jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1983/3/22 5Ob29/82

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.03.1983

Norm

ABGB §1478

Kopf

SZ 56/49

Spruch

Beitragsrückstände zur Rücklage nach § 16 WEG 1975 unterliegen der dreißigjährigen Verjährungszeit

OGH 22. 3. 1983, 5 Ob 29/82 (OLG Graz 7 R 187/81; LG Klagenfurt 20 Cg 176/81)

Text

Der Beklagte ist zu 37 070/1 000 000 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ 126 KG K mit dem Wohnhaus Klagenfurt A-Straße Nr. 8. Mit diesen Eigentumsanteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 2 im zweiten Obergeschoß des Objektes 1 verbunden. Außerdem ist der Beklagte Nutzungsberechtigter der Garage 16/51. Die Klägerin verwaltet die auf dieser Liegenschaft errichtete Wohnungseigentumsanlage seit 1. 1. 1975.

Mit der am 13. 11. 1980 erhobenen Klage begehrte die Klägerin vom Beklagten zuletzt die Bezahlung von 20 800.22 S sA für rückständige "Betriebs-, Heizungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten" für dessen Eigentumswohnung und Garage für die Zeit von 1977 bis August 1980.

Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens, weil die Klagsforderung verjährt sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Klägerin schreibt seit Beginn ihrer Verwaltungstätigkeit den Wohnungseigentümern monatlich Akontierungen für Betriebs-, Heizungs- , Instandhaltungs- und Verwaltungskosten vor, die sie jeweils bis zum 30. 6. des Folgejahres in einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung mit den Wohnungseigentümern abrechnet. Die Höhe der Instandhaltungskosten (Bauerneuerungsrücklagen) und Verwaltungskosten steht von vornherein für jedes Verwaltungsjahr fest, sodaß sich kein Saldo bei der Endabrechnung für diese beiden Posten ergibt. Der Abrechnungszeitraum bezieht sich jeweils auf ein Kalenderjahr vom 1. 1. bis 31. 12. jedes Jahres. Jeweils am 26. 6. des Folgejahres werden die Gesamtkosten des Vorjahres mit einer Endabrechnung vorgeschrieben, wobei die Akontierungen berücksichtigt werden. Wenn sich ein Saldo ergibt, so werden dann für die Folgejahre die Akontierungen entsprechend angehoben. Der klagsgegenständliche Rückstand des Beklagten wurde durch die Buchhaltung der Klägerin erst mit Schreiben vom 23. 7. 1980 und nicht schon früher aufgezeigt und fällig gestellt; dem Beklagten wurden jedoch regelmäßig Jahresabrechnungen und Akontierungsvorschreibungen zugesandt. Abgesehen vom Beklagten wurden von allen Miteigentümern die vorgeschriebenen Rückstände bezahlt und die Akontierungen regelmäßig geleistet. Zwischen den Wohnungseigentümern des Hauses A-Straße Nr. 8 einerseits und der Klägerin anderseits wurde eine Verwaltungsvereinbarung hinsichtlich des Objektes A-Straße Nr. 8 geschlossen, die die Klägerin

