

# TE OGH 2000/10/24 5Ob103/00h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.10.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* , EZ 575 KG \*\*\*\*\* , vertreten durch Dr. Klaus Maleschitz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Dkfm. Wilhelm D\*\*\*\*\* , 2. Elfriede D\*\*\*\*\* , beide \*\*\*\*\* , beide vertreten durch Dr. Rudolf Riedl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 348.843,88 sA (Revisionsstreitwert: S 283.918,37), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 14. Dezember 1999, GZ 12 R 200/99s-15, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Teilurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 29. Juni 1999, GZ 20 Cg 110/98p-11, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

1. zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass es unter Einbeziehung des in Rechtskraft erwachsenen Zuspruchs über S 26.017,56 sA als Teilurteil zu lauten hat:

"Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei S 163.032,30 samt 4 % Zinsen p. A. aus je S 13.569,89 jeweils ab dem 3. Tag der Monate Jänner 1998 bis Juni 1998 und aus S 13.602,16 jeweils ab dem 3. Tag der Monate Juli bis Dezember 1998 binnen 14 Tagen zu bezahlen."

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

2. den

## Beschluss

gefasst:

Im Übrigen, das ist hinsichtlich des abweisenden Teils von S 146.903,63 sA wird das angefochtene Urteil aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind Eigentümer von je 112/188524 Anteilen der Liegenschaft EZ 575 Grundbuch \*\*\*\*\*, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung W 6/1 untrennbar verbunden ist, wobei die vorgenannten Anteile der Beklagten

gemäß § 12 Abs 1 WEG miteinander verbunden sind. Der Kaufvertrag wurde am 2. 11. 1994 abgeschlossen. Wohnungseigentum wurde durch Verbücherung Ende 1997 begründet (Wohnungseigentumsvertrag vom 4. 11. 1997). Die Beklagten sind Eigentümer von je 112/188524 Anteilen der Liegenschaft EZ 575 Grundbuch \*\*\*\*\*, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung W 6/1 untrennbar verbunden ist, wobei die vorgenannten Anteile der Beklagten gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG miteinander verbunden sind. Der Kaufvertrag wurde am 2. 11. 1994 abgeschlossen. Wohnungseigentum wurde durch Verbücherung Ende 1997 begründet (Wohnungseigentumsvertrag vom 4. 11. 1997).

Im Jahr 1991 war zwischen der E\*\*\*\*\* AG und dem G\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\* einerseits, welche damals je Hälfte-eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft waren und der C\*\*\*\*\* GesmbH andererseits ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen worden. Die E\*\*\*\*\* GmbH trat mit Erklärung vom 5. 2. 1997 mit Wirkung vom 1. 1. 1995 anstelle der C\*\*\*\*\* GmbH in den Verwaltungsvertrag ein.

Im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten die Mit- und Wohnungseigentümer hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten einen Aufteilungsschlüssel im Sinn des § 19 Abs 1 WEG, eigene Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Instandhaltungskosten, die Bildung zweier Instandhaltungsfonds mit verschiedenen Kostenschlüsseln sowie bestimmte ziffernmäßige Beiträge zu den Instandhaltungsfonds. Der Hausverwalter wurde ermächtigt, bei Bedarf die Höhe der Beiträge zu den Instandhaltungsfonds neu festzusetzen. Weiters wurde vereinbart, dass der Hausverwalter die Beiträge zu den Instandhaltungsfonds den Wohnungseigentümern zur monatlichen Zahlung vorzuschreiben habe. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges wurde der Hausverwalter berechtigt, monatliche Akontibeträge, anteilig errechnet aus den jährlich insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen vorzuschreiben. Im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten die Mit- und Wohnungseigentümer hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten einen Aufteilungsschlüssel im Sinn des Paragraph 19, Absatz eins, WEG, eigene Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Instandhaltungskosten, die Bildung zweier Instandhaltungsfonds mit verschiedenen Kostenschlüsseln sowie bestimmte ziffernmäßige Beiträge zu den Instandhaltungsfonds. Der Hausverwalter wurde ermächtigt, bei Bedarf die Höhe der Beiträge zu den Instandhaltungsfonds neu festzusetzen. Weiters wurde vereinbart, dass der Hausverwalter die Beiträge zu den Instandhaltungsfonds den Wohnungseigentümern zur monatlichen Zahlung vorzuschreiben habe. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges wurde der Hausverwalter berechtigt, monatliche Akontibeträge, anteilig errechnet aus den jährlich insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen vorzuschreiben.

