

TE OGH 2023/12/19 5Ob201/23d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.12.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 Eigentümergemeinschaft *, vertreten durch Mag. Patricia Tassotti, Rechtsanwältin in Klagenfurt am Wörthersee, gegen die beklagte Partei S* AG *, vertreten durch die GLO Gößeringer Löscher Rechtsanwälte GmbH, Klagenfurt am Wörthersee, wegen 12.446,64 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei (Revisionsinteresse 1.228,18 EUR) gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 16. August 2023, GZ 1 R 145/23b-42, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Villach vom 6. März 2023, GZ 6 C 306/21p-36, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass es lautet:

„Die Klageforderung besteht mit 12.446,64 EUR zu Recht.

Die Gegenforderung besteht nicht zu Recht.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei 12.446,64 EUR samt 4 % Zinsen aus 8.430,40 EUR seit 2. 1. 2021 und aus 4.016,24 EUR seit 2. 1. 2022 binnen 14 Tagen zu zahlen.

Das Zinsenmehrbegehren wird abgewiesen.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die mit 7.086,34 EUR (darin enthalten 1.062,87 EUR USt und 709,04 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die beklagte Partei ist schuldig der klagenden Partei die mit 1.389,31 EUR (darin 167,89 EUR USt und 382 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten der Rechtsmittelverfahren binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Beklagte ist Miteigentümerin der EZ * KG *. Mit ihren Miteigentumsanteilen ist das Wohnungseigentum an Top 40 verbunden.

[2] Die Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft dieser Liegenschaft. Sie beehrte von der Beklagten zuletzt 12.446,64 EUR an Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2019 und 2020. Die Beklagte verweigerte die Zahlung der Rückstände unter Berufung auf Mängel der Abrechnungen, die jedoch im Verfahren außer Streitsachen geltend zu machen seien.

[3] Die Beklagte wendete – soweit für das Revisionsverfahren noch von Relevanz – mehrere Gegenforderungen ein,

die sie unter anderem daraus ableitete, dass die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018 unrichtig seien, weil darin zu ihren Lasten (teilweise) nicht der allgemeine Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs 1 WEG zugrunde gelegt worden sei. Insgesamt seien ihr für diese Jahre 1.228,18 EUR (2014: 508,90 EUR; 2017: 355,54 EUR; 2018: 363,74 EUR) zu viel an Betriebskosten verrechnet worden. [3] Die Beklagte wendete – soweit für das Revisionsverfahren noch von Relevanz – mehrere Gegenforderungen ein, die sie unter anderem daraus ableitete, dass die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018 unrichtig seien, weil darin zu ihren Lasten (teilweise) nicht der allgemeine Aufteilungsschlüssel gemäß Paragraph 32, Absatz eins, WEG zugrunde gelegt worden sei. Insgesamt seien ihr für diese Jahre 1.228,18 EUR (2014: 508,90 EUR; 2017: 355,54 EUR; 2018: 363,74 EUR) zu viel an Betriebskosten verrechnet worden.

[4] Das Erstgericht sprach aus, dass die Klageforderung mit 12.446,64 EUR und die Gegenforderung mit 1.228,18 EUR zu Recht bestehe. Es verpflichtete die Beklagte zur Zahlung von 11.218,46 EUR sA. Zu der im Revisionsverfahren allein noch strittigen Gegenforderung von 1.228,18 EUR führte es aus, die Beklagte habe die sich aus der Unrichtigkeit der Betriebskostenabrechnungen ergebenden Beträge ohne Grundlage und damit irrtümlich geleistet und könne sie daher gemäß § 1431 ABGB zurückfordern. [4] Das Erstgericht sprach aus, dass die Klageforderung mit 12.446,64 EUR und die Gegenforderung mit 1.228,18 EUR zu Recht bestehe. Es verpflichtete die Beklagte zur Zahlung von 11.218,46 EUR sA. Zu der im Revisionsverfahren allein noch strittigen Gegenforderung von 1.228,18 EUR führte es aus, die Beklagte habe die sich aus der Unrichtigkeit der Betriebskostenabrechnungen ergebenden Beträge ohne Grundlage und damit irrtümlich geleistet und könne sie daher gemäß Paragraph 1431, ABGB zurückfordern.

