jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/11/5 5Ob171/02m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.11.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und 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 Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft *****, vertreten durch P*****, diese vertreten durch Biel & Partner KEG, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Duglore W*****, vertreten durch Dr. Silvia Franek, Rechtsanwältin in Baden, wegen EUR 4.167,60 sA, über die Revision der klagenden Partei (Revisionsinteresse EUR 2.025,30 sA) und der beklagten Partei (Revisionsinteresse EUR 1.758,65 sA) gegen das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 20. März 2002, GZ 18 R 290/01b-48, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Baden vom 21. Juni 2001, GZ 8 C 1752/96s-43, teilweise abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird Folge gegeben.

Der Revision der beklagten Partei wird nicht Folge gegeben. Das angefochtene Urteil wird dahingehend abgeändert, dass es einschließlich der in Rechtskraft erwachsenen Abweisung eines Betrages von EUR 383,65 insgesamt zu lauten hat:

"Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei EUR 3.783,95 samt 4 % Zinsen seit dem 1. 7. 1997 sowie die mit EUR 3.505,51 (darin enthalten EUR 502,71 an USt und EUR 489,24 an Barauslagen) anteilig bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen. Das Mehrbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, weitere EUR 383,65 samt 4 % Zinsen seit 1. 7. 1997 zu bezahlen, wird abgewiesen."

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 1.007,27 (darin enthalten EUR 97,14 an USt und EUR 424,14 an Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 792,22 (darin enthalten EUR 105,54 an USt und EUR 159,-- an Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Wohnungseigentümerin des Geschäftslokals top Nr 1 der Wohnungseigentumsanlage *****. Die Hausverwaltung schrieb die monatlichen Akontozahlungen für den Zeitraum 1. 1. 1994 bis 30. 12. 1994 gegliedert in Instandhaltungsrücklagen und Betriebskosten zuzügliche Umsatzsteuer vor. Ab 1995 übersandte die Hausverwaltung den Wohnungseigentümern lediglich ausgefüllte Erlagscheine mit einem bestimmten Betrag, der die monatlich

vorgeschriebenen Akontobeträge ungegliedert aufwies. Die Beklagte zahlte ab Oktober 1995 lediglich S 3.076,35, jenen Betrag, der ihrer Meinung nach aufgrund der Entscheidung im Verfahren 8 C 1328/94k des Bezirksgerichtes Baden zustehe.

Auf die Vorschreibung September 1995 haften S 3.076,35 aus. Von Oktober bis Dezember 1995 wurden dreimal S 4.784,78, sohin insgesamt S 14.354,34 vorgeschrieben und am 13. 12. 1995 S 9.229,05 bezahlt. Von Jänner bis Dezember 1996 wurden monatlich S 4.784,78 vorgeschrieben, das sind S 57.417,36. Die Beklagten bezahlte am 19. 2. 1996 S 6.152,70 und am 10. 10. 1996 S 24.610,80. Laut Klage bestand ein Guthaben in der Höhe von S 10.656, das darauf angerechnet wurde. Von Jänner bis Juni 1997 wurden S 4.644,79, sohin S 27.868,74 vorgeschrieben.