Nach einem vereinbarten Schlüssel wurde für die Wohnung der Beklagten ein Anteil von 0,3771 % an den gesamten Betriebskosten errechnet.

Die Verwalterin der Liegenschaft, die E\*\*\*\*\* GmbH, schrieb den Beklagten folgende monatliche Akontozahlungen vor:

Für die Monate Jänner bis Oktober 1997 je S 13.513,74, für November und Dezember 1997 je S 13.569,89; infolge der Betriebskostenabrechnung für 1997 ergab sich zugunsten der Beklagten eine rechnerische Gutschrift in Höhe von S 15.373,55.

Für die Monate Jänner bis Juni 1998 wurden den Beklagten je S 13.569,89 und für Juli bis Dezember 1998 je S 13.602,16 vorgeschrieben.

Die Vorschreibungen waren jeweils in die Positionen "Verwaltungsvergütung, Betriebskosten, Instandhaltungsfonds I und Instandhaltungsfonds II" aufgeschlüsselt. Die Vorschreibungen waren jeweils in die Positionen "Verwaltungsvergütung, Betriebskosten, Instandhaltungsfonds römisch eins und Instandhaltungsfonds II" aufgeschlüsselt.

Jedenfalls seit Jänner 1997 leisten die Beklagten auf die Vorschreibungen des Verwalters keine Zahlungen mehr.

Mit der vorliegenden Klage begeht die Klägerin von den Beklagten Zahlung von S 348.843,88 samt staffelweise berechneten 8 %igen Zinsen, welcher Betrag in den Jahren 1996 bis 1998 an Betriebs- und Heizkostenakonti aufgelaufen sei. Dieser Betrag sei bisher von der Klägerin abgedeckt worden, wofür sie einen mit 8 % verzinsten Bankkredit in Anspruch genommen habe. Die Beklagten wären gemäß Punkt VII des Wohnungseigentumsvertrags verpflichtet gewesen, die monatlich vorgeschriebenen Akontobeträge bis zum 3. eines jeden Monats zu bezahlen. Bei der Vorschreibung seien die vereinbarten unterschiedlichen Betriebskostenschlüssel zur Anwendung gebracht worden. Mit der vorliegenden Klage begeht die Klägerin von den Beklagten Zahlung von S 348.843,88 samt

staffelweise berechneten 8 %igen Zinsen, welcher Betrag in den Jahren 1996 bis 1998 an Betriebs- und Heizkostenakonti aufgelaufen sei. Dieser Betrag sei bisher von der Klägerin abgedeckt worden, wofür sie einen mit 8 % verzinsten Bankkredit in Anspruch genommen habe. Die Beklagten wären gemäß Punkt römisch VII des Wohnungseigentumsvertrags verpflichtet gewesen, die monatlich vorgeschriebenen Akontobeträge bis zum 3. eines jeden Monats zu bezahlen. Bei der Vorschreibung seien die vereinbarten unterschiedlichen Betriebskostenschlüssel zur Anwendung gebracht worden.

Die Beklagten bestritten das Klagebegehren und beantragten dessen Abweisung. Sie gestanden zu, seit September 1996 keine Zahlungen mehr geleistet zu haben, weil die Akontovorschreibungen extrem hoch und in keiner Weise überprüfbar gewesen wären. In den Abrechnungen seien die Betriebskosten in verschiedene Gruppen (1 bis 14) unterteilt worden, wobei innerhalb dieser Gruppen völlig verschiedene Prozentsätze angewendet worden seien. Sie seien nur verpflichtet, Akontozahlungen insoweit zu leisten, als ihnen eine schlüssige Berechnung zugrunde liege. Die Beklagten erwarteten überprüfbare und richtige Abrechnungen.

