



- Infoblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz
im Wohnungseigentum*

Ein außergewöhnliches Rechnungslegungsverfahren

Die meisten Rechnungslegungsverfahren sind in wenigen Verhandlungen abgeschlossen und bedürfen meist auch keiner Sachverständigenbestellung. In vielen Fällen kann bereits in der ersten Gerichtsverhandlung alles Notwendige geklärt werden.

Es gibt aber auch Ausnahmen, wie nachfolgend aufgezeigt:

Mit Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 18. November 2014, 5 Ob 114/14x (vom Bezirksgericht Graz-West dem Vertreter der antragstellenden Wohnungseigentümerinnen zugestellt im Jänner 2015) fand ein Rechnungslegungsverfahren sein Ende, das von Wohnungseigentümerinnen im Dezember 2007(!) vor dem Bezirksgericht Graz-West angestrengt worden war (Geschäftszahl: 313 MSch 9/07y). Die zu beurteilende **Verfahrensdauer** beträgt sohin **sieben Jahre und ein Monat!**

Am 28. Februar 2008 hatte vor dem Bezirksgericht Graz-West die erste Verhandlung zum im Dezember 2007 eingebrachten Rechnungslegungsantrag von Wohnungseigentümerinnen stattgefunden. Die Wohnungseigentümerinnen bekämpften Abrechnungen eines Verwalters für die Jahre 2005, 2006. Da dieselben Wohnungseigentümerinnen mit einem früheren Rechnungslegungs-

antrag zur identischen Wohnungseigentumsanlage auch die Abrechnungen des Verwalters für die Jahre 2002, 2003, 2004 bekämpft hatten und dieses Rechnungslegungsverfahren am 28. Februar 2008 noch nicht abgeschlossen war, verkündete die Richterin an diesem Tag in der Verhandlung vor dem Bezirksgericht Graz-West den Beschluss, das Rechnungslegungsverfahren zu den Jahren 2005, 2006 bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rechnungslegungsverfahrens zu den Jahren 2002, 2003, 2004 zu unterbrechen.

Um diesen Unterbrechungsbeschluss der Richterin bekämpfen zu können, beantragten die Wohnungseigentümerinnen in der Verhandlung vor dem Bezirksgericht Graz-West am 28. Februar 2008 eine schriftliche Ausfertigung des Unterbrechungsbeschlusses. Die den Wohnungseigentümerinnen sodann übermittelte schriftliche Ausfertigung des Unterbrechungsbeschlusses datierte vom 7. April 2008. Die Wohnungseigentümerinnen bekämpften den Unterbrechungsbeschluss des Bezirksamtes Graz-West vom 7. April 2008 mit Rekurs an das Landesgericht für ZRS Graz. Mit Beschluss vom 18. November 2008, GZ 3 R 118/08g, gab das Landesgericht für ZRS Graz dem Rekurs der Wohnungseigentümerinnen

Folge. Zur Begründung führte das Landesgericht ZRS Graz ins Treffen, ein Unterbrechungsgrund hatte nicht vorgelegen. Vielmehr lasse schon der unterschiedliche Zeitraum, für welchen die Rechnungslegungen begehrt werden, nicht darauf schließen, dass das Rechnungslegungsverfahren zu den Jahren 2002, 2003, 2004 präjudiziell für das Rechnungslegungsverfahren die Jahre 2005, 2006 betreffend ist (weil schon wegen der Spruchgestaltung eine Bindungswirkung nicht besteht). Das Landesgericht Graz ZRS trug dem Bezirksgericht Graz-West die Fortsetzung des Verfahrens unter Abstandnahme vom herangezogenen Unterbrechungsgrund auf.

Am 3. Februar 2009 und 28. September 2009 fanden nun wiederum mündliche Verhandlungen vor dem Bezirksgericht Graz-West statt – geleitet von jener Richterin, die den ursprünglichen Unterbrechungsbeschluss gefasst hatte (der jedoch vom Landesgericht ZRS Graz behoben worden war).

In nunmehr weiterer Folge hatte das Bezirksgericht Graz-West mit Sachbeschluss vom 12. Oktober 2009 entschieden, den Rechnungslegungsantrag der Wohnungseigentümerinnen abzuweisen.

Dagegen erhoben die Wohnungseigentümerinnen Rekurs an das Landesgericht für ZRS Graz. Das

Landesgericht für ZRS Graz gab mit Sachbeschluss vom 23. November 2010, GZ 6 R 100/10k, dem Rekurs der Wohnungseigentümerinnen Folge, hob den Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-West auf und trug diesem Gericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Es kam zu einem – ersten – Wechsel der verfahrensführenden Richterinnen am Bezirksgericht Graz-West und am 7. März 2011 sowie am 1. September 2011 fanden weitere Verhandlungen vor diesem Gericht statt.