[5] Das Berufungsgericht gab den von beiden Parteien erhobenen Rechtsmitteln nicht Folge. Zu der von der Klägerin bekämpften Gegenforderung erachtete es in rechtlicher Hinsicht, § 1431 ABGB setze nur voraus, dass eine Nichtschuld irrtümlich gezahlt worden sei. Wer eine Leistung erbracht habe, die er nicht schuldig gewesen sei, könne diese daher zurückfordern. Im Verhältnis zur Beklagten sei die Klägerin bereichert, weswegen die Beklagte mit der daraus resultierenden Forderung gegen den von der Klägerin betriebenen Rückstand aus den Abrechnungen der Bewirtschaftungskosten für die Jahre 2019 und 2020 aufrechnen könne. Zwar dürfe der Vorrang des Außerstreitverfahrens zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer Abrechnung grundsätzlich nicht umgangen werden. Es wäre aber nicht sachgerecht, die Beklagte im Hinblick auf die unstrittig teilweise unter Zugrundelegung eines offensichtlich unrichtigen Aufteilungsschlüssels veranlassten Zahlungen in das Außerstreitverfahren zu verweisen, unabhängig davon, ob dies fristgerecht überhaupt noch möglich sei. [5] Das Berufungsgericht gab den von beiden Parteien erhobenen Rechtsmitteln nicht Folge. Zu der von der Klägerin bekämpften Gegenforderung erachtete es in rechtlicher Hinsicht, Paragraph 1431, ABGB setze nur voraus, dass eine Nichtschuld irrtümlich gezahlt worden sei. Wer eine Leistung erbracht habe, die er nicht schuldig gewesen sei, könne diese daher zurückfordern. Im Verhältnis zur Beklagten sei die Klägerin bereichert, weswegen die Beklagte mit der daraus resultierenden Forderung gegen den von der Klägerin betriebenen Rückstand aus den Abrechnungen der Bewirtschaftungskosten für die Jahre 2019 und 2020 aufrechnen könne. Zwar dürfe der Vorrang des Außerstreitverfahrens zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer Abrechnung grundsätzlich nicht umgangen werden. Es wäre aber nicht sachgerecht, die Beklagte im Hinblick auf die unstrittig teilweise unter Zugrundelegung eines offensichtlich unrichtigen Aufteilungsschlüssels veranlassten Zahlungen in das Außerstreitverfahren zu verweisen, unabhängig davon, ob dies fristgerecht überhaupt noch möglich sei.

[6] Die Revision erklärte das Berufungsgericht für zulässig, weil seine Rechtsansicht zur Aufrechnung mit einer Gegenforderung, die aus der Anwendung eines unrichtigen Aufteilungsschlüssels resultiere, der höchstgerichtlichen Judikatur widersprechen könnte.

[7] Die von der Beklagten beantwortete Revision der Klägerin ist zulässig, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen ist; sie ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

[8] 1. Ein konstitutives Anerkenntnis setzt die Absicht des Erklärenden voraus, eine neue selbständige Verpflichtung zu schaffen (RS0032496 [T1]). Ein solches Anerkenntnis legte das Berufungsgericht seiner Entscheidung nicht zugrunde, wenn es als unstrittig annahm, dass die Beklagte in den Jahren 2014, 2017 und 2018 zuviel an Betriebskosten bezahlt habe.

2. Zum (vermeintlichen) Anspruch nach § 1431 ABGB wegen unrichtiger Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018: 2. Zum (vermeintlichen) Anspruch nach Paragraph 1431, ABGB wegen unrichtiger Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018:

[9] 2.1. Nach § 32 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Darunter sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen zu verstehen, die der Eigentümergemeinschaft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft erwachsen (vgl. RS0069987 [T22]). Der Verwalter hat für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, somit für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]). [9] 2.1. Nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Darunter sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen zu verstehen, die der Eigentümergemeinschaft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft erwachsen (vergleiche RS0069987 [T22]). Der Verwalter hat für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, somit für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]).

[10] 2.2. Die Akontozahlungen sollen die Finanzierung der gesamten Wohnungseigentumsanlage gewährleisten und im Interesse aller Wohnungseigentümer Liquiditätsengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen vermeiden (5 Ob 144/15k mwN). Die vom Verwalter vorgeschriebenen Beiträge sind daher unabhängig von einer Rechnungslegung festzusetzen und fällig. Sie binden die Miteigentümer, solange keine gegenteilige Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer vorliegt (für viele: 5 Ob 25/22w).

