

TE OGH 2018/11/6 50b197/18h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. Dkfm. Mag. O*****, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, 2. E*****, 3. Dr. DI G*****, 4. D*****, gegen die Antragsgegner 1. L***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in Wien, und die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****, wegen § 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Erstantragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 23. Mai 2018, GZ 19 R 82/17w-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 3. Oktober 2017, GZ 18 Msch 15/17i-29, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Erstantragsgegnerin ist schuldig, dem Erstantragsteller dessen mit 501,91 EUR (darin 83,65 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, auf der Reihenhäuser errichtet sind. Die Erstantragsgegnerin ist die Verwalterin dieser Liegenschaft. Gegenstand des Verfahrens ist die Überprüfung der von ihr für das Jahr 2012 gelegten Abrechnung. Der Erstantragsteller beehrte dazu, der Erstantragsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsstrafe die Vorlage einer formell ordnungsgemäßen, inhaltlich richtigen Abrechnung aufzutragen und nannte nach Erörterung

(RIS-Justiz RS0083560 [T1]) die von ihm beanstandeten Positionen. Die Zweit- bis Viertantragsteller schlossen sich diesem Antrag an.

Das Rekursgericht hob mit seiner Entscheidung den das Begehren abweisenden Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die Ergänzung des Verfahrens auf, weil Feststellungen zur Beurteilung einzelner Positionen der Abrechnung fehlten. Zusammengefasst handelt es sich dabei um Zahlungen an den Hausbetreuer, Rechnungen von Fremdfirmen und für diverse Anschaffungen in Baumärkten. Im Übrigen hielt es die von den Antragstellern gegen die Abrechnung vorgetragenen Argumente aber für nicht stichhältig. Dazu legte es die in der Rechtsprechung vertretenen Grundsätze

einer ordentlichen und richtigen Verwalterabrechnung (§ 34 iVm § 20 Abs 3 WEG) ausführlich dar und begründete zu den noch strittigen Positionen, aus welchen Erwägungen es eine Ergänzung des Sachverhalts für erforderlich erachtet.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ es zur Frage zu, ob es für die Überprüfung einer Ausgabe in der Jahresabrechnung darauf ankommt, dass es aufgrund eines rechtswirksamen Vertrags tatsächlich zu einem Leistungsaustausch zwischen der Eigentümergeinschaft und einem Dritten gekommen ist oder – im Sinn des Zu- und Abflussprinzips – bereits die Zahlung an den Dritten aufgrund des Vertrags genügt, der Leistung des Dritten daher keine gesonderte Bedeutung zukommt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 71 Abs 1 AußStrG) – nicht zulässig.

1. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen (§ 20 Abs 3 WEG). In einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 iVm §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3 WEG ist zu prüfen, ob die gerügte Ausgabeposition der Abrechnung durch Vereinbarung oder Gesetz gedeckt ist und daher als Aufwendung für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG zu qualifizieren ist (5 Ob 228/17s mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 34 WEG Rz 20). Als Vorfrage ist auch die materielle Richtigkeit und Berechtigung von in die Abrechnung aufgenommenen Forderungen Gegenstand der Prüfung in einem solchen Verfahren (RIS-Justiz RS0119057; 5 Ob 228/17s). Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein (RIS-Justiz RS0117889, RS0119057).

2. Zu der vom Rekursgericht in seiner Zulassungsbegründung aufgeworfenen Frage hat der Fachsenat zuletzt zu 5 Ob 146/16f (= RIS-Justiz RS0131374 = wobl 2018, 60/20 [zust Hausmann]) ausführlich Stellung genommen und festgehalten, dass es für die Überprüfung einer Ausgabe in der Jahresabrechnung maßgeblich darauf ankommt, dass es zu einem auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen Eigentümergeinschaft und einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist. Begründet wurde dies unter anderem damit, dass die Orientierung am tatsächlichen Leistungsaustausch der Unbeschränkbarkeit der Verwaltervollmacht nach außen (§ 20 Abs 1 WEG) Rechnung trägt. Schließt daher der Hausverwalter im Namen der Eigentümergeinschaft einen Vertrag mit einem dritten Unternehmer, ist dessen (berechtigte) Forderung für erbrachte Leistungen das von der Eigentümergeinschaft „tatsächlich Geschuldete“, welches im Ausmaß der Zahlung durch den Hausverwalter in die Jahresabrechnung aufgenommen werden muss.

3. Die Entscheidung des Rekursgerichts trägt im Ergebnis der in der Entscheidung⁵ Ob 146/16f vertretenen Rechtsansicht Rechnung und beruht daher insoweit auf gesicherter Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0103384). Die Revisionswerberin tritt dieser Rechtsansicht auch gar nicht entgegen, sondern steht – zusammengefasst – auf dem Standpunkt, dass zu allen strittigen Positionen der Abrechnung ohnedies ein Leistungsaustausch stattgefunden habe, weswegen ihrer Ansicht nach dem Rekurs des Erstantragstellers keine Folge zu geben gewesen wäre. Dazu beruft sie sich unter anderem auf von ihr im Verfahren erster Instanz vorgelegte Urkunden und übersieht dabei, dass der Oberste Gerichtshof auch im Verfahren außer Streitsachen nicht Tatsacheninstanz ist (RIS-Justiz RS0007236). Wenn das Rekursgericht auf der Basis seiner im Ergebnis zutreffenden Rechtsansicht den Sachverhalt in tatsächlicher Hinsicht für ergänzungsbedürftig erachtet, kann dem der Oberste Gerichtshof daher nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179; RS0006737). Insbesondere kann er in einem solchen Fall nicht prüfen, ob die vom Rekursgericht als notwendig erachtete Ergänzung der Feststellungen tatsächlich erforderlich ist (RIS-Justiz RS0042179 [T19]), weswegen die Erstantragsgegnerin auch mit ihrem Verweis auf Erwägungen des Erstgerichts in seiner Beweiswürdigung und deren Qualifikation als (dislozierte) Feststellungen keine Rechtsfragen von der Qualität gemäß § 62 Abs 1 AußStrG anspricht.

4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 52 Abs 2 WEG. Der Erstantragsgegner hat in seiner Rechtsmittelbeantwortung zutreffend darauf hingewiesen, dass der Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig ist. Ein – über die Frage der Entscheidung in der Hauptsache hinausgehender – Zwischenstreit über die Zulässigkeit ist auch im Verfahren außer Streitsachen für die Frage des Kostenersatzes gesondert zu behandeln (RIS-Justiz RS0123222 [T6]). In einem solchen Fall entspricht es der Billigkeit, dass dem Erstantragsteller die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen sind (vgl RIS-Justiz RS0122294 [T2]). Am Revisionsrekursverfahren haben sich jedoch nur er und der Erstantragsgegner beteiligt, sodass die Voraussetzungen für einen Streitgenossenzuschlag

gemäß § 15 RATG nicht vorlagen.

Textnummer

E123670

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00197.18H.1106.000

Im RIS seit

16.01.2019

Zuletzt aktualisiert am

11.06.2019

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