Am 1. September 2011 überraschte die nunmehr befasste Richterinnen die Wohnungseigentümerinnen mit dem Beschluss, „einen Sachverständigen aus dem Immobilienfach mit der Erstellung eines Gutachtens zur Frage zu bestellen“, ob die vom Verwalter erstellten Abrechnungen der Jahre 2005 und 2006 „buchhalterisch richtig und nachvollziehbar sind“ und trug den Wohnungseigentümerinnen auf, „einen Kostenvorschuss in der Höhe von EUR 2000,- zur Deckung der voraussichtlich anerlaufenden Sachverständigengebühren zu erlegen“. Auch erstreckte die Richterinnen die Verhandlung auf unbestimmte Zeit. Die Wohnungseigentümerinnen verwehrten sich dagegen, dass überhaupt ein Sachverständiger bestellt werden sollte, weil die Beurteilung der Ordentlichkeit und Richtigkeit einer Abrechnung eine Frage der rechtlichen Beurteilung darstellt und keinem Sachverständigenbeweis zugänglich ist. Die Richtigkeit und formelle Vollständigkeit einer Abrechnung zu überprüfen ist Sache des Richters/der Richterinnen, weil es sich dabei um Rechtsfragen handelt. Da der Sachverständigenbeweis nicht aufzunehmen war, bezahlten die

Wohnungseigentümerinnen den auf erlegten Kostenvorschuss auch nicht ein.

Nach geraumer Zeit hatte das Bezirksgericht Graz-West schließlich für den 15. November 2012 eine neue Verhandlung anberaumt, u.a. zu den Punkten „Neudurchführung der Verhandlung wegen Richterwechsels“, „weitere Vorgangsweise nach Nichterlag der Kostenvorschüsse“.

Die Wohnungseigentümerinnen teilten dem Bezirksgericht Graz-West in Schriftsatzform unter Berufung auf Rechtsprechung mit, die Nichteinbezahlung des auf erlegten Kostenvorschusses durch die Wohnungseigentümerinnen für die Einholung eines Sachverständigenutachtens hindere das Bezirksgericht Graz-West freilich nicht daran, den Sachverständigenbeweis von Amts wegen aufzunehmen (OGH 19. September 2012, 3 Ob 156/12f = Zak 2012/712, 379) und die Kosten seien diesfalls aus Amtsgeldern zu bezahlen. Sachverständigenbestellung und Kostenvorschuss waren in den nun folgenden Verhandlungen (15. November 2012 und 13. Dezember 2012) dann tatsächlich nicht mehr Thema.

Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Graz-West vom 21. Juni 2013 trug dieses Gericht dem Verwalter schließlich auf, „ordnungsgemäße“ und richtige Abrechnungen für die Jahre 2005 und 2006 zu legen und gab damit dem Rechnungslegungsantrag der Wohnungseigentümerinnen statt.

Der Verwalter erhob gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Graz-West Rekurs an das Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz. Dieses Gericht gab dem Rekurs des Verwalters nicht Folge und führte auf Seite 23 seines Sach-

beschlusses vom 7. Februar 2014, GZ 7 R 110/13t, ins Treffen: „Des weiteren ist zu bedenken, dass das gegenständliche Verfahren bereits seit Dezember 2007 anhängig ist ...“. Der Oberste Gerichtshof wies schließlich den außerordentlichen Revisionsrekurs des Verwalters zurück (Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 18. November 2014, 5 Ob 114/14x) und hob hervor, dass zum Zweck der Rechnungslegung und deren Erfordernissen umfangreiche höchstgerichtliche Judikatur vorliegt.

Gerade deswegen sind die Arbeitsweisen der in den Jahren 2008 bis 2011 mit dem gegenständlichen Rechnungslegungsverfahren befassten Richterinnen des Bezirksgerichtes Graz-West kritisch zu hinterfragen (zuerst Unterbrechung des Rechnungslegungsantrages, dann Abweisung des Rechnungslegungsantrages im ersten Rechtsgang, Diskussion Sachverständigenbestellung samt Kostenvorschuss trotz Vorliegens ausschließlicher Rechtsfragen im zweiten Rechtsgang).