Die Klägerin begehrt - soweit dies für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung ist -, den Zuspruch der vorgeschriebenen monatlichen Akontobeträge, wobei im Verfahren selbst eine Aufschlüsselung der vorgeschriebenen Beträge in Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage pro Monat für den Zeitraum bis inklusive Dezember 1996 erfolgte.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren - soweit dies für das Revisionsverfahren von Bedeutung ist - im Wesentlichen mit der Begründung, dass die Vorschreibungen nicht detailliert seien. Mangels ordnungsgemäßer Abrechnung sei der Klagsbetrag nicht fällig. Das in den Abrechnungen enthaltene Verwaltungshonorar sei überhöht, weil bei seiner Berechnung nicht von den zwischen den Eigentümern und der Hausverwaltung am 17. 12. 1994 abgeschlossenen Verwaltungsvertrag ausgegangen werde.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab, es kam zu dem Ergebnis, dass die durch Umlaufbeschluss rückwirkend vorgenommene Erhöhung des Verwaltungshonorars nicht wirksam sei. Stelle man die Zahlungen der Beklagten den "berechtigten" Vorschreibungen gegenüber so habe die Beklagte bereits zu viel geleistet. Mangels ordnungsgemäßer, für die Beklagte nachvollziehbarer Abrechnung durch den Verwalter sei von dem von der Beklagten als rechtmäßig zugestandenen Vorschreibungsbetrag von S 3.076,35 auszugehen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil ab, sodass es der Klägerin EUR 1.758,65 samt 4 % Zinsen seit 1. 7. 1997 unter Abweisung des Mehrbegehrens zusprach. Der Zuspruch umfasse die Akontovorschreibungen von September 1995 bis Dezember 1996 unter Abzug einer EDV-Gebühr, die nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens ist. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, dass die auf die zulässigen Vorschreibungen geleisteten Akontozahlungen der Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung von Forderungen sei, die sich aus den in § 17 Abs 1 Z 2 WEG genannten Verwaltungshandlungen ergeben. Mit der Jahresabrechnung, die erst im Nachhinein erstellt und gelegt werde, erfolge lediglich eine Anpassung (Nachforderung oder Rückzahlung) der vorgeschossenen Beträge an die tatsächlichen Auslagen. Es entspreche dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages, einen schlüssigen Verzicht der Wohnungseigentümer darauf anzunehmen, gegen Akontovorschreibungen zur Abdeckung der in § 17 Abs 1 Z 2 WEG genannten Auslagen mit eigenen Ansprüchen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft aufzurechnen. Bedenken gegen die Richtigkeit einer Abrechnung vermögen nicht, die Fälligkeit laufender Betriebskostenvorschreibungen zu verhindern. Die Einwendungen der Beklagten es fehle an ordnungsgemäßen Jahresabrechnungen, die Vorschreibungen seien in Ansehung des darin enthaltenen Verwaltungshonorars vertragswidrig, seien daher in diesem Verfahren unbeachtlich. Der Einwendungsausschluss bestehe aber nur gegenüber den vom Verwalter zulässigerweise erstellten, schlüssigen Vorschreibungen. Stehe eine monatliche Vorschreibung nur aus einem Endbetrag ohne Aufgliederung, so könne insoweit von einer schlüssigen Vorschreibung nicht gesprochen werden, weil die Bekanntgabe eines Endbetrages nie schlüssig oder unschlüssig, sondern nur richtig oder unrichtig sein könne. Eine monatliche Vorschreibung müsse daher als Mindesterfordernis eine Aufgliederung des vorgeschriebenen Betrages in Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage enthalten, andernfalls liege keine schlüssige Vorschreibung vor. Dies erscheine auch einleuchtend, weil nur dadurch den einzelnen Wohnungseigentümern Aufschluss über seinen Beitrag zur Instandhaltungsrücklage als gebundenes Vermögen aller Wohnungseigentümer (§ 16 WEG) einerseits und zu den periodisch anfallenden Betriebswirtschaftskosten anderseits gegeben werde. Die Klägerin habe im Laufe des Verfahrens bis inklusive Dezember 1996 die Vorschreibungen aufgeschlüsselt, sodass diese zuzusprechen gewesen seien. Eine derartige Aufschlüsselung fehle jedoch für die Vorschreibungen Jänner bis Juni 1997, sodass die begehrten Akontozahlungen, mögen sie auch niedriger gewesen sein, als jene des Vorjahres, mangels Schlüssigkeit nicht fällig seien.Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab, es kam zu dem Ergebnis, dass die durch Umlaufbeschluss rückwirkend vorgenommene Erhöhung des Verwaltungshonorars nicht wirksam sei. Stelle man die Zahlungen der