Im Übrigen bestritten sie auch die Höhe des Zinsenbegehrens.

Mit Teilurteil verpflichtete das Erstgericht die Beklagten zur ungeteilten Hand, der Klägerin S 309.935,93, d.s. die für 1997 und 1998 geforderten Beträge, zuzüglich 4 % stufenweisen Zinsen zu bezahlen. Ein Mehrbegehren von weiteren 4 % Zinsen wies es (unbekämpft) ab.

In rechtlicher Hinsicht seien die Beklagten zur Zahlung der ihnen vorgeschriebenen monatlichen Akontobeträge auch dann verpflichtet, wenn sie der Ansicht seien, dass Jahresabrechnungen des Wohnungseigentumsverwalters unrichtig seien. Im Wohnungseigentumsrecht stünden nämlich die Vorauszahlungen in keinem zwingenden Zusammenhang zur Abrechnung der Vorjahre. Auch Einwendungen gegen eine mittlerweile erfolgte Abrechnung des Jahres 1997 vermöge an der Pflicht zur Zahlung der Akontobeträge nichts zu ändern, da ansonsten der Zweck der Akontierungen, nämlich die Erhaltung der notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten gefährdet würde.

Einer gegen den stattgebenden Teil dieser Entscheidung erhobenen Berufung der Beklagten gab das Gericht zweiter Instanz teilweise Folge. Es wies das Zahlungsbegehren im Umfang von S 283.918,37 sA ab, wobei allerdings die bereits rechtskräftig erfolgte Abweisung von Zinsen, die über 4 % hinausgehen, unbeachtet blieb. Die Zahlungsverpflichtung der Beklagten hielt es im Umfang von S 26.017,56 sA bestätigend aufrecht. Die Entscheidung über die Verfahrenskosten wurde vorbehalten.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen verneinte es zunächst die in der Berufung behauptete Nichtigkeit. Gemäß § 17 Abs 2 WEG sei ein Hausverwalter berechtigt, einen berufsmäßigen Parteienvertreter namens der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Es sei daher ausreichend, dass sich der einschreitende Klagevertreter gemäß § 30 Abs 2 ZPO auf die ihm (vom Hausverwalter namens der Wohnungseigentümergemeinschaft) erteilte Vollmacht berufen habe. Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen verneinte es zunächst die in der Berufung behauptete Nichtigkeit. Gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG sei ein Hausverwalter berechtigt, einen berufsmäßigen Parteienvertreter namens der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Es sei daher ausreichend, dass sich der einschreitende Klagevertreter gemäß Paragraph 30, Absatz 2, ZPO auf die ihm (vom Hausverwalter namens der Wohnungseigentümergemeinschaft) erteilte Vollmacht berufen habe.

In Beantwortung der Rechtsrüge führte das Berufungsgericht aus:

Auf den vorliegenden Sachverhalt seien die Bestimmungen des WEG idF des 3. WÄG anzuwenden. Seither bestimme § 13c Abs 1 WEG, dass alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft bildeten, die in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden könnte. Wie sich bereits aus dem Gesetzestext ergebe, werde die (mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete) Wohnungseigentümergemeinschaft erst mit der Begründung von Wohnungseigentum (an zumindest einzelnen Teilen der Liegenschaft) existent. Dies sei im vorliegenden Fall nicht vor Ende Dezember 1997 der Fall gewesen sei. Forderungen der Mit- und Wohnungseigentümer gegen einen säumigen Miteigentümer, bei deren Fälligkeit die Wohnungseigentümergemeinschaft rechtlich noch nicht existiert habe, stünden ihr daher materiell nicht zu und könnten von ihr klagsweise nicht begehrt werden. Im Umfang von S 146.903,63 sA sei daher das Begehr mangels

