

TE OGH 2017/1/23 5Ob2/17f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.01.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Grohmann, Mag. Wurzer, Mag. Malesich und Mag. Painsi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ 110, KG *, vertreten durch die Hochleitner Rechtsanwälte GmbH, Perg, gegen die beklagte Partei R* W*, vertreten durch Mag. Georg Derntl, Rechtsanwalt in Perg, wegen 4.097,69 EUR sA, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 21. Juli 2016, GZ 14 R 87/16m-48, mit dem aus Anlass der Berufung der klagenden Partei gegen das Urteil des Bezirksgerichts Perg vom 18. März 2016, GZ 4 C 482/14d-44, die Bezeichnung der klagenden Partei berichtigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 418,78 EUR (darin 69,80 EUR USt) bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist Eigentümer zweier Wohnungseigentumsobjekte im Haus P*, die ursprünglich als Klägerin bezeichnete GmbH ist einfache Miteigentümerin der übrigen 643/1000 Anteile.

Diese (anwaltschaftlich vertretene) GmbH begehrte vom Beklagten rückständige „Betriebskosten“ zunächst für den Zeitraum 2/2014 bis 11/2014 samt Zinsen, berief sich auf das ihr gemäß § 27 WEG zustehende Vorzugspfandrecht und beantragte die Anmerkung der Klage im Grundbuch bei den Miteigentumsanteilen des Beklagten. Im weiteren Verfahrensverlauf dehnte die Klägerin das Begehren um Rückstände für weitere Zeiträume aus und brachte vor, dass es sich bei den klageweise geltend gemachten Beträgen um die auf den Beklagten entfallenden Aufwendungen auf die Liegenschaft handle. Weiters wies sie darauf hin, dass sie zur Hausverwalterin bestellt worden sei. Der Beklagte verweigere die Zahlung des vorgeschriebenen Akontos. Der Verwalter habe gemäß § 20 Abs 5 WEG rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahlen, nötigenfalls Klage nach § 27 Abs 2 WEG zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Die gerichtliche Geltendmachung rückständiger Betriebskostenanteile gegen säumige Miteigentümer obliege dem Verwalter von Wohnungseigentum „im eigenen Namen“. Sie habe dem Beklagten monatliche Vorschreibungen auf den Aufwand für die Liegenschaft in Höhe von brutto 380 EUR vorgeschrieben, die der Beklagte nur zum Teil bezahlt habe. Unter Berücksichtigung von

(kalkulierten) Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen für 2013 und 2014 beliefen sich die Rückstände des Beklagten auf den letztlich geltend gemachten Betrag. Nachdem der Beklagte unter anderem auch die Aktivlegitimation der Klägerin bestritten hatte, weil aus der Klagserzählung nicht hervorgehe, ob diese als Miteigentümerin oder als Hausverwalterin vorgehe, replizierte die Klägerin, sie sei in Personalunion Mehrheitseigentümerin und Verwalterin der Liegenschaft. „Im Übrigen“ habe sie die „abgerechneten Kosten“ für die Jahre 2013 und 2014 getragen, sodass auch aus diesem Titel Rückersatz begehrt werde. Diese (anwaltschaftlich vertretene) GmbH beehrte vom Beklagten rückständige „Betriebskosten“ zunächst für den Zeitraum 2 aus 2014, bis 11 aus 2014, samt Zinsen, berief sich auf das ihr gemäß Paragraph 27, WEG zustehende Vorzugspfandrecht und beantragte die Anmerkung der Klage im Grundbuch bei den Miteigentumsanteilen des Beklagten. Im weiteren Verfahrensverlauf dehnte die Klägerin das Begehren um Rückstände für weitere Zeiträume aus und brachte vor, dass es sich bei den klageweise geltend gemachten Beträgen um die auf den Beklagten entfallenden Aufwendungen auf die Liegenschaft handle. Weiters wies sie darauf hin, dass sie zur Hausverwalterin bestellt worden sei. Der Beklagte verweigere die Zahlung des vorgeschriebenen Akontos. Der Verwalter habe gemäß Paragraph 20, Absatz 5, WEG rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen, nötigenfalls Klage nach Paragraph 27, Absatz 2, WEG zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Die gerichtliche Geltendmachung rückständiger Betriebskostenanteile gegen säumige Miteigentümer obliege dem Verwalter von Wohnungseigentum „im eigenen Namen“. Sie habe dem Beklagten monatliche Vorschreibungen auf den Aufwand für die Liegenschaft in Höhe von brutto 380 EUR vorgeschrieben, die der Beklagte nur zum Teil bezahlt habe. Unter Berücksichtigung von (kalkulierten) Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen für 2013 und 2014 beliefen sich die Rückstände des Beklagten auf den letztlich geltend gemachten Betrag. Nachdem der Beklagte unter anderem auch die Aktivlegitimation der Klägerin bestritten hatte, weil aus der Klagserzählung nicht hervorgehe, ob diese als Miteigentümerin oder als Hausverwalterin vorgehe, replizierte die Klägerin, sie sei in Personalunion Mehrheitseigentümerin und Verwalterin der Liegenschaft. „Im Übrigen“ habe sie die „abgerechneten Kosten“ für die Jahre 2013 und 2014 getragen, sodass auch aus diesem Titel Rückersatz begehrt werde.

