

# TE OGH 1983/3/15 5Ob13/83

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.03.1983

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I\*\*\*\*\* Gesellschaft m.b.H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Robert Krepp, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Reinhard Neureiter, Rechtsanwalt in Wien, wegen 134.058,64 S sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 6. Dezember 1982, GZ 3 R 206/82-27, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 9. August 1982, GZ 25 Cg 300/79-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 5.789,80 S (darin 357,80 S Umsatzsteuer und 960 S Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war Verwalter der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* in der Katastralgemeinde J\*\*\*\*\* mit dem Haus in \*\*\*\*\*. Der Beklagte ist Eigentümer von 910/4256-Anteilen dieser Liegenschaft, mit welchen untrennbar das Wohnungseigentum an dem Geschäftsraum im Erdgeschoß verbunden ist.

Die Klägerin begehrt vom Beklagten zuletzt Zahlung von 134.058,64 S an bis zum 30. 6. 1980 aufgelaufenen Rückständen an Verwaltungs- und Betriebskosten.

Der Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Die Verwalterin habe sich nicht an die anlässlich des Kaufs des Wohnungseigentumsobjekts im Jahr 1976 getroffenen Vereinbarungen gehalten und dem Beklagten Aufwendungen verrechnet, an denen er mit seinem ebenerdig gelegenen Geschäftslokal keinen Anteil habe. Er habe unter der Bedingung gekauft, dass die zugesagte Höhe der Betriebskosten nicht überschritten werde. Die Klägerin als Bauführerin habe schuldhaft Vorrichtungen zur Feststellung des Verbrauchs aus der zentralen Wärmeversorgungsanlage nicht eingebaut.

Das Erstgericht verhielt den Beklagten zur Zahlung und stellte im Wesentlichen fest:

Der Beklagte erwarb im Dezember 1976 von der I\*\*\*\*\*gesellschaft m.b.H. so viele Anteile an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* in der Katastralgemeinde J\*\*\*\*\*, als zur Begründung von Wohnungseigentum für das im Erdgeschoß des dort errichteten Hauses gelegene 452,47 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal erforderlich waren. Im Kaufvertrag wurde festgelegt, dass der Beklagte die Klägerin mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums betraut. Dies ist auch geschehen. In einer

mit der Klägerin getroffenen Zusatzvereinbarung wurde die Höhe der Verwaltungskosten und deren Aufteilung auf die Miteigentümer bestimmt. Da er in der Folge nur den Betrag des in der Vereinbarung genannten „Hausgeldakontos“ von monatlich 6.020 S entrichtete, die von ihm geschuldeten anteiligen Aufwendungen jedoch höher lagen, lief bis zur Beendigung der Verwaltungstätigkeit der Klägerin mit dem 30. 6. 1980 der von ihr eingeklagte Rückstand auf. Der Beklagte hat keine schriftliche Vereinbarung dahin getroffen, dass ein abweichender Verteilungsschlüssel für sein Geschäftslokal angewendet werde. Mit der Klägerin hat er darüber auch mündlich nichts vereinbart. Alle Miteigentümer der Liegenschaft haben schriftlich vereinbart, dass alle Aufwendungen für die Liegenschaft auf die Miteigentümer nach dem Verhältnis der Nutzfläche ihrer Wohnung (ihres Geschäftsraums) zur Gesamtnutzfläche des Hauses, nicht aber nach ihren Anteilen an der Liegenschaft verrechnet werden.

Das Erstgericht beurteilte diesen Sachverhalt rechtlich dahin, dass eine rechtswirksame Vereinbarung nach § 19 Abs 1 Z 2 WEG vorliege, an die sich die Klägerin als Verwalter gehalten habe. Mündliche Zusagen an den Beklagten, es werde eine andere Verrechnungsart gewählt, seien mangels Einhaltung der Schriftform unbeachtlich. Das Erstgericht beurteilte diesen Sachverhalt rechtlich dahin, dass eine rechtswirksame Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG vorliege, an die sich die Klägerin als Verwalter gehalten habe. Mündliche Zusagen an den Beklagten, es werde eine andere Verrechnungsart gewählt, seien mangels Einhaltung der Schriftform unbeachtlich.

Das Berufungsgericht bestätigte. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichts als unbedenklich und billigte, dass das Erstgericht auf die vom Beklagten behaupteten mündlichen Nebenabreden mit der Verkäuferin nicht einging. Im Vertrag sei für Ergänzungen und Abänderungen Schriftform bedungen. Die Vertragsteile hätten davon einvernehmlich abgehen können, doch sei dies nicht geschehen. Die vom Beklagten behaupteten mündlichen Zusicherungen der Verkäuferin seien nämlich der Errichtung des schriftlichen Vertrags vorangegangen. Dem Verwalter könnten solche Einwände sicher nicht entgegengehalten werden.

Der Beklagte bekämpft das bestätigende Urteil der zweiten Instanz mit Revision aus dem Grunde des § 503 Z 4 ZPO. Er beantragt die Abänderung in die Abweisung des Zahlungsbegehrens. Der Beklagte bekämpft das bestätigende Urteil der zweiten Instanz mit Revision aus dem Grunde des Paragraph 503, Ziffer 4, ZPO. Er beantragt die Abänderung in die Abweisung des Zahlungsbegehrens.