Die Angemessenheit der Verfahrensdauer ist nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte nicht abstrakt, sondern im Lichte der besonderen Umstände jedes einzelnen Falles zu beurteilen. Die besonderen Umstände des Einzelfalles ergeben sich aus dem Verhältnis und der Wechselwirkung verschiedener Faktoren. Neben Faktoren, welche die Verfahrensdauer beeinflussen, nämlich die Schwierigkeit des Falles, das Verhalten der antragstellenden Parteien und das Verhalten der Gerichte in dem bemängelten Verfahren, ist auch die Bedeutung der Sache für den Beschwerdeführer relevant.

Nicht eine lange Verfahrensdauer

schlechthin führt zu einer Verletzung, sondern nur eine Verzögerung, die auf Versäumnisse staatlicher Organe zurückzuführen ist. Der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte ist daher keine fixe Obergrenze für die Angemessenheit der Verfahrensdauer zu entnehmen, ab deren Überschreitung jedenfalls eine Verletzung des Art. 6 Abs. 1 EMRK anzunehmen wäre.

Im vorliegenden Fall fällt ins Gewicht, dass durch den rechtsfehlerhaften Unterbrechungsbeschluss des Bezirksgerichtes Graz-West in der Verhandlung vom 28. Februar 2008 bis zur ersten inhaltlichen Sachentscheidung dieses Gerichtes (schriftliche Ausfertigung vom 12. Oktober 2009) ein Jahr und acht Monate vergangen waren und die vom Landesgericht für ZRS Graz mit Sachbeschluss vom 23. November 2010, GZ 6 R 100/10k, dem Bezirksgericht Graz-West aufgetragene neuerliche Entscheidung erst am 21. Juni 2013 ergangen war.

Die ungewöhnlich lange Dauer des Verfahrens ist den Arbeitsweisen der in den Jahren 2008 bis 2011 beim Bezirksgericht Graz-West mit dem zugrundeliegenden Rechnungslegungsverfahren befassten Richterinnen zuzuschreiben; insbesondere kann den antragstellenden Wohnungseigentümerinnen kein Vorwurf gemacht werden, das Verfahren unnötig verzögert zu haben. Die Wohnungseigentümerinnen könnten daher in ihrem durch Art. 6 Abs. 1 EMRK gewährleisteten Recht auf eine Entscheidung innerhalb angemessener Frist verletzt worden sein. Denn es liegt in der Verantwortung des Staates, die Voraussetzungen zu schaffen, um Verfahren so effizient führen zu können, dass nicht bis zur ersten

rechtskräftigen Entscheidung – ohne Vorliegen außergewöhnlich komplexer Rechtsfragen und ohne, dass Rechnungslegung begehrenden Wohnungseigentümern die lange Dauer des wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahrens anzulasten wäre – wie hier Jahre verstreichen.

Außergewöhnlich war das vorhin beschriebene Rechnungslegungsverfahren nicht nur wegen der jahrelangen Verfahrensdauer. So ist hervorzuheben, dass das Gericht den Verwalter Horst LESSER, 8020 Graz, dazu verhalten hatte, Kosten sog. „Hausprecher“ für Computerhardware und -software in neuerlich zu legenden Abrechnungen als „Überzahlung“ zu kennzeichnen, um insoweit eine formell und inhaltlich richtige Abrechnung zu bewirken. Denn solche Ausgaben für „Hausprecher“ können nicht als für die Eigentümergemeinschaft insgesamt notwendig und nützlich und nicht als Liegenschaftsaufwendungen angesehen werden. Das Gericht trug LESSER auch auf, die Einnahmen vollständig und detailliert aufzugliedern und insbesondere die Jahresvorschreibungen der einzelnen Wohnungseigentümer den geleisteten Zahlungen gegenüberzustellen und allfällige Fehlbeträge und Überzahlungen auszuweisen. Für Darlehen sind von LESSER die von den einzelnen Wohnungseigentümern geleisteten Darlehensstilgungen (gegliedert nach Kapitaltilgung und Begleichung der Zinsen) und die auf sie jeweils entfallenden Restschulden auszuweisen. Auch hat LESSER anzugeben, ob und welche Zahlungsrückstände bei der Darlehensrückzahlung bestehen. Sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft (insbesondere die Kosten für Lift und den Strom für allgemeine