Beklagten den "berechtigten" Vorschreibungen gegenüber so habe die Beklagte bereits zu viel geleistet. Mangels ordnungsgemäßer, für die Beklagte nachvollziehbarer Abrechnung durch den Verwalter sei von dem von der Beklagten als rechtmäßig zugestandenen Vorschreibungsbetrag von S 3.076,35 auszugehen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil ab, sodass es der Klägerin EUR 1.758,65 samt 4 % Zinsen seit 1. 7. 1997 unter Abweisung des Mehrbegehrens zusprach. Der Zuspruch umfasse die Akontovorschreibungen von September 1995 bis Dezember 1996 unter Abzug einer EDV-Gebühr, die nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens ist. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, dass die auf die zulässigen Vorschreibungen geleisteten Akontozahlungen der Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung von Forderungen sei, die sich aus den in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG genannten Verwaltungshandlungen ergeben. Mit der Jahresabrechnung, die erst im Nachhinein erstellt und gelegt werde, erfolge lediglich eine Anpassung (Nachforderung oder Rückzahlung) der vorgeschossenen Beträge an die tatsächlichen Auslagen. Es entspreche dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages, einen schlüssigen Verzicht der Wohnungseigentümer darauf anzunehmen, gegen Akontovorschreibungen zur Abdeckung der in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG genannten Auslagen mit eigenen Ansprüchen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft aufzurechnen. Bedenken gegen die Richtigkeit einer Abrechnung vermögen nicht, die Fälligkeit laufender Betriebskostenvorschreibungen zu verhindern. Die Einwendungen der Beklagten es fehle an ordnungsgemäßen Jahresabrechnungen, die Vorschreibungen seien in Ansehung des darin enthaltenen Verwaltungshonorars vertragswidrig, seien daher in diesem Verfahren unbeachtlich. Der Einwendungsausschluss bestehe aber nur gegenüber den vom Verwalter zulässigerweise erstellten, schlüssigen Vorschreibungen. Stehe eine monatliche Vorschreibung nur aus einem Endbetrag ohne Aufgliederung, so könne insoweit von einer schlüssigen Vorschreibung nicht gesprochen werden, weil die Bekanntgabe eines Endbetrages nie schlüssig oder unschlüssig, sondern nur richtig oder unrichtig sein könne. Eine monatliche Vorschreibung müsse daher als Mindesterfordernis eine Aufgliederung des vorgeschriebenen Betrages in Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage enthalten, andernfalls liege keine schlüssige Vorschreibung vor. Dies erscheine auch einleuchtend, weil nur dadurch den einzelnen Wohnungseigentümern Aufschluss über seinen Beitrag zur Instandhaltungsrücklage als gebundenes Vermögen aller Wohnungseigentümer (Paragraph 16, WEG) einerseits und zu den periodisch anfallenden Betriebswirtschaftskosten anderseits gegeben werde. Die Klägerin habe im Laufe des Verfahrens bis inklusive Dezember 1996 die Vorschreibungen aufgeschlüsselt, sodass diese zuzusprechen gewesen seien. Eine derartige Aufschlüsselung fehle jedoch für die Vorschreibungen Jänner bis Juni 1997, sodass die begehrten Akontozahlungen, mögen sie auch niedriger gewesen sein, als jene des Vorjahres, mangels Schlüssigkeit nicht fällig seien.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, da Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dazu fehle, ob eine monatlich vorgeschriebene Akontozahlung von Wohnungseigentümern auch dann zu leisten sei, wenn vertragswidrig ein erhöhtes Verwalterhonorar gefordert werde bzw ob die monatliche Vorschreibung als Mindesterfordernis eine Aufgliederung in "Betriebskosten" und "Instandhaltungsrücklage" enthalten müsse. Gegen die Abweisung eines Betrages von EUR 2.025,30 sA (Akontovorschreibungen Jänner bis Juni 1997) richtet sich die Revision der Klägerin mit dem Antrag, dem Klagebegehren auch hinsichtlich dieses Betrages stattzugeben.