[11] 2.3. Fällige Akontozahlungen können selbst dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind oder Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist (RS0083521; RS0112884; vgl. auch Kothbauer in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht II § 32 WEG Rz 70). [11] 2.3. Fällige Akontozahlungen können selbst dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind oder Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist (RS0083521; RS0112884; vergleiche auch Kothbauer in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 32, WEG Rz 70).

[12] 2.4. Im Verfahren ist nicht strittig, dass die Beklagte in den Jahren 2014, 2017 und 2018 Zahlungen auf die ihr von der (damaligen) Verwalterin vorgeschriebenen Beiträge geleistet hat. Deren (gesetzlich angeordnete: § 32 Abs 9 WEG) Fälligkeit wird aber nicht rückwirkend durch allfällige, nachträglich hervorgekommene Mängel beseitigt (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 32 WEG Rz 61a). Durch die Leistung der Akontozahlungen hat die Beklagte daher eine fällige Verpflichtung erfüllt und keine in Wahrheit nicht bestehende Schuld erbracht. Entgegen der Annahme der Vorinstanzen kann schon deshalb von einer irrtümlichen Zahlung einer Nichtschuld (dazu RS0033566) durch die Beklagte und dem von ihnen daraus gegenüber der klagenden Eigentümergemeinschaft abgeleiteten Anspruch gemäß § 1431 ABGB keine Rede sein. [12] 2.4. Im Verfahren ist nicht strittig, dass die Beklagte in den Jahren 2014, 2017 und 2018 Zahlungen auf die ihr von der (damaligen) Verwalterin vorgeschriebenen Beiträge geleistet hat. Deren (gesetzlich angeordnete: Paragraph 32, Absatz 9, WEG) Fälligkeit wird aber nicht rückwirkend durch allfällige, nachträglich hervorgekommene Mängel beseitigt (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Paragraph 32, WEG Rz 61a). Durch die Leistung der Akontozahlungen hat die Beklagte daher eine fällige Verpflichtung erfüllt und keine in Wahrheit nicht bestehende Schuld erbracht. Entgegen der Annahme der Vorinstanzen kann schon deshalb von einer irrtümlichen Zahlung einer Nichtschuld (dazu RS0033566) durch die Beklagte und dem von ihnen daraus gegenüber der klagenden Eigentümergemeinschaft abgeleiteten Anspruch gemäß Paragraph 1431, ABGB keine Rede sein.

[13] 3. Um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zur laufenden Bewirtschaftung zu sichern, wird aus dem Wohnungseigentumsvertrag ein schlüssiger Verzicht der Wohnungseigentümer auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen Akontovorschreibungen abgeleitet. Auch der Kompensation eines Anspruchs auf ein Guthaben aus früheren Abrechnungsperioden steht der schlüssige Aufrechnungsverzicht entgegen (RS0109647; insoweit zustimmend E. M. Hausmann aaO § 32 WEG Rz 62). [13] 3. Um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zur laufenden Bewirtschaftung zu sichern, wird aus dem Wohnungseigentumsvertrag ein schlüssiger Verzicht der Wohnungseigentümer auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen Akontovorschreibungen abgeleitet. Auch

der Kompensation eines Anspruchs auf ein Guthaben aus früheren Abrechnungsperioden steht der schlüssige Aufrechnungsverzicht entgegen (RS0109647; insoweit zustimmend E. M. Hausmann aaO Paragraph 32, WEG Rz 62).

[14] 3.1. Gegenstand der Klage ist nicht eine rückständige Akontozahlung, sondern der Rückstand der Beklagten aus den Abrechnungen für die Jahre 2019 und 2020, die unangefochten geblieben sind.

[15] 3.2. Bewirtschaftungskostenrückstände, die sich aus der Abrechnung eines Jahres ergeben, werden dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden (5 Ob 213/00k). Ein solcher Rückstand betrifft eine (rechnerisch) abgeschlossene Periode und dient nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer Wohnungseigentumsanlage. Der Oberste Gerichtshof hat daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass dem Wohnungseigentümer das Recht zusteht, mit eigenen Forderungen gegen den Aufwendersatz für bereits abgerechnete Hausbewirtschaftungskosten aufzurechnen (RS0109647 [T6]; 5 Ob 25/22w; vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 20 WEG Rz 35 und § 32 WEG Rz 16). [15] 3.2. Bewirtschaftungskostenrückstände, die sich aus der Abrechnung eines Jahres ergeben, werden dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden (5 Ob 213/00k). Ein solcher Rückstand betrifft eine (rechnerisch) abgeschlossene Periode und dient nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer Wohnungseigentumsanlage. Der Oberste Gerichtshof hat daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass dem Wohnungseigentümer das Recht zusteht, mit eigenen Forderungen gegen den Aufwendersatz für bereits abgerechnete Hausbewirtschaftungskosten aufzurechnen (RS0109647 [T6]; 5 Ob 25/22w; vergleiche auch Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 20, WEG Rz 35 und Paragraph 32, WEG Rz 16).

