

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

15.12.2009

Geschäftszahl

5Ob183/09m

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als Vorsitzende und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Lovrek, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. Ernst P*****, gegen die Antragsgegnerin C***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Kathrin Gürtler und Mag. Nikolaus Reisner, Rechtsanwälte in Wien, und die weiteren Verfahrensbeteiligten (alle übrigen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1441 Grundbuch *****) 1. Dr. Christa F*****, 2. Dipl.-Ing. Herbert W*****, 3. Pamela H*****-S*****, 4. Dr. Ulrike F*****, 5. Maria V*****-G*****, 6. Dr. Werner F*****, 7. Dr. Brigitte W*****, 8. Dr. Harald W*****, beide *****, 9. Brigitte K*****, 10. Dr. Harald K*****, 11. Univ.-Prof. Dr. Stephan H*****, 12. Elmar G*****, 13. Dr. Verena Roswitha H*****, 14. Dr. Maria W*****, 15. MMag. Gudrun S*****, 16. Dr. Eberhard W*****, 17. Dr. Martin S*****, 18. Dr. Ernst P*****, 19. Dr. Gertrude P*****, beide *****, 20. Dipl.-Ing. Franz T*****, 21. Ilse D*****-B*****, 22. Monika H*****, 23. Dr. Graham S*****, 24. Dr. Ilse S*****, beide *****, 25. Dr. Rudolf S*****, 26. U*****, wegen §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. Juni 2009, GZ 38 R 8/09x-32, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Text**Begründung:**

Entscheidungsgegenstand ist die Überprüfung der Abrechnung des Jahres 2003 iSd §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002.

Rechtliche Beurteilung

Gegen den bestätigenden Sachbeschluss des Rekursgerichts macht der Antragsteller in seinem außerordentlichen Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage geltend:

1. Saldendifferenz:

1.1. Der Antragsteller verweist darauf, der Stand des Kontos der Eigentümergemeinschaft stimme mit dem Saldo der Jahresabrechnung nicht überein. Eine insoweit bestehende Differenz müsse aufgeklärt werden, weil der Verwalter andernfalls Einnahmen oder/und Ausgaben verheimlichen könnte.

1.2. Wie sich aus dem Zusammenhalt der Bestimmungen der §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 ergibt, ist die vom Verwalter vorzunehmende Jahresabrechnung, nicht aber die Entwicklung des Kontos der Eigentümergemeinschaft der Prüfungsgegenstand dieses Verfahrens. Richtig ist, dass die Jahresabrechnung (ua) vollständig und rechnerisch schlüssig sein muss (vgl. RIS-Justiz RS0019408; 5 Ob 109/93 = wobl 1994/15, 71 [Call] = MietSlg 45.555/33). Da das Konto der Eigentümergemeinschaft nicht alljährlich „auf Null“ gestellt wird, also Guthaben oder Schulden aus den Vorjahren (rechnerisch) weiter wirksam sind, stellt eine Differenz

zwischen dem Stand des Kontos der Eigentümergemeinschaft am Jahresende und dem Ergebnis der Abrechnung für das betreffende Kalenderjahr noch keinen konkreten Hinweis auf eine Unvollständigkeit der Jahresabrechnung dar. Der den Antragsteller grundsätzlich treffende Konkretisierungspflicht (RIS-Justiz RS0083560 [insb T3]) in Richtung einer mutmaßlichen Unvollständigkeit entspricht dieser im gegebenen Zusammenhang nur dann, wenn er bestimmte Umstände, wie beispielsweise das (überraschende) Fehlen aus früheren Jahresabrechnungen bekannter Einnahmen darzutun vermag. Derartige Hinweise vermag der Antragsteller nicht aufzuzeigen. Auf welcher (verfahrens-)rechtlichen Grundlage sonst der Verwalter die Entwicklung des Kontos der Eigentümergemeinschaft darzustellen und zu belegen hat, ist hier nicht zu erörtern.

2. Umsatzsteuer und Steuerguthaben:

2.1. Der Antragsteller beanstandet, dass in der Jahresabrechnung nur ein Umsatzsteuergesamtbetrag ausgewiesen und damit gegen das in 5 Ob 46/06k genannte Erfordernis verstoßen werde, „die Ausweisung der jeweiligen Umsatzsteuerbeträge auf empfangene Leistungen oder getätigte Zahlungen“ vorzunehmen. Schließlich sei im Zusammenhang mit dem Steuerbescheid für 2003 unklar, was mit dem dort ausgewiesenen Steuerguthaben von 3.925,07 EUR geschehen sei.