aktiver Klagslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft abzuweisen. Dass es zu einer Abtretung der Forderungen an die Klägerin gekommen sei, sei nicht behauptet worden. Auf den vorliegenden Sachverhalt seien die Bestimmungen des WEG in der Fassung des 3. WÄG anzuwenden. Seither bestimme Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG, dass alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft bildeten, die in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden könnte. Wie sich bereits aus dem Gesetzestext ergebe, werde die (mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete) Wohnungseigentümergemeinschaft erst mit der Begründung von Wohnungseigentum (an zumindest einzelnen Teilen der Liegenschaft) existent. Dies sei im vorliegenden Fall nicht vor Ende Dezember 1997 der Fall gewesen sei. Forderungen der Mit- und Wohnungseigentümer gegen einen säumigen Miteigentümer, bei deren Fälligkeit die Wohnungseigentümergemeinschaft rechtlich noch nicht existiert habe, ständen ihr daher materiell nicht zu und könnten von ihr klagsweise nicht begehrt werden. Im Umfang von S 146.903,63 sA sei daher das Begehrten mangels aktiver Klagslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft abzuweisen. Dass es zu einer Abtretung der Forderungen an die Klägerin gekommen sei, sei nicht behauptet worden.

Für die ab dem Jahr 1998 vorgeschriebenen monatlichen Akontobeträge bestünden hingegen keine Zweifel an der Aktivlegitimation der klagenden Gemeinschaft. Ein einzelner Miteigentümer dürfe die ihm ordnungsgemäß vorgeschriebenen Akontozahlungen nicht mit der Begründung verweigern, dass die jährlich erstatteten Betriebskostenabrechnungen unrichtig seien (WoBI 1992/36; SZ 66/3). Für das Jahr 1998 sei im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz überdies noch gar keine Jahresabrechnung vorgelegen, sodass der Einwand auch aus diesem Grund nicht zutreffend sei. Eine bereits eingetretene Fälligkeit monatlicher Akontozahlungen durch Bestreiten einer erst lange danach erstellten Jahresabrechnung könne überdies nicht aufgehoben werden.

In Ermangelung eines Mehrheitsbeschlusses habe der Verwalter zu entscheiden, in welcher Höhe monatlich zu leistende Akontozahlungen von den einzelnen Wohnungseigentümern eingehoben würden (SZ 66/3; immolex 1998/158).

Die Beklagten hätten jedoch nicht nur eingewendet, dass die vorgeschriebenen Akontobeträge deshalb zu hoch wären, weil die Verwalterin diesbezüglich von einer unangemessen hohen Schätzung der voraussichtlichen Gesamtbetriebskosten der Liegenschaft ausgegangen wäre, sondern primär darauf hingewiesen, dass bei der sie betreffenden Vorschreibung ein unrichtiger, jedenfalls aber nicht nachvollziehbarer Betriebskostenschlüssel angewendet worden sei. Dies stehe einerseits im Widerspruch zu den Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags und habe andererseits zur Unüberprüfbarkeit der Akontovorschreibungen geführt.