ua. zur Errechnung und Vorschreibung der von den Wohnungseigentümern auf Grund des Gesetzes und der vertraglichen Vereinbarungen zu erbringenden Leistungen, wozu auch die an die Darlehensgeber zu zahlenden Annuitäten sowie Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und ähnliches gehören, sowie zur Einhebung und Einbringlichmachung derselben ermächtigte. Diese Vollmacht wurde vom Beklagten nicht unterschrieben. Am Wohnungseigentumssektor ist es Handelsbrauch, daß Hausverwalter die Vorschreibungen für Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in monatlich gleichbleibenden Teilbeträgen durchführen, weil es den Wohnungseigentümern nicht erwünscht und zumutbar ist, einen hohen Betrag auf einmal zu bezahlen. Im gegenständlichen Haus wurde es auch von Anfang an so gehandhabt. Laut Akontierungsvorschreibungen hätten die Akontierungen jeweils bis zum 5. eines jeden Monates im vorhinein eingezahlt werden sollen. Die Höhe des rückständigen Betrages an den klagsgegenständlichen Kosten hinsichtlich der Wohnung des Beklagten beträgt für den Abrechnungszeitraum (1. Jänner bis 31. Dezember 1977) 18 379.38 S und hinsichtlich der Garage für den gleichen Zeitraum 1 065.94 S, für den Abrechnungszeitraum 1978 725.21 S und für den Abrechnungszeitraum 1979 719.69 S, sodaß sich der gesamte rückständige Betrag auf 20 890.22 S beläuft.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß es im gegenständlichen Verfahren nicht um Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Legung der Rechnung oder der Vorschau (§ 17 Abs. 2 Z 1 und 2 WEG), die ins außerstreitige Verfahren gehörten, gehe, sondern um Leistungsansprüche, die sich aus der Rechnungslegung ergäben und die im streitigen Verfahren geltend zu machen seien. Die Verjährungsfrist für Honorarforderungen betrage nach § 1486 Z 1 ABGB drei Jahre, weil das Entgelt für die Geschäftsbesorgung des Verwalters eine Forderung für sonstige Leistungen in einem gewerblichen Betriebe darstelle. Für den Beginn dieser Verjährungsfrist sei das Ende des Abrechnungszeitraumes entscheidend, für den in erster Linie die vereinbarten Rechnungsperioden maßgebend seien. Die Ausgaben des Hausverwalters stellten eine Bevorschussung von Betriebsausgaben der Wohnungseigentumsanlage dar, die im Hinblick auf die Vermeidung allzu großer Rückstände und dem Handelsbrauch auf dem Wohnungseigentumssektor entsprechend wohl monatlich vorgeschrieben werden, für den Fall der Nichtentrichtung vor der Rechnungslegung jedoch nicht jene Säumnisfolgen (Mahnung, Klagsandrohung) so konsequent eintreten ließen, als wenn es um fällige Forderungen anderer Art ginge. Auch unter dem Aspekt der Erleichterung des Zahlungsmodus für die Ansprüche des Hausverwalters, der durch die handelsüblichen Akontierungen an den Wohnungseigentümer zuteil werde, könne nicht davon ausgegangen werden, daß jede monatliche Akontozahlung für sich allein zu Monatsbeginn fällig werde und für sich allein auch verjähre. In der Regel gingen die Parteien - wie auch im vorliegenden Fall - wohl zumindest konkludent davon aus, daß die Betriebskosten jährlich abzurechnen seien und mit dieser Abrechnung auch ein noch nicht durch die Akontozahlung gedeckter Aufwandersatzanspruch fällig werden solle. Dies entspreche der allgemeinen Übung und sei rechtlich unbedenklich, was sich schon daraus ergebe, daß auch § 12 Abs. 2 MG eine bloß jährliche Abrechnung zuließe. Dafür spreche auch, daß der Verwalter nach § 17 Abs. 2 WEG spätestens am 30. 6. jeden Jahres zur Rechnungslegung über das vergangene Kalenderjahr verpflichtet sei und somit auch das Wohnungseigentumsgesetz von einer jährlichen Rechnungslegung ausginge. Die vorliegende Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern und der Klägerin sei zwar vom Beklagten nicht unterfertigt worden, diese Vereinbarung entspräche jedoch hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes dem § 17 Abs. 2 WEG, sodaß diese Gesetzesstelle ungeachtet des Umstandes, daß der Beklagte die Vollmacht nicht unterfertigt habe, jedenfalls auch für das Verhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten Gültigkeit habe. Demgemäß sei die Klägerin spätestens am 30. 6. eines jeden Jahres zur Rechnungslegung über das vergangene Kalenderjahr verpflichtet gewesen (§ 17 Abs. 2 Z 1 WEG), welcher Verpflichtung sie auch jeweils am 26. 6. eines jeden Jahres nachgekommen sei. Im Hinblick auf den festgestellten, mit dem Kalenderjahr zusammenfallenden Abrechnungszeitraum sei das entscheidungsrelevante Ende des Abrechnungszeitraumes 1977 mit 31. 12. 1977 gegeben gewesen, sodaß von diesem Zeitpunkt an die dreijährige Verjährungsfrist gelaufen sei. Da die vorliegende Klage am 13. 11. 1980 bei Gericht eingelangt sei, seien die Klagsansprüche nicht verjährt.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Beklagten teilweise Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es den Zuspruch von 20 774.76 S samt stufenweisen Zinsen bestätigte und das Mehrbegehren von 115.46 S sA abwies. Bei aufrechtem Auftragsverhältnis beginne für Ansprüche des Hausverwalters gegen Wohnungseigentümer aus rückständigen Betriebskosten die dreijährige Verjährungsfrist jeweils mit dem Ende des Abrechnungszeitraumes zu laufen. Für den Beginn der Verjährungszeit sei also das Ende der vereinbarten oder gesetzlichen Abrechnungsperiode maßgebend. Daß im vorliegenden Fall eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Abrechnungsperiode - ausdrücklich oder stillschweigend - vereinbart worden sei, sei nicht festgestellt.