2.2.1. Die Frage, ob hinsichtlich jeder einzelnen Position der Jahresabrechnung gesondert die Umsatzsteuer auszuweisen sei, haben die Vorinstanzen verneint. Für diese Ansicht kann die Rechtsprechung zu RIS-Justiz RS0083513 ins Treffen geführt werden und auch *E. M. Hausmann* (in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 34 WEG 2002, Rz 14) hält es für ausreichend, wenn in der Abrechnung die vorsteuerentlasteten Ausgaben angeführt werden und die Umsatzsteuer nur insgesamt ausgeworfen wird.

2.2.2. Grundsätzlich ist steuerrechtlich zu differenzieren zwischen dem „Unternehmer“ Eigentümergemeinschaft (§ 2 Abs 1 letzter Fall UStG) einerseits und den Wohnungseigentümern andererseits. Die Pflicht zur Ausstellung einer vorsteuerabzugstauglichen Rechnung iSd § 11 Abs 1 Z 5 und 6 UStG trifft zunächst den (dritten) Unternehmer, welcher Leistungen an den „Unternehmer“ Eigentümergemeinschaft erbringt. Die Eigentümergemeinschaft erbringt dann ihrerseits im Zeitpunkt der Lieferung und Leistung durch den (dritten) Unternehmer (fiktiv) die entsprechende Leistung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer auf der Basis des Nettoaufwands (*Stingl*, Umsatzsteuer bei Sanierung von Wohnungseigentumshäusern, immoLex 2001, 222). Die Eigentümergemeinschaft verrechnet dafür ihrerseits die anteiligen Kosten für die Erhaltung, Verwaltung oder den Betrieb der im gemeinsamen Eigentum stehenden Anlagen an die Wohnungseigentümer weiter (*Berger/Wakounig* in *Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig*, § 10 UStG Rz 69). Alle Umsätze der Eigentümergemeinschaft, die sie mit den Wohnungseigentümern tätigt (= [fiktive] Leistungen der Eigentümergemeinschaft an die Miteigentümer zur Erhaltung, zur Verwaltung und zum Betrieb der im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen der Liegenschaft) unterliegen prinzipiell der Umsatzsteuer (vgl auch 5 Ob 63/86 = MietSlg 38.645 = ImmZ 1987, 77), die die Eigentümergemeinschaft an das Finanzamt abzuführen hat. Die Leistungen von Personenvereinigungen (Eigentümergemeinschaft) zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die Wohnzwecken dienen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme, für die 20 % Umsatzsteuer abzuführen sind, unterliegen gemäß § 10 Abs 2 Z 4 lit d UStG dem ermäßigten Steuersatz von 10 %. Diese Rechtslage bewirkt in der Praxis, dass in der Regel alle üblichen Ausgaben, die der Verwalter für die Eigentümergemeinschaft tätigt, mit 10 % Umsatzsteuer an die Wohnungseigentümer weiterverrechnet werden (*Berger/Wakounig* in *Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig*, § 10 UStG Rz 70).

Die Jahresabrechnung (Blg ./F) weist hier die steuerpflichtigen Ausgaben offenbar mit dem Zeichen „U“ aus. Geht man - wie zuvor dargestellt - davon aus, dass der Umsatzsteuersatz in der Regel 10 % beträgt (§ 10 Abs 2 Z 4 lit d UStG) und der Antragsteller - trotz seiner Konkretisierungspflicht (RIS-Justiz RS0083560 [insb T3]) - nicht bestimmt behauptet, die - ihm vorliegende und nach Einzelpositionen aufgegliederte - Jahresabrechnung enthalte Leistungen (Ausgaben), die keiner Umsatzsteuer oder allenfalls einem höheren Steuersatz (20 %) unterlägen, wird insoweit kein Abrechnungsmangel bestimmt aufgezeigt.

Soweit in 5 Ob 46/06k (= immoLex 2006/120, 285 [Prader] = MietSlg 58.451) ganz allgemein davon die Rede ist, dass „die Ausweisung der jeweiligen Umsatzsteuerbeträge auf empfangene Leistungen oder getätigte Zahlungen“ erforderlich sei, so sollte damit keineswegs die Zusammenziehung der Umsatzsteuer in einem Gesamtbetrag für den Fall ausgeschlossen werden, dass die steuerpflichtigen Vorgänge gekennzeichnet werden und für alle derselbe Steuersatz gilt, ist doch bei dieser Vorgangsweise ein Informationsdefizit für den einzelnen Wohnungseigentümer nicht zu erkennen.

2.3. Bereits aus der Entscheidung des erkennenden Senats zu 5 Ob 464/97i (= MietSlg 50.607) folgt die Ansicht, dass jedenfalls das Steuerkonto der Eigentümergemeinschaft nicht Gegenstand der Prüfung der Jahresabrechnung ist. Für diese Meinung lässt sich auch aus 5 Ob 46/06k (= immoLex 2006/120, 285 [Prader] = MietSlg 58.451) eine Bestätigung ableiten und weder aus dem Gesetz noch aus den Ausführungen des Antragstellers ergeben sich Anhaltspunkte, die nunmehr ein Abweichen von dieser Rechtsansicht nahe legen. Ein für die Jahresabrechnung relevanter tatsächlicher Leistungsvorgang (Zahlung an die Eigentümergemeinschaft) könnte in diesem Konnex dann angenommen werden, wenn an die Eigentümergemeinschaft die Auszahlung eines Steuerguthabens erfolgte, was vom Antragsteller weder behauptet wird noch angesichts der vergleichsweise geringen Höhe des Guthabens zu erwarten ist.