Wenn sich auch der einzelne Wohnungseigentümer gegen die Höhe der (insgesamt) vorgeschriebenen Betriebskosten, und damit regelmäßig auch gegen die Höhe des auf ihn entfallenden Anteils nicht mit dem Argument zur Wehr setzen könne, dass die Ermittlung der (geschätzten) Betriebskosten nicht nachvollziehbar sei, so sei doch jedem Miteigentümer das Recht zuzubilligen, die Zahlung einer Akontovorschreibung dann zu verweigern, wenn sie aufgrund eines unrichtigen Aufteilungsschlüssels erfolge. Der Hinweis der Beklagten, dass sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag in Verbindung mit dem Betriebskostenschlüssel ein auf sie entfallender Prozentsatz von nur 0,3771 % ergebe, wohingegen ihr teilweise Sätze von mehr als 8 % vorgeschrieben worden seien, sei als solcher Einwand zu werten. Es treffe zwar zu, dass in Punkt VI des Wohnungseigentumsvertrags (Absatz 5 und 6) verschiedene Aufteilungsschlüssel vorgesehen seien, dies betreffe jedoch ausschließlich die Aufteilung der Instandhaltungskosten. Die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten habe jedoch nach dem "Bewirtschaftungskostenschlüssel" (Beilage ./B = Beilage ./F) zu erfolgen, der für die Wohnung der Beklagten einen Prozentsatz von 0,3771 ergebe. Der Vorschreibung sei auch nicht zu entnehmen, von welchen prognostizierten Gesamtbetriebskosten der Hausverwalter ausgegangen sei, noch sei dies aus jährlichen Betriebskostenabrechnungen rekonstruierbar, weshalb sich der Einwand der Beklagten als zutreffend erweise, dass die Vorschreibungen in Ansehung der Betriebskosten mangels Überprüfbarkeit - zur Gänze - nicht fällig werden könnten. Dies habe zur Abweisung eines weiteren Betrages von S 137.014,74 sA zu führen. Wenn sich auch der einzelne Wohnungseigentümer gegen die Höhe der (insgesamt) vorgeschriebenen Betriebskosten, und damit regelmäßig auch gegen die Höhe des auf ihn entfallenden Anteils nicht mit dem Argument zur Wehr setzen könne, dass die Ermittlung der (geschätzten) Betriebskosten nicht nachvollziehbar sei, so sei doch jedem Miteigentümer das Recht zuzubilligen, die Zahlung einer Akontovorschreibung dann zu verweigern, wenn sie aufgrund eines unrichtigen Aufteilungsschlüssels erfolge. Der Hinweis der Beklagten, dass sich aus dem

Wohnungseigentumsvertrag in Verbindung mit dem Betriebskostenschlüssel ein auf sie entfallender Prozentsatz von nur 0,3771 % ergebe, wohingegen ihr teilweise Sätze von mehr als 8 % vorgeschrieben worden seien, sei als solcher Einwand zu werten. Es treffe zwar zu, dass in Punkt römisch VI des Wohnungseigentumsvertrags (Absatz 5 und 6) verschiedene Aufteilungsschlüssele vorgesehen seien, dies betreffe jedoch ausschließlich die Aufteilung der Instandhaltungskosten. Die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten habe jedoch nach dem "Bewirtschaftungskostenschlüssel" (Beilage ./B = Beilage ./F) zu erfolgen, der für die Wohnung der Beklagten einen Prozentsatz von 0,3771 ergebe. Der Vorschreibung sei auch nicht zu entnehmen, von welchen prognostizierten Gesamtbetriebskosten der Hausverwalter ausgegangen sei, noch sei dies aus jährlichen Betriebskostenabrechnungen rekonstruierbar, weshalb sich der Einwand der Beklagten als zutreffend erweise, dass die Vorschreibungen in Ansehung der Betriebskosten mangels Überprüfbarkeit - zur Gänze - nicht fällig werden konnten. Dies habe zur Abweisung eines weiteren Betrages von S 137.014,74 sA zu führen.

Anderes gelte für die von den Beklagten nicht bestrittenen Akontovorschreibungen für Verwaltungsvergütung und den Beitrag zum Instandhaltungsfonds (S 983,73 und S 1.184,40 monatlich), woraus sich ein insgesamt von den Beklagten hiefür geschuldeter Betrag von S 26.017,56 sA ergebe.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Fälligkeit der Mit- und Wohnungseigentümern vom Verwalter vorgeschriebenen monatlichen Akontozahlungen für Aufwendungen im Sinn des § 19 WEG davon abhänge, dass dabei zumindest von einem richtigen Betriebskostenschlüssel ausgegangen werde. Entsprechendes gelte für das Problem eines allfälligen Übergangs von Ansprüchen gegen einzige säumige Miteigentümer auf eine erst später begründete Wohnungseigentümergemeinschaft. Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Fälligkeit der Mit- und Wohnungseigentümern vom Verwalter vorgeschriebenen monatlichen Akontozahlungen für Aufwendungen im Sinn des Paragraph 19, WEG davon abhänge, dass dabei zumindest von einem richtigen Betriebskostenschlüssel ausgegangen werde. Entsprechendes gelte für das Problem eines allfälligen Übergangs von Ansprüchen gegen einzige säumige Miteigentümer auf eine erst später begründete Wohnungseigentümergemeinschaft.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Klagsstattgebung über S 283.918,37 sA. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagten Parteien beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung zulässig. Sie ist auch berechtigt.