Gegen den klagsstattgebenden Teil des angefochtenen Urteils richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, auch diesen Teil des Klagebegehrens abzuweisen, in eventu wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Parteien beantragen jeweils der Revision des Gegners nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen sind zulässig, der Revision der Klägerin kommt auch Berechtigung zu, die Revision der Beklagten ist nicht berechtigt. Die Beklagte bekämpft in ihrer Revision die Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes, das der einzelne Wohnungseigentümer zur Bezahlung eines vertragswidrig überhöhten Verwalterhonorars verpflichtet sei, wenn dieses in den monatlichen Akontozahlungen vorschrieben werde. Dies entspreche nicht den Zielsetzungen des Gesetzgebers, da der Grund für die Vorschreibung von monatlichen Akontozahlungen darin liege, die Finanzierung der gesamten Wohnungseigentumsanlage zu gewährleisten und im Interesse aller Wohnungseigentümer Liquiditätsengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen zu vermeiden. Die Verweigerung der Bezahlung eines höheren Verwaltungshonorars führe nicht zu Liquiditätsproblemen. Die Vorschreibung eines überhöhten Verwaltungshonorars sei auch keine zulässigerweise erstellte Vorschreibung.

Die Klägerin stützte sich in ihrer Revision darauf, dass es auf die Aufschlüsselung von zulässigerweise vorgeschriebenen Akontozahlungen nicht ankomme. Im Übrigen habe sie für das Jahr 1996 eine Aufschlüsselung vorgenommen. Ein Minus im Jahr 1997 zu begehren, sei sicherlich zulässig.

Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs sind beide Rechtsmittel gemeinsam zu behandeln.

Das WEG 2002, BGBl I 70/2002 trat am 1. Juli 2002 in Kraft (§ 54 WEG 2002). Grundsätzlich wirken Gesetze nicht zurück (§ 5 ABGB), sodass mangels einer besonderen Rückwirkungsanordnung durch den Gesetzgeber - wie hier - (der besondere Charakter der Norm verlangt auch keine Rückwirkung) auf den rechtserheblichen Sachverhalt jene materiellen Rechtsnormen anzuwenden sind, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung gegolten haben (RIS-Justiz RS0107268, RS0101471).Das WEG 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, 70 aus 2002, trat am 1. Juli 2002 in Kraft (Paragraph 54, WEG 2002). Grundsätzlich wirken Gesetze nicht zurück (Paragraph 5, ABGB), sodass mangels einer besonderen Rückwirkungsanordnung durch den Gesetzgeber - wie hier - (der besondere Charakter der Norm verlangt auch keine Rückwirkung) auf den rechtserheblichen Sachverhalt jene materiellen Rechtsnormen anzuwenden sind, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung gegolten haben (RIS-Justiz RS0107268, RS0101471).

