Partei bereits in der Klage gutgebracht worden. Guthaben betreffend die Reparaturrücklage, Darlehensrückzahlungen und Waschküchenfonds aber seien auf ein Sparbuch zu legen und nicht rückzuzahlen gewesen, sodaß die Höhe dieser jeweiligen Guthaben für die Entscheidung über das Begehren der klagenden Partei nicht von wesentlicher Bedeutung sei. Der Beklagte müsse daher die ihm für 1985 und 1986 vorgeschriebenen, von ihm aber nicht bezahlten Beträge abzüglich der bereits berücksichtigten Abrechnungsguthaben der klagenden Partei bezahlen. Dies gelte auch für die ihm vorgeschriebenen und nicht gezahlten Monatsbeträge für Jänner bis Juni 1987, die angemessen gewesen seien, weil sie sogar etwas niedriger gewesen seien als die Vorschreibungen 1985 und 1986, die verlangten Vorschüsse jeweils ausreichend sein müßten und sich aus der Abrechnung 1986 ergebe, daß die jährlichen Vorauszahlungen für die Darlehenstilgungen sich jeweils etwa in Höhe der hiefür notwendigen Beträge bewegt hätten. Daß sich etwa aus der Abrechnung 1987 ein Guthaben zugunsten des Beklagten ergeben hätte, welches ihm gutzubringen wäre, sei von ihm gar nicht behauptet worden, sodaß er auch zur Zahlung der ihm vorgeschriebenen, aber nicht bezahlten Monatsbeträge für Jänner bis Juni 1987 ohne Rechtsirrtum verpflichtet worden sei. Der Berufung sei aus all diesen Erwägungen ein Erfolg zu versagen gewesen.

Den Ausspruch über die Unzulässigkeit der ordentlichen Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß es den vorliegenden Fall unter Zugrundelegung der zitierten Rechtsprechung und Lehre entschieden habe.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des§ 503 Z 4 ZPO gestützte außerordentliche Revision des Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Gesellschaft machte von der ihr eingeräumten Möglichkeit, eine Revisionsbeantwortung zu erstatten, Gebrauch und machte darin in erster Linie die Unzulässigkeit der Revision geltend; schließlich beantragte sie, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist unzulässig. Dem Beklagten ist wohl darin beizupflichten, daß eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehlt, ob einen Verwalter von Wohnungseigentum nach Übernahme der Verwaltung die Verpflichtung trifft, die Vorsalden der Abrechnung des letzten Verwalters auch ohne entsprechenden Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer zu überprüfen, wenn dem scheidenden Hausverwalter von den Miteigentümern keine ausdrückliche Entlastung erteilt wurde und er die sich aus der letzten Abrechnung ergebenden (Passiv-) Salden gleichzeitig seiner Abrechnung zugrundelegt. Von der Beantwortung dieser Frage hängt die Entscheidung der vorliegenden Rechtssache aber - wie sich aus den folgenden Ausführungen ergibt - gar nicht ab.

Bei der rechtlichen Beurteilung des von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhaltes ist nämlich davon auszugehen, daß Gegenstand des Rechtsstreites nach dem Vorbringen der klagenden Gesellschaft nicht der Saldo aus einer oder mehreren Jahresabrechnungen ist, sondern die Verpflichtung des Beklagten als Mit- und Wohnungseigentümer zur Zahlung monatlicher Akontobeträge (sogenannter Wohnbeiträge) an den Verwalter, damit dieser die laufend fällig werdenden Schulden der Wohnungseigentümer aus den Aufwendungen für die Liegenschaft decken kann (vgl Call in WoBl 1992, 42 in seiner Besprechung der in WoBl 1992/36 veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 41/90). Schuldner der Akonti sowie der Liegenschaftsaufwendungen ist die Wohnungseigentümergemeinschaft, deren Teilhaber die Wohnungseigentümer sind, wogegen die Rechnungslegungspflicht nach § 17 Abs 2 WEG gegenüber jedem einzelnen Miteigentümer besteht (vgl Call aaO). Die Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe ist eine den Verwalter nach § 17 Abs 2 Einleitungssatz und Z 2 WEG treffende Pflicht, deren Verletzung die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt, dem Verwalter eine entsprechende bindende Weisung zu erteilen oder das Vollmachtsverhältnis zu kündigen (vgl Call aaO). Solange dies nicht geschehen ist - derartiges wurde im Verfahren gar nicht behauptet - , sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für den Miteigentümer bindend (5 Ob 1041/92). Daraus folgt, daß die klagende Partei berechtigt ist, die von ihr vorgeschriebenen und damit zu Beginn der einzelnen Monate fällig gewordenen Akontobeträge, insoweit sie vom Beklagten nicht bezahlt wurden, im Klageweg zu begehren. Tatsächlich begehrte die klagende Gesellschaft ja auch nur einen geringeren Betrag, weil sie von der Summe der vorgeschriebenen Akontobeträge für die Zeit von Jänner 1985 bis Juni 1987 zwei Gutschriften aus Betriebskostenabrechnungen in Abzug brachten. Die Richtigkeit der Abrechnungen der klagenden Partei ist - wie das Berufungsgericht auch zutreffend ausführte - nicht Verfahrensgegenstand, und zwar auch nicht bezüglich des "Reparaturfonds". Dient das vorliegende Verfahren somit nicht der Geltendmachung des Rechnungslegungsanspruches als Individualrecht des einzelnen Teilgenossen, sondern der Durchsetzung von Gemeinschaftsinteressen, nämlich der Eintreibung der vorgeschriebenen fälligen Anteile der Miteigentümer, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht berechtigt, wegen einer seiner Ansicht nach nicht gesetzeskonformen Jahresabrechnung des Verwalters vom Verwalter ihm vorgeschriebene fällige Akontozahlungen zurückzubehalten (WoBl 1992/36). Die von der klagenden Partei hier geltend gemachte Zahlungspflicht des Beklagten hängt damit auch nicht von der Lösung der in der Zulassungsrüge der Revision relevierten Rechtsfrage ab.

Da die in der Zulassungsrüge der außerordentlichen Revision weiters noch als erheblich iS des§ 502 Abs 1 ZPO geltend gemachten Rechtsfragen ebenfalls den Rechnungslegungsbereich betreffen, also für die Entscheidung der vorliegenden Rechtssache auch nicht rechtserheblich sind, erweist sich die Revision als unzulässig, weshalb sie zurückgewiesen werden mußte.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Da die klagende Partei in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, waren ihr für ihre Beteiligung am Revisionsverfahren Kosten zuzusprechen.

Anmerkung

E34214

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00011.93.0119.000

Dokumentnummer

JJT_19930119_OGH0002_0050OB00011_9300000_000

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