Zur Abweisung eines Teilbetrags von S 137.014,74 sA mangels Fälligkeit:

Zunächst entspricht es 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 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 (RS0083521; WoBl 1992, 41 [Call]). 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 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 Ablösung eines Rechtsstreits möglichen Klärung der Abrechnung von Vorperioden eintreten würde oder eine Aufrechnung des Wohnungseigentümers mit eigenen Ansprüchen dagegen zugelassen würde (5 Ob 111/97b; 5 Ob 328/99t). Zunächst entspricht es 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 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 (RS0083521; WoBl 1992, 41 [Call]). 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, 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 des Wohnungseigentümers mit eigenen Ansprüchen dagegen zugelassen würde (5 Ob 111/97b; 5 Ob 328/99t).

Dasselbe muss dann gelten, wenn ein Miteigentümer gegen die Höhe der ihm vom Verwalter zulässigerweise erstellten Vorschreibungen Einwendungen erhebt und damit eine Unrichtigkeit der Akontovorschreibungen behauptet. Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der Akontoforderungen nicht, weil auch solche Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit in der Regel erst nach Abführung eines Rechtsstreites geklärt werden können, was auch hier zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft führen würde.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die laufende Vorschreibung der Betriebskosten für die Wohnung der Beklagten keineswegs in sich unschlüssig, weist sie doch überhaupt keinen Prozentsatz aus, mit dem den Beklagten ihr Betriebskostenanteil bestimmt wurde. Nur aus der Betriebskostenabrechnung ergibt sich, dass innerhalb des im Anhang B zum Wohnungseigentumsvertrag (= Beilage ./F) vereinbarten Betriebskostenschlüssel offenbar weitere unterschiedliche Aufwendungsschlüssel gebildet wurden, und nicht linear ein Prozentsatz von 0,3771 zur Anwendung gebracht wurde.

Damit gilt das oben Ausgeführte. Bedenken gegen die Richtigkeit einer Abrechnung vermögen nicht, die Fälligkeit laufender Betriebskostenvorschreibungen zu verhindern. Die Unschlüssigkeit einer Abrechnung vermag nicht, die Schlüssigkeit einer Vorschreibung in Frage zu stellen.

Insoweit war die berufungsgerichtliche Entscheidung im Sinn einer Klagsstattgebung abzuändern.

Zur Abweisung eines Teilbetrags von S 146.903,63 sA infolge fehlender Aktivlegitimation:

Zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass die klagende Partei erst mit Begründung von Wohnungseigentum entstanden ist und ihr von daher die Aktivlegitimation für die Geltendmachung von Forderungen der Miteigentümer, die vor diesem Zeitpunkt entstanden sind, fehlt. Nach ständiger Rechtsprechung sieht § 13c WEG nämlich keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor. Für die von einem Teil der Lehre befürwortete Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechte und Verbindlichkeiten der Miteigentümer und Wohnungseigentümer findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt (vgl SZ 70/159; zuletzt 5 Ob 259/98v; 5 Ob 244/98p; RS0105481; WoBl 1997, 196/72). Diese Rechtsprechung hatte das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft infolge des durch das 3. WÄG eingeführten § 13c WEG zum Gegenstand. Dieselben Überlegungen über die fehlende Universalsukzession der Wohnungseigentümergemeinschaft sind aber auch dann angebracht, wenn es um die Frage des Übergangs von Forderungen der Miteigentümer geht, die vor Begründung von Wohnungseigentum fällig wurden. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass zur Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch alle schlichten Miteigentümer gehören (WoBl 1998/97, 143). Für das Entstehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinn des § 13c WEG ist nämlich erforderlich, dass zumindest an einem Anteil Wohnungseigentum bereits begründet ist (AB zum 3. WÄG 1268 BlgNR 18. GP; 5 Ob 64/97s; 5 Ob 281/97b). Zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass die klagende Partei erst mit Begründung von Wohnungseigentum entstanden ist und ihr von daher die Aktivlegitimation für die Geltendmachung von Forderungen der Miteigentümer, die vor diesem Zeitpunkt entstanden sind, fehlt. Nach ständiger Rechtsprechung sieht Paragraph 13 c, WEG nämlich keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor. Für die von einem Teil der Lehre befürwortete Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechte und Verbindlichkeiten der Miteigentümer und Wohnungseigentümer findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt vergleiche SZ 70/159; zuletzt 5 Ob 259/98v; 5 Ob 244/98p; RS0105481; WoBl 1997, 196/72). Diese Rechtsprechung hatte das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft infolge des durch das 3. WÄG eingeführten Paragraph 13 c, WEG zum Gegenstand.

Dieselben Überlegungen über die fehlende Universalsukzession der Wohnungseigentümergemeinschaft sind aber auch dann angebracht, wenn es um die Frage des Übergangs von Forderungen der Miteigentümer geht, die vor Begründung von Wohnungseigentum fällig wurden. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass zur Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch alle schlichten Miteigentümer gehören (WoBl 1998/97, 143). Für das Entstehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinn des Paragraph 13 c, WEG ist nämlich erforderlich, dass zumindest an einem Anteil Wohnungseigentum bereits begründet ist (AB zum 3. WÄG 1268 BlgNR 18. GP; 5 Ob 64/97s; 5 Ob 281/97b).

Das Berufungsgericht hat jedoch übersehen, dass schon in der Klage die Behauptung aufgestellt wurde, die Wohnungseigentümergemeinschaft habe für die Beklagten rückständige Betriebskosten bezahlt. Dies kommt der Behauptung gleich, dass der Klägerin eine materiell eigene Forderung aus dem Titel der Bereicherung hinsichtlich jener Rückstände der säumigen Beklagten zukomme, die vor dem rechtlichen Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft fällig wurden. Damit hätte es sich bei der Abdeckung rückständiger Betriebskosten um eine Verwaltungsangelegenheit iSd § 13c WEG gehandelt. Das Berufungsgericht hat jedoch übersehen, dass schon in der Klage die Behauptung aufgestellt wurde, die Wohnungseigentümergemeinschaft habe für die Beklagten rückständige Betriebskosten bezahlt. Dies kommt der Behauptung gleich, dass der Klägerin eine materiell eigene Forderung aus dem Titel der Bereicherung hinsichtlich jener Rückstände der säumigen Beklagten zukomme, die vor dem rechtlichen Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft fällig wurden. Damit hätte es sich bei der Abdeckung rückständiger Betriebskosten um eine Verwaltungsangelegenheit iSd Paragraph 13 c, WEG gehandelt.

Diese Frage blieb bisher ungeprüft. Allein damit, die Klägerin habe eine Abtretung der Forderungen der Mit- und Wohnungseigentümer an sie nicht behauptet, hätte das Berufungsgericht die Abweisung nicht begründen dürfen.

Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren darüber entsprechende Feststellungen nachzutragen haben. Erst dann lässt sich abschließend die Frage der Klagslegitimation klären.

Die Revision war daher berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

#### **Anmerkung**

E59824 05A01030

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00103.00H.1024.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20001024\_OGH0002\_0050OB00103\_00H0000\_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](http://www.jusline.at)