[16] 4. Gegenforderungen, für die der streitige Rechtsweg nicht zulässig ist, können im streitigen Verfahren nicht aufrechnungsweise eingewendet werden. Nur dann, wenn derartige Ansprüche vom Außerstreitgericht schon rechtskräftig zuerkannt wurden, könnten sie im Zivilprozess aufrechnungsweise zur Schuldtilgung herangezogen werden (RS0033861 [insb T11]).

[17] 4.1. Die Verpflichtung des Verwalters zur Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung ist in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG durchzusetzen. [17] 4.1. Die Verpflichtung des Verwalters zur Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung ist in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG durchzusetzen.

[18] 4.2. Seit Inkrafttreten der WRN 1999 ist die Abrechnung im außerstreitigen Verfahren auch auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen (§ 20 Abs 3 WEG 2002; vgl RS0117889). Fragen der Rechtmäßigkeit bzw Richtigkeit einer Vorschreibung können daher erst nach Rechnungslegung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geklärt werden (Kothbauer aaO § 32 WEG Rz 70). Die Richtigkeit der Abrechnung setzt insbesondere voraus, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem geltenden Verteilungsschlüssel verteilt sind (dazu 5 Ob 30/15w mwN). [18] 4.2. Seit Inkrafttreten der WRN 1999 ist die Abrechnung im außerstreitigen Verfahren auch auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen (Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002; vergleiche RS0117889). Fragen der Rechtmäßigkeit bzw Richtigkeit einer Vorschreibung können daher erst nach Rechnungslegung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geklärt werden (Kothbauer aaO Paragraph 32, WEG Rz 70). Die Richtigkeit der Abrechnung setzt insbesondere voraus, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem geltenden Verteilungsschlüssel verteilt sind (dazu 5 Ob 30/15w mwN).

[19] 4.3. Die Frage, ob vom Verwalter der Abrechnung der richtige Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt wurde, betrifft deren inhaltliche Richtigkeit und ist damit der Prüfung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG vorbehalten. Vor einer Klärung dieser Frage in einem gegen den Verwalter geführten wohnrechtlichen Außerstreitverfahren stellen sich daher Fragen nach einem möglichen Guthaben aus einer behaupteten unrichtigen Abrechnung erst gar nicht. Wollte man dem einzelnen Wohnungseigentümer die Bestreitung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung im Streitverfahren ermöglichen, würde dies die Zuordnung dieser Überprüfung in das außerstreitige Verfahren unterlaufen (vgl zur Vorschreibung: 5 Ob 116/19y). [19] 4.3. Die Frage, ob vom Verwalter der Abrechnung der richtige Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt wurde, betrifft deren inhaltliche Richtigkeit und ist damit der Prüfung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG vorbehalten. Vor einer Klärung dieser Frage in einem gegen den Verwalter geführten wohnrechtlichen Außerstreitverfahren stellen sich daher Fragen nach einem möglichen Guthaben aus einer behaupteten unrichtigen

Abrechnung erst gar nicht. Wollte man dem einzelnen Wohnungseigentümer die Bestreitung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung im Streitverfahren ermöglichen, würde dies die Zuordnung dieser Überprüfung in das außerstreitige Verfahren unterlaufen vergleiche zur Vorschreibung: 5 Ob 116/19y).