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 aufzulösen (5 Ob 11/93, WoBl 1992, 42/36 [Call], 5 Ob 12/93; 5 Ob 111/97b). Solange dies noch nicht geschehen ist - derartiges wurde hier gar nicht behauptet - sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für den Miteigentümer bindend (5 Ob 11/93, 5 Ob 12/93). Es entspricht gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers, die ihm zur Abdeckung von Liegenschaftsaufwendungen vorgeschriebenen Akontozahlungen zu leisten, unabhängig davon besteht, ob der Verwalter seiner Rechnungslegungspflicht nicht nachgekommen ist und fällige Akontozahlungen sogar dann noch eingehoben werden können, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind und Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß vollständig oder richtig ist (5 Ob 103/00h, RIS-Justiz RS0083521, RS0112884 ua). Werden nämlich vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den in § 17 Abs 1 Z 2 WEG genannten Verwaltungshandlungen ergeben. Es würde zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung laufender Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft führen, wenn die Fälligkeit vorgeschriebener Akontozahlungen von einer oft erst nach Abführung eines Rechtsstreits möglichen Klärung der Abrechnung von Vorperioden eintreten würde oder eine Aufrechnung der Wohnungseigentümer mit eigenen Ansprüchen dagegen zugelassen würde (5 Ob 103/00h, 5 Ob 111/97b, 5 Ob 328/99t, 5 Ob 308/01g).Die Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe ist eine den Verwalter nach Paragraph 17, Absatz 2, Einleitungssatz und Ziffer 2, WEG treffende Pflicht, deren Verletzung die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt, dem Verwalter eine entsprechende bindende Weisung zu erteilen oder das Vollmachtsverhältnis aufzulösen (5 Ob 11/93, WoBl 1992, 42/36 [Call], 5 Ob 12/93; 5 Ob 111/97b). Solange dies noch nicht geschehen ist - derartiges wurde hier gar nicht behauptet - sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für den Miteigentümer bindend (5 Ob 11/93, 5 Ob 12/93). Es entspricht gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers, die ihm zur Abdeckung von Liegenschaftsaufwendungen vorgeschriebenen Akontozahlungen zu leisten, unabhängig davon besteht, ob der Verwalter seiner Rechnungslegungspflicht nicht nachgekommen ist und fällige Akontozahlungen sogar dann noch eingehoben werden können, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind und Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß vollständig oder richtig ist (5 Ob 103/00h, RIS-Justiz RS0083521, RS0112884 ua). Werden nämlich vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG genannten Verwaltungshandlungen ergeben. Es würde zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung laufender Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft führen, wenn die Fälligkeit vorgeschriebener Akontozahlungen von einer oft erst nach Abführung eines Rechtsstreits möglichen Klärung der Abrechnung von Vorperioden eintreten würde oder eine Aufrechnung der Wohnungseigentümer mit eigenen Ansprüchen dagegen zugelassen würde (5 Ob 103/00h, 5 Ob 111/97b, 5 Ob 328/99t, 5 Ob 308/01g).

Dasselbe muss gelten, wenn ein Miteigentümer gegen die Höhe der Vorschreibungen einwendet, das zu Grunde liegende Verwalterhonorar sei unrichtig berechnet worden. Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibungen von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der Akontoforderung nicht, weil auch solche Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit in der Regel erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden können, was auch hier zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft führen würde (5 Ob 103/00h). Es kann kein Zweifel darüber bestehen, dass das Verwalterhonorar auch zu den Bewirtschaftungskosten gehört und bei der Festsetzung der Akontoforderungen zu berücksichtigen ist (vgl 5 Ob 64/02a, 5 Ob 12/93). Dies bedeutet, dass der Einwand der Beklagten, den vorgeschriebenen Akontoforderung läge auch vertragswidrig begehrtes Verwaltungshonorar zugrunde, im vorliegenden Verfahren nicht geprüft werden kann, wie das Rekursgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat.Dasselbe muss gelten, wenn ein Miteigentümer gegen die Höhe der Vorschreibungen einwendet, das zu Grunde liegende Verwalterhonorar sei unrichtig berechnet worden. Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibungen von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der Akontoforderung nicht, weil auch solche Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit in der Regel erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden können, was auch hier zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft führen würde (5 Ob 103/00h). Es kann kein Zweifel darüber bestehen, dass das Verwalterhonorar auch zu den Bewirtschaftungskosten gehört und bei der Festsetzung der Akontoforderungen zu berücksichtigen ist vergleiche 5 Ob 64/02a, 5 Ob 12/93). Dies bedeutet, dass der Einwand der Beklagten, den vorgeschriebenen Akontoforderung läge auch vertragswidrig begehrtes Verwaltungshonorar zugrunde, im vorliegenden Verfahren nicht geprüft werden kann, wie das Rekursgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat.

Zu der Frage, ob die Vorschreibung einer Akontoforderung dadurch unzulässig oder unschlüssig sei, wenn sie nicht einerseits in Betriebskosten und andererseits in Instandhaltungskosten aufgegliedert sei, ist folgendes auszuführen:

Nach der Rechtslage nach dem Inkrafttreten des 3. WÄG ist die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft konzipiert und nicht mehr wie zuvor als gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer. Die Rücklage ist nun für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten verwendbar (5 Ob 367/97z, 5 Ob 244/98p, 5 Ob 308/01g).