Damit gelte aber die bereits anzuwendende Bestimmung des § 17 Abs. 2 Z 1 WEG 1975, wonach spätestens zum 30. 6. eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche Rechnung über das vergangene Kalenderjahr zu legen sei. Die gesetzliche Rechnungsperiode sei also das Kalenderjahr. Für die im Jahre 1977 anerlaufenen, zum 30. 6. des Folgejahres abgerechneten Betriebs- und Heizkosten habe daher die Verjährungsfrist frühestens mit Ablauf des 31. 12. 1977 zu laufen begonnen. Sinnvollerweise könne aber auch für die Instandhaltungskosten (Bauerneuerungsrücklagen) und die Verwaltungskosten nichts anderes gelten, wenn auch diesbezüglich, da ihre Höhe nach den Feststellungen des Erstgerichtes von vornherein festgestanden sei, sodaß kein Saldo habe entstehen können, eine gesonderte Abrechnung iS einer Gegenüberstellung der vorgeschriebenen Teilzahlungen und der anerlaufenen Kosten entbehrlich gewesen sei. Die dreijährige Verjährungsfrist sei somit für sämtliche im Jahre 1977 entstandenen Ansprüche der Klägerin im Zeitpunkt der Klagseinbringung noch nicht verstrichen. Berechtigt sei der Verjährungseinwand allerdings hinsichtlich der im Jahre 1977 anerlaufenen Wohnungs- bzw. Garagenbetriebskosten von 109.87 S und 5.59 S; dieser Betrag von 115.46 S sei nämlich durch die Einschränkung und gleichzeitige Ausdehnung des Klagebegehrens unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das Sachverständigengutachten, dessen maßgeblicher Inhalt damit von der Klägerin zwangsläufig zu ihrem Prozeßstandpunkt erhoben worden sei, erstmalig in der Tagsatzung vom 21. 10. 1981 begehrt worden. Zu dieser Zeit sei aber die vom 31. 12. 1977 an zu rechnende dreijährige Verjährungsfrist bereits abgelaufen gewesen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten keine Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Der OGH hat in wiederholten Entscheidungen (JBl. 1980, 149 = MietSlg. 31 272/36, 32 252 und 33 252) ausgesprochen, daß Ansprüche des Hausverwalters gegen Wohnungseigentümer aus rückständigen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Hausverwaltungshonorar der dreijährigen Verjährung des § 1486 Z 1 ABGB unterliegen und die vom Verwalter vorgeschossenen Betriebs-(und Heizungs-)Kosten als sonstige Leistungen iS des § 1486 Z 1 ABGB mit dem Ende des Abrechnungszeitraumes fällig werden (MietSlg. 31 272/36). Davon abzugehen besteht auch im vorliegenden Fall kein Anlaß.