[20] 4.4. Abgesehen davon, dass die Beklagte eine fristgerechte (§ 34 Abs 1 letzter Satz WEG) Geltendmachung ihres Anspruchs auf Legung einer inhaltlich richtigen Rechnung für die Jahre 2014, 2017 und 2018 gar nicht behauptet hat, könnte im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG auch kein aufrechenbarer Anspruch zuerkannt werden. Nach § 34 Abs 3 letzter Satz WEG hat sich die gerichtliche Entscheidung, wenn der Mangel der Abrechnung in einer inhaltlichen Unrichtigkeit besteht, auf die Ermittlung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken. Im Verfahren über die Richtigkeit der Abrechnung ist damit kein Leistungstitel zu schaffen, dessen Anspruch dann Gegenstand einer Aufrechnungseinrede in einem Streitverfahren sein könnte. Mit Sachbeschluss ist lediglich die konkrete Unrichtigkeit der Abrechnung sowie der sich aus der Richtigstellung ergebende Überschuss- oder Fehlbetrag verbindlich iSd § 43 Abs 1 AußStrG festzustellen (5 Ob 165/10s). Ein sich daraus ergebendes Guthaben begründet nach der gesetzlichen Regelung des § 34 Abs 4 WEG nicht unmittelbar einen Anspruch auf Rückzahlung eines Vorschusses iSd § 1435 ABGB, sondern – mangels gegenteiliger Vereinbarung oder Beschlussfassung (dazu Schatzl/Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht II § 34 WEG Rz 48) – einen solchen auf Anrechnung auf die künftigen (laufenden) Vorauszahlungen (5 Ob 57/11k). [20] 4.4. Abgesehen davon, dass die Beklagte eine fristgerechte (Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG) Geltendmachung ihres Anspruchs auf Legung einer inhaltlich richtigen Rechnung für die Jahre 2014, 2017 und 2018 gar nicht behauptet hat, könnte im Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG auch kein aufrechenbarer Anspruch zuerkannt werden. Nach Paragraph 34, Absatz 3, letzter Satz WEG hat sich die gerichtliche Entscheidung, wenn der Mangel der Abrechnung in einer inhaltlichen Unrichtigkeit besteht, auf die Ermittlung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken. Im Verfahren über die Richtigkeit der Abrechnung ist damit kein Leistungstitel zu schaffen, dessen Anspruch dann Gegenstand einer Aufrechnungseinrede in einem Streitverfahren sein könnte. Mit Sachbeschluss ist lediglich die konkrete Unrichtigkeit der Abrechnung sowie der sich aus der Richtigstellung ergebende Überschuss- oder Fehlbetrag verbindlich iSd Paragraph 43, Absatz eins, AußStrG festzustellen (5 Ob 165/10s). Ein sich daraus ergebendes Guthaben begründet nach der gesetzlichen Regelung des Paragraph 34, Absatz 4, WEG nicht unmittelbar einen Anspruch auf Rückzahlung eines Vorschusses iSd Paragraph 1435, ABGB, sondern – mangels gegenteiliger Vereinbarung oder Beschlussfassung (dazu Schatzl/Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 34, WEG Rz 48) – einen solchen auf Anrechnung auf die künftigen (laufenden) Vorauszahlungen (5 Ob 57/11k).

[21] 4.5. Eine von § 34 Abs 4 WEG abweichende Vereinbarung oder Beschlussfassung hat die Beklagte im Verfahren nicht behauptet. Selbst bei fristgerechter Geltendmachung ihres Anspruchs auf Legung einer inhaltlich richtigen Rechnung stünde der Beklagten damit lediglich ein Anspruch auf Anrechnung auf künftige (laufende) Akontozahlungen zu, nicht aber auf Auszahlung eines allfälligen rechnerischen Guthabens. Ein Anspruch auf Zahlung eines allfälligen Guthabens aus der behaupten Unrichtigkeit der Abrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018 könnte der Beklagten gegen die klagende Eigentümergemeinschaft auch in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG nicht zuerkannt werden. [21] 4.5. Eine von Paragraph 34, Absatz 4, WEG abweichende Vereinbarung oder Beschlussfassung hat die Beklagte im Verfahren nicht behauptet. Selbst bei fristgerechter Geltendmachung ihres Anspruchs auf Legung einer inhaltlich richtigen Rechnung stünde der Beklagten damit lediglich ein Anspruch auf Anrechnung auf künftige (laufende) Akontozahlungen zu, nicht aber auf Auszahlung eines allfälligen rechnerischen Guthabens. Ein Anspruch auf Zahlung eines allfälligen Guthabens aus der behaupten Unrichtigkeit der Abrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018 könnte der Beklagten gegen die klagende Eigentümergemeinschaft auch in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG nicht zuerkannt werden.

