

TE OGH 2024/9/3 5Ob4/24k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.09.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergeinschaft EZ * KG *, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. E*, und 2. K*, vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin in Wien, wegen 5.812,03 EUR sA, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 31. Oktober 2023, GZ 34 R 161/23p-22, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 26. Juli 2023, GZ 35 C 105/23m-15, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit 826,80 EUR (darin enthalten 137,80 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagten sind Miteigentümer einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist. Mit ihren, in einer Eigentümerpartnerschaft verbundenen Mindestanteilen ist das ausschließliche Nutzungsrecht am Geschäftslokal 2 verbunden. Im Haus befindet sich eine zentrale Heizungsanlage, an die jedenfalls die im Dachgeschoß neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte nicht angeschlossen sind. Im Wohnungseigentumsvertrag ist vereinbart, dass alle liegenschaftsbezogenen Aufwendungen nach der Nutzfläche aufgeteilt werden.

[2] Im Oktober 2016 ließen die Beklagten ihr Wohnungseigentumsobjekt einseitig von der zentralen Heizungsversorgung trennen und die vorhandenen Heizkörper demontieren.

[3] Die klagende Eigentümergeinschaft begehrt von den Beklagten die Zahlung der ihnen für den Zeitraum Juni 2020 bis April 2023 vorgeschriebenen Heizkostenakonti.

[4] Die Vorinstanzen gaben dem Klagebegehren statt. Sie bejahten übereinstimmend die Aktivlegitimation der Eigentümergeinschaft und verneinten das Vorliegen einer Gemeinschaftsanlage, weil die Heizungsanlage weder rechtlich noch tatsächlich von allen Wohnungseigentümern genutzt werden könne, sowie die Anwendbarkeit des Heizkostengesetzes. Es handle sich um Akontovorschreibungen zu Deckung der laufend fällig werdenden Aufwendungen, die für den Wohnungseigentümer solange verbindlich seien, als die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine gegenteilige Weisung erteile.

[5] Die Revision erklärte das Rekursgericht für zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage der Qualifikation einer weder in den Anwendungsbereich des HeizKG fallenden, noch einer Sondernutzungsgemeinschaft zuzuordnenden Heizungsanlage als allgemeiner Teil einer Wohnungseigentumsliegenschaft fehle.

Rechtliche Beurteilung

[6] Dagegen richtet sich die ordentliche Revision der Beklagten, die entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig ist. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO). [6] Dagegen richtet sich die ordentliche Revision der Beklagten, die entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig ist. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[7] 1. Aufwendungen im Sinn des § 32 Abs 1 WEG sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergeinschaft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft entstehen (vgl RS0069987 [T22]). Dem Verwalter kommt die Aufgabe zu, für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, somit für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]). Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine (abweichende) bindende Weisung erteilt, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Beiträge für die Mit- und Wohnungseigentümer bindend (RS0083581). [7] 1. Aufwendungen im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergeinschaft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft entstehen vergleiche RS0069987 [T22]). Dem Verwalter kommt die Aufgabe zu, für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, somit für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]). Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine (abweichende) bindende Weisung erteilt, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Beiträge für die Mit- und Wohnungseigentümer bindend (RS0083581).

[8] Nach ständiger Rechtsprechung können Akontozahlungen – wie bereits die Vorinstanzen zutreffend festhielten – selbst dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind, jedoch Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist. Solange der Abrechnungssaldo nicht anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist, ist jeder einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung vorgeschriebenen Akontozahlungen zu leisten (RS0112884).

[9] 2. Fragen der Rechtmäßigkeit oder Richtigkeit einer Vorschreibung können erst nach der Rechnungslegung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 geklärt werden. Auch die Verpflichtung zur Legung einer inhaltlich richtigen Abrechnung ist dort durchzusetzen. Zum Prüfungsumfang gehört dabei auch die Frage, ob die in der Abrechnung enthaltenen Ausgaben überhaupt Aufwendungen für die Liegenschaft betreffen und damit auch, ob ein Aufwand von der Eigentümergeinschaft oder vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen ist (RS0116821 [T4]; 5 Ob 116/19y mwN). [9] 2. Fragen der Rechtmäßigkeit oder Richtigkeit einer Vorschreibung können erst nach der Rechnungslegung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 geklärt werden. Auch die Verpflichtung zur Legung einer inhaltlich richtigen Abrechnung ist dort durchzusetzen. Zum Prüfungsumfang gehört dabei auch die Frage, ob die in der Abrechnung enthaltenen Ausgaben überhaupt Aufwendungen für die Liegenschaft betreffen und damit auch, ob ein Aufwand von der Eigentümergeinschaft oder vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen ist (RS0116821 [T4]; 5 Ob 116/19y mwN).