Der Beklagte versucht in seiner Revision darzulegen, die Vorinstanzen hätten im Hinblick auf seine Außerstreitstellung, wonach sämtliche Kosten monatlich mit Akontobeträgen zur Zahlung vorgeschrieben worden seien und alle Eigentümer außer ihm, dem Beklagten, die vorgeschriebenen Zahlungen geleistet hätten, zur Ansicht kommen müssen, daß schlüssig eine Vereinbarung iS des § 12 Abs. 2 MG iS einer einmonatigen Rechnungsperiode zustande gekommen sei. Dem kann nicht gefolgt werden. Aus der einvernehmlichen Vorschreibung von gleichbleibenden Teilbeträgen zur Anrechnung auf im Laufe eines Jahres fällig werdenden Betriebskosten im weiteren Sinn durch den Hausverwalter und die Zahlung dieser Teilbeträge kann noch nicht abgeleitetwerden, es sei vereinbart worden, daß monatlich eine ordentliche Rechnung über das vorangegangene Monat zu legen sei, wozu auch die Gewährung der Belegeinsicht gehören würde. Bei einer monatlichen Betriebskostenabrechnung wäre auch für monatliche Akontierungen auf den monatlich zu erstellenden Rechnungssaldo kein Platz. Die Vorinstanzen sind daher zu Recht von der Annahme ausgegangen, im vorliegenden Fall lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, es sei eine Vereinbarung zustande gekommen, die die Klägerin zu einer Rechnungslegung in kürzeren als den gesetzlichen Abständen verpflichtet hätte. Von einem dem Berufungsurteil diesbezüglich anhaftenden Feststellungsmangel kann daher keine Rede sein.

Insoweit der Revisionswerber meint, der Verwalter könnte die Verjährung von Auslagenersatzforderungen um ein halbes Jahr hinausschieben, wenn die Verjährungsfrist mit der Rechnungslegung begänne, so ist ihm zu erwidern, daß die Vorinstanzen von dieser Annahme gar nicht ausgegangen sind, sondern vielmehr iS der herrschenden Lehre und Rechtsprechung den Verjährungsbeginn mit dem Ende der Rechnungsperiode angesetzt haben.

Der Revisionswerber hebt weiters hervor, daß bei den "Verwaltungskostenbeiträgen" und Instandhaltungskosten fixe Beträge vorgeschrieben worden seien und es diesbezüglich bei der Endabrechnung keinen Saldo gegeben habe; daraus versucht er abzuleiten, daß die Verjährungszeit mit der jeweiligen monatlichen Vorschreibung zu laufen beginne. Auch darin kann dem Revisionswerber nicht gefolgt werden. Das Verwaltungshonorar stellt das Entgelt des Hausverwalters für die Geschäftsführung im Innenverhältnis auf Grund des Verwaltungsvertrages, eines Elementes des Auftrages und Werkvertrages enthaltenden gemischten Vertrages (vgl. Call, ÖJZ 1978, 204) dar. Der

Dauerschuldcharakter des Verwaltungsvertrages verpflichtet den Verwalter zu periodischen Abrechnungen (vgl. Stanzl in Klang[2] IV/1, 842; Call aaO 207; Foglar - Deinhardstein, JBl. 1977, 511; MietSlg. 31 272/36). Im Zusammenhang mit dieser Pflicht zur Abrechnung in bestimmten Rechnungsperioden hat die Rechtsprechung dem Verwalter auch einen Entgeltanspruch für die vergangene Periode zuerkannt und damit die Fälligkeit des Verwaltungshonorars mit dem Ablauf der jeweiligen Rechnungsperiode angenommen. Die Vereinbarung, auf den zukünftigen Honoraranspruch des Verwalters vor dessen Fälligkeit Akontozahlungen zu leisten, hat daher auf den Eintritt der Fälligkeit des Honorars keinen Einfluß. In der von diesen Grundsätzen ausgehenden Ablehnung der Verjährungseinrede des Beklagten hinsichtlich der für Betriebs-, Heizungs- und Verwaltungskosten begehrten Beträge durch die Vorinstanzen kann daher ein Rechtsirrtum nicht erblickt werden.