5. Zusammengefasst folgt:

[22] Fragen nach dem vom Verwalter einer Jahresabrechnung zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel betreffen die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung und sind vom Wohnungseigentümer in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG innerhalb der Frist des § 34 Abs 1 letzter Satz WEG geltend zu machen, in dem aber lediglich eine allfällige Unrichtigkeit sowie der sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrag festzustellen ist. In diesem Verfahren ist (jedenfalls ohne abweichende Vereinbarung oder Beschlussfassung) kein Leistungstitel zu

schaffen, sodass der Zuspruch eines vom Wohnungseigentümer aus einem allfälligen Guthaben abgeleiteten, im streitigen Verfahren dann aufrechenbaren Anspruchs gegenüber der Eigentümergemeinschaft im Verfahren außer Streitsachen von vornherein nicht in Betracht kommt. Die von der Beklagten aus einer inhaltlichen Unrichtigkeit der Abrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018 abgeleitete Gegenforderung ist damit losgelöst von Fragen nach der Verjährung ihres Rechnungslegungsanspruchs ab- und nicht bloß wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs zurückzuweisen. [22] Fragen nach dem vom Verwalter einer Jahresabrechnung zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel betreffen die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung und sind vom Wohnungseigentümer in einem Verfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG innerhalb der Frist des Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG geltend zu machen, in dem aber lediglich eine allfällige Unrichtigkeit sowie der sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrag festzustellen ist. In diesem Verfahren ist (jedenfalls ohne abweichende Vereinbarung oder Beschlussfassung) kein Leistungstitel zu schaffen, sodass der Zuspruch eines vom Wohnungseigentümer aus einem allfälligen Guthaben abgeleiteten, im streitigen Verfahren dann aufrechenbaren Anspruchs gegenüber der Eigentümergemeinschaft im Verfahren außer Streitsachen von vornherein nicht in Betracht kommt. Die von der Beklagten aus einer inhaltlichen Unrichtigkeit der Abrechnungen für die Jahre 2014, 2017 und 2018 abgeleitete Gegenforderung ist damit losgelöst von Fragen nach der Verjährung ihres Rechnungslegungsanspruchs ab- und nicht bloß wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs zurückzuweisen.

[23] 6. Die Kostenentscheidung beruht im Verfahren erster Instanz auf den § 41 Abs 1, 43 Abs 2 1. Fall ZPO und im Rechtsmittelverfahren zudem auf § 52 Abs 1 ZPO. Die Klägerin ist im ersten Verfahrensabschnitt (bis zur ersten Einschränkung) mit 87 % ihrer Ansprüche durchgedrungen und hat daher Anspruch auf Ersatz von der von ihr getragenen Pauschalgebühr in dieser Höhe. Von der Verdienstsumme und den USt-pflichtigen Barauslagen stehen ihr 74 % zu. Im zweiten Verfahrensabschnitt ist sie geringfügig (mit 6 %) unterlegen und hat daher Anspruch auf Ersatz ihrer Kosten auf Basis des ersiegten Betrags. Im dritten Abschnitt und in den Rechtsmittelverfahren ist sie zur Gänze durchgedrungen, sodass die Beklagte ihr die gesamten darauf entfallenden Verfahrenskosten zu ersetzen hat. [23] 6. Die Kostenentscheidung beruht im Verfahren erster Instanz auf den Paragraph 41, Absatz eins, 43, Absatz 2, 1. Fall ZPO und im Rechtsmittelverfahren zudem auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO. Die Klägerin ist im ersten Verfahrensabschnitt (bis zur ersten Einschränkung) mit 87 % ihrer Ansprüche durchgedrungen und hat daher Anspruch auf Ersatz von der von ihr getragenen Pauschalgebühr in dieser Höhe. Von der Verdienstsumme und den USt-pflichtigen Barauslagen stehen ihr 74 % zu. Im zweiten Verfahrensabschnitt ist sie geringfügig (mit 6 %) unterlegen und hat daher Anspruch auf Ersatz ihrer Kosten auf Basis des ersiegten Betrags. Im dritten Abschnitt und in den Rechtsmittelverfahren ist sie zur Gänze durchgedrungen, sodass die Beklagte ihr die gesamten darauf entfallenden Verfahrenskosten zu ersetzen hat.

Textnummer

E140359

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:00500B00201.23D.1219.000

Im RIS seit

29.01.2024

Zuletzt aktualisiert am

17.07.2024

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