Da nun die ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage für die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weggefallen ist, hätte die von der Klägerin und dem Berufungsgericht geforderte Aufschlüsselung in Betriebskosten und Instandsetzungsarbeiten, keinen Sinn. Die fehlende Aufschlüsselung macht daher die Vorschreibung nicht unzulässig. Dies bedeutet, dass die Beklagte auch zur Bezahlung der vorgeschriebenen Akontoforderungen für Jänner bis Juni 1997 in der Höhe von je S 4.644,79, das sind S 27.868,74 = EUR 2.025,30 verpflichtet ist. Die Kostenentscheidung gründet sich im erstinstanzlichen Verfahren auf § 43 Abs 1 ZPO. Ausgehend von den vom Berufungsgericht bereits dargestellten Verfahrensabschnitten unterlag die Klägerin im 1. Abschnitt mit rund 33 %, im 2. Abschnitt mit rund 16 %, im 3. Abschnitt mit rund 14 %, sodass die Kosten anteilig zuzusprechen waren. Im 4. Abschnitt unterlag die Klägerin mit nur rund 9 %, das heißt mit einem geringfügigen Teil ihres Anspruches, der keine besonderen Kosten verursachte. Der Klägerin sind in diesem Abschnitt die gesamten Kosten zuzusprechen. Wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, steht der Klägerin nur der einfache Einheitssatz als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig zu.Da nun die ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage für die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weggefallen ist, hätte die von der Klägerin und dem Berufungsgericht geforderte Aufschlüsselung in Betriebskosten und Instandsetzungsarbeiten, keinen Sinn. Die fehlende Aufschlüsselung macht daher die Vorschreibung nicht unzulässig. Dies bedeutet, dass die Beklagte auch zur Bezahlung der vorgeschriebenen Akontoforderungen für Jänner bis Juni 1997 in der Höhe von je S 4.644,79, das sind S 27.868,74 = EUR 2.025,30 verpflichtet ist. Die Kostenentscheidung gründet sich im erstinstanzlichen Verfahren auf Paragraph 43, Absatz eins, ZPO. Ausgehend von den vom Berufungsgericht bereits dargestellten Verfahrensabschnitten unterlag die Klägerin im 1. Abschnitt mit rund 33 %, im 2. Abschnitt mit rund 16 %, im 3. Abschnitt mit rund 14 %, sodass die Kosten anteilig zuzusprechen waren. Im 4. Abschnitt unterlag die Klägerin mit nur rund 9 %, das heißt mit einem geringfügigen Teil ihres Anspruches, der keine besonderen Kosten verursachte. Der

Klägerin sind in diesem Abschnitt die gesamten Kosten zuzusprechen. Wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, steht der Klägerin nur der einfache Einheitssatz als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig zu.

Die Kostenentscheidung im Berufungsverfahren basiert auf §§ 50, 43 Abs 1 ZPO. Für das Berufungsverfahren (2. Rechtsgang) gilt das zum 4. Abschnitt des erstinstanzlichen Verfahrens Gesagte. Die Kostenentscheidung im Revisionsverfahren stützt sich auf §§ 50, 41 ZPO. Der Ansatz beträgt nur EUR 173,50.Die Kostenentscheidung im Berufungsverfahren basiert auf Paragraphen 50,, 43 Absatz eins, ZPO. Für das Berufungsverfahren (2. Rechtsgang) gilt das zum 4. Abschnitt des erstinstanzlichen Verfahrens Gesagte. Die Kostenentscheidung im Revisionsverfahren stützt sich auf Paragraphen 50,, 41 ZPO. Der Ansatz beträgt nur EUR 173,50.

Anmerkung

E67354 5Ob171.02m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00171.02M.1105.000

Dokumentnummer

JJT_20021105_OGH0002_0050OB00171_02M0000_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