[10] 3. Die Entscheidungen der Vorinstanzen entsprechen diesen Rechtsgrundsätzen. Ausgehend davon stellt sich die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage nicht. Ob überhaupt und gegebenenfalls in welchem Ausmaß die den Beklagten vorgeschriebenen Akontobeiträge auch nicht liegenschaftsbezogene Ansprüche enthalten könnten, ist nicht im Streitverfahren über die Berechtigung der Vorschreibungen zu entscheiden, sondern der Prüfung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren vorbehalten (5 Ob 116/19y). Das gilt selbst für den Einwand vertragswidrig vorgeschriebener Bewirtschaftungskosten, sodass im Streitverfahren auch nicht zu prüfen ist, ob der Verwalter mit der konkreten Vorschreibung seine Kompetenzen allenfalls überschritten haben könnte (5 Ob 116/19y mwN). Damit kann die Frage, ob die zentrale Heizungsanlage als Gemeinschaftsanlage (vgl dazu RS0069987) zu qualifizieren ist oder nicht,

und damit deren allfällige Einordnung als (notwendig) allgemeiner Teil der Liegenschaft ebenso dahinstehen, wie Fragen nach einer möglichen Anwendbarkeit des HeizKG. Rechtsfragen von bloß theoretischer Bedeutung können die Zulässigkeit der Revision nicht begründen (RS0111271). Soweit die Beklagten in ihrer Revision diese Fragen behandeln, ist darauf nicht näher einzugehen. [10] 3. Die Entscheidungen der Vorinstanzen entsprechen diesen Rechtsgrundsätzen. Ausgehend davon stellt sich die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage nicht. Ob überhaupt und gegebenenfalls in welchem Ausmaß die den Beklagten vorgeschriebenen Akontobeiträge auch nicht liegenschaftsbezogene Ansprüche enthalten könnten, ist nicht im Streitverfahren über die Berechtigung der Vorschreibungen zu entscheiden, sondern der Prüfung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren vorbehalten (5 Ob 116/19y). Das gilt selbst für den Einwand vertragswidrig vorgeschriebener Bewirtschaftungskosten, sodass im Streitverfahren auch nicht zu prüfen ist, ob der Verwalter mit der konkreten Vorschreibung seine Kompetenzen allenfalls überschritten haben könnte (5 Ob 116/19y mwN). Damit kann die Frage, ob die zentrale Heizungsanlage als Gemeinschaftsanlage vergleiche dazu RS0069987) zu qualifizieren ist oder nicht, und damit deren allfällige Einordnung als (notwendig) allgemeiner Teil der Liegenschaft ebenso dahinstehen, wie Fragen nach einer möglichen Anwendbarkeit des HeizKG. Rechtsfragen von bloß theoretischer Bedeutung können die Zulässigkeit der Revision nicht begründen (RS0111271). Soweit die Beklagten in ihrer Revision diese Fragen behandeln, ist darauf nicht näher einzugehen.

[11] 4. Auch sonst können die Beklagten keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 502 Abs 1 ZPO aufzeigen: [11] 4. Auch sonst können die Beklagten keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzeigen:

[12] 4.1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, soweit damit nicht ohnedies Rechtsfragen angesprochen sind, wurde geprüft; sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). [12] 4.1. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, soweit damit nicht ohnedies Rechtsfragen angesprochen sind, wurde geprüft; sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[13] 4.2. Die Parteifähigkeit der Eigentümergemeinschaft nach dem WEG kann nach der Rechtsprechung jedenfalls dann nicht verneint werden, wenn sich der geltend gemachte Rechtsschutzanspruch wenigstens abstrakt mit den Verwaltungssachen einer Eigentümergemeinschaft in Verbindung bringen lässt (RS0108020 [T15]; 5 Ob 116/19y). Nach der gebotenen abstrakten Betrachtungsweise ist die Vorschreibung laufender (Heizkosten-)Akonti jedenfalls eine Maßnahme der Liegenschaftsverwaltung, sodass an der Rechtsfähigkeit und Aktivlegitimation der Klägerin hier nicht zu zweifeln ist.

[14] 4.3. Die in der Revision angestellte Überlegung, derartige, nicht als liegenschaftsbezogene Aufwendungen zu wertende und daher von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragende Aufwendungen, seien gar nicht geeignet, die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu beeinträchtigen, setzt bereits die inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Argument und damit die in der ständigen Judikatur abgelehnte inhaltliche Prüfung der Akontierungen auf ihre Rechtmäßigkeit voraus (vgl. neuerlich 5 Ob 116/19y). [14] 4.3. Die in der Revision angestellte Überlegung, derartige, nicht als liegenschaftsbezogene Aufwendungen zu wertende und daher von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragende Aufwendungen, seien gar nicht geeignet, die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zu beeinträchtigen, setzt bereits die inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Argument und damit die in der ständigen Judikatur abgelehnte inhaltliche Prüfung der Akontierungen auf ihre Rechtmäßigkeit voraus vergleiche neuerlich 5 Ob 116/19y).

[15] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). [15] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[16] 6. Die Klägerin hat darauf hingewiesen, dass die Revision mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig ist, und hat damit Anspruch auf Ersatz ihrer Kosten für die Revisionsbeantwortung.

Textnummer

E142423

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:00500B00004.24K.0903.000

Im RIS seit

07.10.2024

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2025

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