Was nun die Frage der Verjährung der für "Instandhaltungskosten" vorgeschriebenen Beträge anlangt, so handelt es sich dabei um Beträge zur Bildung der Rücklage iS des § 16 WEG 1975. Daß die klagende Partei im vorliegenden Fall den auf den Beklagten entfallenden Beitragsrückstand an der Rücklage vorgeschossen hätte und nunmehr Ersatz ihrer diesbezüglichen Auslagen begehre, wurde nicht behauptet. Für die Verjährung des Beitragsrückstandes zur Rücklage ist daher im vorliegenden Fall die Bestimmung des § 1486 Z 1 ABGB nicht anwendbar. Faistenberger - Barta - Call (Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, 418 Anm. 11) meinen, daß die einzelnen Beitragsrückstände der dreijährigen Verjährung des § 1480 ABGB unterliegen; sie begrunden diese Ansicht aber nicht. Wenngleich es im Interesse der Vereinfachung der Hausverwaltungstätigkeit wohl zweckmäßig erschiene, die vom Verwalter im Rahmen der Hausverwaltung gegen die Miteigentümer geltend zu machenden Ansprüche weitestgehend einer einheitlichen Verjährungsfrist zu unterwerfen, so muß dieses Anliegen doch im Gesetz seine Deckung finden. § 1480 ABGB unterwirft der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren Forderungen von rückständigen jährlichen Leistungen, insbesondere Zinsen, Renten, Unterhaltsbeiträge, Ausgedingeleistungen sowie zur Kapitalstilgung vereinbarte Annuitäten. Diese Aufzählung ist nur eine beispielsweise, sodaß § 1480 ABGB auch auf andere Forderungen anwendbar ist. Voraussetzung dafür ist allerdings, daß die Forderungen ihrer Art nach jenen im Gesetz angeführten gleichzuhalten sind, also die allgemeinen Merkmale vorliegen, die zur dreijährigen Verjährung erforderlich sind (vgl. Klang in Klang[2] VI 613). Dies trifft im vorliegenden Fall aber nicht zu. Hier geht es um die Sicherstellung der Erfüllung einer aus dem Miteigentum abgeleiteten Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Aufwendungen für die gemeinsame Liegenschaft zu tragen (§ 19 Abs. 1 WEG 1975). Das WEG 1975 normiert keine unbedingte Pflicht zur Bildung einer Rücklage (Faistenberger - Barta - Call aaO 415 Anm. 2), es enthält auch keine Anordnung darüber, wann dieses vorausschauende Ansparen zu erfolgen hat und in welchen zeitlichen Abständen die in die Rücklage zu entrichtenden Beträge zu leisten sind; das Gesetz überläßt die Bildung der Rücklage vielmehr den Wohnungseigentümern bzw. dem sie unter Bindung an die Weisungen der Mehrheit vertretenden Verwalter (vgl. Faistenberger - Barta - Call aaO 415 Anm. 3; Meinhart, WEG 1975, 164). Im gegenständlichen Fall erfolgte die Festlegung der Rücklage für ein Kalender- und Abrechnungsjahr, wobei die zu entrichtende Rücklage in zwölf Teilzahlungen zerlegt, monatlich vorgeschrieben wurde. Abgesehen davon, daß die Forderung der Miteigentümer als Träger des zweckgebundenen Sondervermögens der Rücklage (§ 16 Abs. 2 WEG 1975) ihrer Art nach den in § 1480 ABGB genannten Forderungen nicht vergleichbar ist, könnten die dem Beklagten hier vorgeschriebenen Beträge der Bestimmung des § 1480 ABGB auch deshalb nicht unterstellt werden, weil nach Lehre und Rechtsprechung eine in Teilleistungen zerlegte einheitliche Leistung nicht unter die Bestimmung des § 1480 ABGB fällt (vgl. EvBl. 1962/28). Rückständige Beiträge zur Rücklage (§§ 14 Abs. 1 Z 2 und Abs. 3, 15 Abs. 1 Z 2 und 16 WEG 1975) können daher der Bestimmung des § 1480 ABGB nicht unterstellt werden und verjähren mangels einer kürzeren Verjährungsfrist in 30 Jahren (§ 1478 ABGB; vgl. SZ 39/223; Koziol - Welser[6] I 149).

Die Vorinstanzen haben daher im Ergebnis zu Recht die vom Beklagten erhobene Verjährungseinrede auch bezüglich der letztlich geltend gemachten "Instandhaltungskosten" für das Jahr 1977 verworfen, sodaß sich die Revision auch in Ansehung des Beitragsrückstandes des Beklagten zur Rücklage als nicht berechtigt erweist.

Anmerkung

Z56049

Schlagworte

Rücklage (§ 16 WEG), Verjährung von Beitragsrückständen, Wohnungseigentum, Verjährung von Beitragsrückständen zur Rücklage nach, § 16 WEG

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00029.82.0322.000

Dokumentnummer

JJT_19830322_OGH0002_0050OB00029_8200000_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