Mit dem angefochtenen Beschluss berichtigte das Berufungsgericht aus Anlass der Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende Ersturteil die Bezeichnung der klagenden Partei von der einschreitenden GmbH auf die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft. In der Sache gab es dem Klagebegehren statt. Mit der vorliegenden Klage würden primär von der faktisch als Verwalterin agierenden Mehrheitseigentümerin als Dauervorschreibung vom Beklagten geforderte monatliche Akontobeträge geltend gemacht. Lediglich zusätzlich bzw. hilfsweise sei das Klagebegehren auch auf Rückersatz der bisher von der Mehrheitseigentümerin getragenen Beträge gestützt worden. Dass die Klageforderung eindeutig von der Mehrheitseigentümerin als Verwalterin geltend gemacht worden sei, sei demgegenüber auch für den Beklagten klar, habe er doch die Aktivlegitimation infolge Nichtbestellung zur Hausverwalterin bestritten. Vom (wenn auch bloß faktischen) Verwalter klageweise geltend gemachte Verwaltungsaufwände seien aber im Namen der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen, weshalb die Parteienbezeichnung von Amts wegen entsprechend richtig zu stellen sei.

Der dagegen erhobene Rekurs des Beklagten, mit dem er die (ersatzlose) Aufhebung des angefochtenen Beschlusses anstrebt, ist – als sogenannter Vollrekurs – zulässig (RIS-Justiz RS0039608), aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 235 Abs 5 ZPO ist es weder eine Änderung der Klage noch eine Änderung der Partei, wenn die Parteibezeichnung auf diejenige Person richtig gestellt wird, von der oder gegen die nach dem Inhalt der Klage in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise das Klagebegehren erhoben worden ist. Eine solche Berichtigung ist in jeder Lage des Verfahrens vorzunehmen, also sogar noch nach Rechtskraft der Sachentscheidung (Judikaturnachweise bei Rechberger/Klicka in Rechberger, ZPO4 § 235 ZPO Rz 15), oder – wie hier – gleichzeitig mit der Fällung eines nicht mehr bekämpfbaren Urteils. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die einschreitende GmbH habe die geltend gemachten Forderungen – in ihrer Funktion als Hausverwalterin – im Namen der von ihr vertretenen Eigentümergemeinschaft geltend machen wollen, begegnet im Ergebnis keinen Bedenken. Gemäß Paragraph 235, Absatz 5, ZPO ist es weder eine Änderung der Klage noch eine Änderung der Partei, wenn die Parteibezeichnung auf diejenige Person richtig gestellt wird, von der oder gegen die nach dem Inhalt der Klage in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise das Klagebegehren erhoben worden ist. Eine solche Berichtigung ist in jeder Lage des Verfahrens vorzunehmen, also sogar noch nach Rechtskraft der Sachentscheidung (Judikaturnachweise bei Rechberger/Klicka in Rechberger, ZPO4

Paragraph 235, ZPO Rz 15), oder – wie hier – gleichzeitig mit der Fällung eines nicht mehr bekämpfbaren Urteils. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die einschreitende GmbH habe die geltend gemachten Forderungen – in ihrer Funktion als Hausverwalterin – im Namen der von ihr vertretenen Eigentümergemeinschaft geltend machen wollen, begegnet im Ergebnis keinen Bedenken.