3. Aluplan/Balkontüre Haus 5:

3.1. Nach Meinung des Antragstellers hätten die Ausgaben für die Balkontüre nicht in die Jahresabrechnung aufgenommen werden dürfen, weil eine gegenteilige Weisung der Wohnungseigentümer vorgelegen und die Antragsgegnerin für diese Arbeit keinen Kostenvoranschlag eingeholt habe.

3.2. Das Erstgericht ist, was im Revisionsrekurs auch nicht konkret bestritten wird, davon ausgegangen, dass die Balkontüre zur Außenhaut des Gebäudes und damit zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört (vgl RIS-Justiz RS0110497; RS0069976; RS0069979; RS0101796; RS0116713). Die Antragsgegnerin hatte dann die Reparatur der Balkontüre grundsätzlich auf Kosten aller Wohnungseigentümer durchführen zu lassen. Eine allfällige gegenteilige Weisung wäre - weil gesetzwidrig (vgl RIS-Justiz RS0106053 RS0117371; § 32 Abs 2 WEG 2002) - unbeachtlich gewesen. Insofern ist also die Beanstandung durch den Antragsteller unzutreffend.

3.3. Nach § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 hat der Verwalter für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. Der Austausch der Balkontüre ist eine Instandhaltungsarbeit, die wohl nicht laufend auftritt, was zumindest nach dem Gesetzeswortlaut und entsprechend der Rechtsansicht des Rekursgerichts die Einholung von Angeboten erfordert hätte, selbst wenn die Nettoausgaben hier nur 805 EUR betragen haben. Die Frage nach der allenfalls rechtswidrig unterbliebenen Einholung von Vergleichsangeboten hat aber keinen Einfluss darauf, dass es - was im gegebenen Zusammenhang entscheidend ist - tatsächlich zu einem die Eigentümergemeinschaft betreffenden, auf einen Vertrag mit einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist (vgl dazu auch 5 Ob 27/09w), der im Rahmen einer vollständigen Jahresabrechnung darzustellen und auszuweisen ist (zum Zweck des § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 s 5 Ob 186/08a = wobl 2009/16, 40 = immolex 2009/34, 87 [Prader] = EvBl 2009/55, 373; zu dessen Bedeutung für Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwalters s 5 Ob 48/07f = immolex 2007/128, 243 = wobl 2007/114, 288 [Call] = MietSlg 59.418 = MietSlg 59.648). Ein Widerspruch zu 5 Ob 274/08t besteht insoweit nicht, konnte doch bei der dort vorgelegenen Tatsachengrundlage auch gleich die Notwendigkeit der Einholung von Vergleichsangeboten definitiv ausgeschlossen werden.

4. Ausgaben „Pflanz/Garten Fam. S*****“ und „F*****/Sanierung n. Bauarb“:

4.1. Besagte Positionen betreffen Schadensfälle, für welche die ausgewiesenen Ausgaben tatsächlich angefallen sind. Der Antragsteller beanstandet, dass insoweit Versicherungsfälle vorlägen und die Aufwendungen vom Haftpflichtversicherer reguliert hätten werden müssen. Soweit die Antragsgegnerin Ersatzansprüche gegen den Haftpflichtversicherer nicht geltend gemacht, sondern die fraglichen Beträge zu Lasten der Wohnungseigentümer bezahlt habe, habe sie ihrer Verpflichtung zur ordentlichen Verwaltung nicht entsprochen.

4.2. Ob hinsichtlich dieser Positionen tatsächlich Schadensbehebungen vorlagen, für die - wie vom Antragsteller reklamiert - die Einstandspflicht einer Haftpflichtversicherung bestanden hätte, ist für die Prüfung der Jahresabrechnung irrelevant, weil dieser Umstand nichts daran ändert, dass ein die Eigentümergemeinschaft betreffender Leistungsaustausch erfolgte, der in der Jahresabrechnung auszuweisen ist. Insoweit ist (nur) maßgeblich, dass die Leistung auf Basis einer - vom Antragsteller gar nicht bezweifelten - wirksamen vertraglichen Grundlage mit dem an die Eigentümergemeinschaft leistenden dritten Unternehmer beruhte (vgl 5 Ob 27/09w).

Der Antragsteller macht somit insgesamt keine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG geltend; sein Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.