Die Klägerin beantragt, der Revision des Gegners nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Da der Revisionswerber in seiner in der Berufung vorgetragenen Beweisrüge auch Feststellungsmängel als Folge einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung durch das Erstgericht geltend machte, weil er die ausreichende Klärung seiner Vertragsbeziehung zum Wohnungseigentums-organisator vermisste, und das Berufungsgericht sich damit auch auseinandersetzte, kann er die rechtliche Beurteilung durch das Berufungsgericht noch in der Revision bekämpfen, obwohl sonst seine Rechtsrüge in der Berufung nicht dem Gesetz gemäß ausgeführt war. Es liegt also nicht der Fall vor, dass die in der Berufung nicht gesetzmäßig ausgeführte Rechtsrüge in dritter Instanz nicht nachgetragen werden darf (SZ 36/91; SZ 51/8 uva).

Seine Ausführungen vermengen jedoch die Rechtsbeziehung zu dem Wohnungseigentumsorganisator mit der zur Klägerin als bestellter Verwalterin nach § 17 Abs 1 WEG, der besonders die Vertretung aller Miteigentümer in den Angelegenheiten zusteht, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Nach § 19 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Danach entfielen auf den Beklagten rund 21 % der Kosten, nach der festgestellten von allen Miteigentümern hinsichtlich der Aufwendungen für die Liegenschaft getroffenen schriftlichen Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel jedoch nur 452,47/3320,53-Anteile, also rund 14 %. Die Vorinstanzen haben die Wirksamkeit dieser Vereinbarung nach § 19 Abs 1 Z 2 WEG zutreffend erkannt. Die vom Beklagten erhobenen Einwände richten sich nicht dagegen, dass er an den Verwalter auch die Beträge abzuführen gehabt hätte, zu deren Zahlung ihn die Vorinstanzen verhielten, sondern dagegen, dass die von der Klägerin als Rechtsperson zu unterscheidende I\*\*\*\*\*gesellschaft mündliche Zusagen nicht eingehalten habe. Damit kann er jedoch nicht gegen den Verwalter des Wohnungseigentumsobjekts durchdringen, der nach dem Gesetz verpflichtet ist, die Interessen der Eigentümergemeinschaft zu wahren und der neben der Einforderung der ihm vertraglich zugestandenen Entlohnung die zur Deckung der gemeinsamen Aufwendungen erforderlichen Mittel vom einzelnen Miteigentümer einzutreiben hat. Die schließlich in der Revision allein ausgeführte

Bemängelung der Heizkostenverrechnung ist nicht berechtigt. Der Verteilungsschlüssel nach § 19 Abs 1 WEG wird nicht vom Wohnungseigentumsorganisator bestimmt. Der Beklagte hat weder einen von der Mehrheit der Miteigentümer vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssel dahin, dass die Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit, getragen werden (§ 19 Abs 1 Z 1 WEG), noch eine Festsetzung des Gerichts nach § 19 Abs 2 Z 1 WEG behauptet (vgl Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 519 ff). Seine Ausführungen vermengen jedoch die Rechtsbeziehung zu dem Wohnungseigentumsorganisator mit der zur Klägerin als bestellter Verwalterin nach Paragraph 17, Absatz eins, WEG, der besonders die Vertretung aller Miteigentümer in den Angelegenheiten zusteht, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Danach entfielen auf den Beklagten rund 21 % der Kosten, nach der festgestellten von allen Miteigentümern hinsichtlich der Aufwendungen für die Liegenschaft getroffenen schriftlichen Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel jedoch nur 452,47/3320,53-Anteile, also rund 14 %. Die Vorinstanzen haben die Wirksamkeit dieser Vereinbarung nach Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer 2, WEG zutreffend erkannt. Die vom Beklagten erhobenen Einwände richten sich nicht dagegen, dass er an den Verwalter auch die Beträge abzuführen gehabt hätte, zu deren Zahlung ihn die Vorinstanzen verhielten, sondern dagegen, dass die von der Klägerin als Rechtsperson zu unterscheidende I\*\*\*\*\*gesellschaft mündliche Zusagen nicht eingehalten habe. Damit kann er jedoch nicht gegen den Verwalter des Wohnungseigentumsobjekts durchdringen, der nach dem Gesetz verpflichtet ist, die Interessen der Eigentümergemeinschaft zu wahren und der neben der Einforderung der ihm vertraglich zugestandenem Entlohnung die zur Deckung der gemeinsamen Aufwendungen erforderlichen Mittel vom einzelnen Miteigentümer einzutreiben hat. Die schließlich in der Revision allein ausgeführte Bemängelung der Heizkostenverrechnung ist nicht berechtigt. Der Verteilungsschlüssel nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG wird nicht vom Wohnungseigentumsorganisator bestimmt. Der Beklagte hat weder einen von der Mehrheit der Miteigentümer vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssel dahin, dass die Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit, getragen werden (Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins, WEG), noch eine Festsetzung des Gerichts nach Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer eins, WEG behauptet vergleiche Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 519 ff).

Die danach errechnete Höhe der fälligen Schuld wird vom Revisionswerber nicht mehr in Zweifel gezogen.

Der Revision ist daher nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

#### **Textnummer**

E105009

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

ECLI:AT:OGH0002:1983:0050OB00013.83.0315.000

#### **Im RIS seit**

30.08.2013

#### **Zuletzt aktualisiert am**

30.08.2013

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>