Auch wenn durch ein Vorgehen nach § 235 Abs 5 ZPO keine Parteiänderung im eigentlichen Sinn eintreten darf (RIS-Justiz RS0039808), lässt die Rechtsprechung in bestimmten Fällen eine Berichtigung der Parteibezeichnung auch auf ein anderes Rechtssubjekt zu, wenn sich der Kläger in der Parteibezeichnung geirrt hat, die tatsächlich gemeinte Partei aber aus dem übrigen Klageinhalt in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise zu erkennen ist (vgl etwa RIS-Justiz RS0039808 [T11]; RS0039378). Infolge der Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft neigt die Rechtsprechung in diesem Bereich allgemein zu besonderer Großzügigkeit bei der Zulässigkeit der Berichtigung der Parteibezeichnung (6 Ob 128/13m; 4 Ob 175/14k; RIS-Justiz RS0039378 [T11]; RS0103216 [T2]). Im vorliegenden Fall hat die einschreitende GmbH im gesamten Verfahren zu erkennen gegeben, dass sie einerseits in ihrer Funktion als Hausverwalterin auftreten und andererseits die offenen Verbindlichkeiten des Beklagten auf dem dafür gesetzlich vorgesehenen Weg geltend machen will, mag sie sich über diesen auch nicht vollständig im Klaren gewesen sein. Dass nicht eigene Ansprüche, sondern solche der Eigentümergemeinschaft verfolgt werden sollten, ergibt sich nicht zuletzt aus der Geltendmachung des Vorzugspfandrechts und dem damit verbundenen (schließlich bewilligten) Antrag auf Anmerkung der Klage im Grundbuch, steht doch ein solches Vorzugspfandrecht gemäß § 27 Abs 1 WEG nur für Forderungen der Eigentümergemeinschaft (Z 1) oder Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers (Z 2) zur Verfügung. Dass die GmbH nicht Wohnungseigentümerin, sondern schlichte Miteigentümerin ist, war auch dem Beklagten zweifellos bekannt, sodass er auch daraus ableiten konnte, dass die Klage tatsächlich im Namen der Eigentümergemeinschaft geführt werden sollte. Auch hätte die von ihm vorgenommene Bestreitung der Verwalterstellung der GmbH – worauf auch das Berufungsgericht hingewiesen hat – keinen Sinn, wenn das Klagevorbringen so zu verstehen wäre, dass die GmbH tatsächlich eigene Ansprüche verfolgen wollte. All das spricht in ausreichender Weise dafür, dass die als Hausverwalterin einschreitende GmbH die Klageansprüche namens der von ihr vertretenen Eigentümergemeinschaft erhoben hat. Auch wenn durch ein Vorgehen nach Paragraph 235, Absatz 5, ZPO keine Parteiänderung im eigentlichen Sinn eintreten darf (RIS-Justiz RS0039808), lässt die Rechtsprechung in bestimmten Fällen eine Berichtigung der Parteibezeichnung auch auf ein anderes Rechtssubjekt zu, wenn sich der Kläger in der Parteibezeichnung geirrt hat, die tatsächlich gemeinte Partei aber aus dem übrigen Klageinhalt in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise zu erkennen ist (vergleiche etwa RIS-Justiz RS0039808 [T11]; RS0039378). Infolge der Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft neigt die Rechtsprechung in diesem Bereich allgemein zu besonderer Großzügigkeit bei der Zulässigkeit der Berichtigung der Parteibezeichnung (6 Ob 128/13m; 4 Ob 175/14k; RIS-Justiz RS0039378 [T11]; RS0103216 [T2]). Im vorliegenden Fall hat die einschreitende GmbH im gesamten Verfahren zu erkennen gegeben, dass sie einerseits in ihrer Funktion als Hausverwalterin auftreten und andererseits die offenen Verbindlichkeiten des Beklagten auf dem dafür gesetzlich vorgesehenen Weg geltend machen will, mag sie sich über diesen auch nicht vollständig im Klaren gewesen sein. Dass nicht eigene Ansprüche, sondern solche der Eigentümergemeinschaft verfolgt werden sollten, ergibt sich nicht zuletzt aus der Geltendmachung des Vorzugspfandrechts und dem damit verbundenen (schließlich bewilligten) Antrag auf Anmerkung der Klage im Grundbuch, steht doch ein solches Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 27, Absatz eins, WEG nur für Forderungen der Eigentümergemeinschaft (Ziffer eins,) oder Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers (Ziffer 2,) zur Verfügung. Dass die GmbH nicht Wohnungseigentümerin, sondern schlichte Miteigentümerin ist, war auch dem Beklagten zweifellos bekannt, sodass er auch daraus ableiten konnte, dass die Klage tatsächlich im Namen der Eigentümergemeinschaft geführt werden sollte. Auch hätte die von ihm vorgenommene Bestreitung der Verwalterstellung der GmbH – worauf auch das Berufungsgericht hingewiesen hat – keinen Sinn, wenn das Klagevorbringen so zu verstehen wäre, dass die GmbH tatsächlich eigene Ansprüche verfolgen wollte. All das spricht in ausreichender Weise dafür, dass die als Hausverwalterin einschreitende GmbH die Klageansprüche namens der von ihr vertretenen Eigentümergemeinschaft erhoben hat.

Soweit der Rekurswerber dagegen einwendet, die klagende Partei habe sich auch darauf berufen, sie habe die abgerechneten Betriebskosten der Jahre 2013 und 2014 selbst getragen, soweit keine Deckung durch Zahlungen des Beklagten vorhanden gewesen sei, sodass auch aus diesem Titel Rückersatz begehrt werde, hat schon das Berufungsgericht zu Recht auf den bloßen Eventualcharakter dieser Prozessbehauptung hingewiesen. Damit kann ihr

aber für die Frage, in wessen Namen die Zahlung der unstrittigmaßen vorgeschriebenen und nicht beglichenen Akontobeträge gefordert wird, keine entscheidende Bedeutung beigemessen werden. Dem Hinweis auf Beweisergebnisse, aus denen nach Ansicht des Rekurswerbers hervorginge, dass „der Kläger“ den Klagebetrag bereits für die Eigentümergemeinschaft bezahlt habe, kommt im Zusammenhang mit der Berichtigung der Parteienbezeichnung daher auch keine entscheidungswesentliche Bedeutung zu.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 50 Abs 1 iVm § 41 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 50, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 41, Absatz eins, ZPO.

Schlagworte

14 (Zivil-)Verfahrensrechtliche Entscheidungen, 15 streitiges Wohnrecht, 1 Generalabonnement

Textnummer

E117049

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E117049

Im RIS seit

09.02.2017

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

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