Teile der Liegenschaft) und sämtliche Erträge aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft hat LESSER auf die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verteilen. Bemerkenswert auch die Worte des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz auf Seite 24 seines Sachbeschlusses, mit welchem der Rekurs LESSERS abgewiesen worden war, führt doch das Landesgericht über LESSER aus: „... hat ... bis heute noch keine gänzlich verbesserte Abrechnung gelegt und vertritt bis zuletzt den Standpunkt, dass die von ihm vormals gelegten Abrechnungen ordnungsgemäß im Sinne des § 34 WEG 2002 waren, sodass offenbar (weiterhin) eine fehlende Bereitschaft zur Korrektur der Abrechnungen besteht. Ausgehend von diesen Überlegungen ist die Androhung einer Geldstrafe im Ausmaß von 50 % des gesetzlichen Rahmens nicht zu beanstanden.“

Zur in diesem außergewöhnlichen Rechnungslegungsverfahren abschließenden höchstgerichtlichen Entscheidung 5 Ob114/14x (bereits kurz erwähnt in den GdW-Informationen 1/2015 Seite 15: Abrechnungen eines Verwalters bei Unzulänglichkeiten der Software ...):

Der Oberste Gerichtshof – OGH stellt in dieser Entscheidung wieder einmal klar, dass jeder Wohnungseigentümer aus der Abrechnung so viele Informationen bekommen muss, dass er nicht nur feststellen kann, welche Zahlungen von ihm aufgrund der Abrechnung zu leisten sind, sondern auch, ob die anderen Miteigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Die Besonderheit in diesem Verfahren war, dass der Verwalter versucht hat, sich von der Rechnungs-

legungspflicht hinsichtlich der Einnahmen mit dem Argument zu befreien, dass sein EDV-Programm dies nicht darstellen könne. Durch diese Entscheidung hat der OGH klargestellt, dass sich die Hersteller von EDV-Programmen an den Richtlinien des OGH zur Rechnungslegung zu orientieren haben. In unserer hochtechnischen Zeit ist es klar, dass der OGH nicht auf Möglichkeiten oder Unzulänglichkeiten von EDV-Programmen abstellt, wenn es um die Verpflichtung zur Rechnungslegung geht. Auch wenn es offenbar in Vergessenheit gerät, es gibt noch immer die Möglichkeit, einer EDV-basierten Abrechnung händisch erstellte Beilagen beizufügen.

Der Hinweis des Verwalters auf die ÖNORM A4000 musste ins Leere gehen, weil der Gesetzgeber diese bisher nicht für verbindlich erklärt hat. Auch die ÖNORM A4000 würde den Verwalter nicht von der

Verpflichtung befreien, in der Abrechnung oder der Belegsammlung offenzulegen, ob die Miteigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen oder ob Rückstände bestehen. Bereits mehrfach hat der OGH klargestellt, dass die Abrechnung und die Belegsammlung als Einheit zu sehen sind (z.B.: 5 Ob 1028/91).

Auch der Hinweis des Verwalters auf die Größe der Liegenschaft muss ins Leere gehen, weil das Informationsbedürfnis durch die Größe der Liegenschaft nicht sinkt, sondern eher steigt. Da das Verwaltungshonorar von großen Liegenschaften höher ist als jenes von kleineren Liegenschaften, besteht auch aus diesem Blickwinkel kein Grund für die Schlechterstellung der Wohnungseigentümer von großen Anlagen.

Da der OGH eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung fordert, muss der Wohnungseigentümer die Möglich-

keit haben zu kontrollieren, ob die in der Abrechnung ausgewiesenen Zahlen aus einem tatsächlichen Zahlungsfluss resultieren. Dies betrifft sowohl die Einnahmen- als auch die Ausgabenseite. Diese Entscheidung stellt klar, dass es nicht ausreicht, wenn lediglich die tatsächlichen Ausgaben den fiktiven Einnahmen aus den Vorschreibungen gegenübergestellt werden. Der OGH geht mit dieser Entscheidung aber nicht von seiner Judikatur ab, dass die Abrechnung immer auf die gesamte Liegenschaft zu beziehen ist. Er stellt aber klar, dass die pauschale Abrechnung nicht ausreichend ist, sondern der Ergänzung durch die Ausweisung der Guthaben oder Rückstände der einzelnen Wohnungseigentümer bedarf.

**Quelle:
GDW-Informationen 2/2015**

Soweit in dieser Zeitschrift personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form verwendet sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Nachdruck, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet, Belegexemplare erbeten. Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; alle: Wien XIX., Hutweidengasse 19/4/1, Tel. 0664/214 91 75. Hersteller: Druckerei Schmied, 3430 Tulln, Kirchengasse 6. Verlagsort Wien, Herstellungsort: Tulln; (ISSN-0016-6219) DVR: 0393312, ZVR-ZL 640488901