

TE OGH 2025/6/3 5Ob11/25s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.06.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft EZ *, vertreten durch Dr. Markus Kroner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei A*, vertreten durch Mag. Alois Pirkner, Rechtsanwalt in Tamsweg, wegen 15.654,42 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 7. November 2024, GZ 6 R 140/24m-34, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 11. Juni 2024, GZ 7 Cg 16/24z-30, 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 1.316,40 EUR (darin 219,40 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

- [1] Der Beklagte ist zu 62,5 % Mehrheitseigentümer einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist.
- [2] Die von der (vorläufigen) Verwalterin vertretene Eigentümergemeinschaft begehrt vom Beklagten die Zahlung der ihm vorgeschriebenen – der Höhe nach unstrittigen – monatlichen Bewirtschaftungskostenakonti für den Zeitraum von Mai 2023 bis inklusive Oktober 2023.
- [3] Der Beklagte wendete insbesondere ein, er habe Gegenforderungen, mit denen er aufrechne, und zwar unter anderem aus einem Heizölankauf, den seine Lebensgefährtin für die Liegenschaft getätigt habe. Die Lebensgefährtin habe ihm alle ihre Ansprüche abgetreten.
- [4] Das Erstgericht erkannte die Klageforderung als zu Recht bestehend, die Gegenforderung(en) als nicht zu Recht bestehend und verpflichtete den Beklagten zur Zahlung samt Zinsen.
- [5] Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung mit der Maßgabe, dass der Antrag des Beklagten, [gegen] die Klageforderung mit einer Gegenforderung aufzurechnen, abgewiesen wurde.
- [6] Es ließ nachträglich die Revision mit der Begründung zu, dass der von der Rechtsprechung betreffend die Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten angenommene Aufrechnungsverzicht der Wohnungseigentümer in der Lehre angezweifelt werde, wenn Liegenschaftsaufwendungen bevorschusst worden seien.

[7] In seiner Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung beantragt der Beklagte, die Entscheidung im klageabweisenden Sinn abzuändern, hilfsweise aufzuheben.

[8] Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[9] Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

[10] 1.1 Der Beklagte beanstandet in seiner Revision konkret nur noch die nicht erfolgte Aufrechnung mit seiner Gegenforderung auf Ersatz der Kosten für das angekaufte Heizöl. Auf die weiteren im erstinstanzlichen Verfahren aufrechnungsweise eingewendeten Forderungen für umfangreiche Arbeitsleistungen seiner Lebensgefährtin (Winterdienst, Hausbetreuung ua) kommt er inhaltlich nicht mehr zurück, sondern meint nur pauschal, dass bei richtiger rechtlicher Beurteilung auch diese Gegenforderungen zu berücksichtigen gewesen wären.

[11] 1.2 Zum Heizölankauf, den nach den erstgerichtlichen Feststellungen die Lebensgefährtin des Beklagten im Zeitraum zwischen 28. Dezember 2020 und 28. April 2023 „für die klagsgegenständliche Liegenschaft“ tätigte, steht nichts darüber fest, ob (bzw in welchem Umfang) dieses Heizöl auch tatsächlich für die Eigentümergeinschaft verwendet wurde. Unstrittig ist nur, dass die Lebensgefährtin des Beklagten den auf der Liegenschaft befindlichen Hotel- und Gastronomiebetrieb gepachtet hat und, dass sie die Kosten für diesen Heizölankauf (5.390 EUR) im Namen dieses Betriebs der Eigentümergeinschaft in Rechnung stellte. Unstrittig ist außerdem, dass die Lebensgefährtin des Beklagten am 14. Juli 2021 schriftlich erklärte, alle ihre (derzeitigen und künftigen) Forderungen gegen die „Miteigentümer der Liegenschaft“ an den Beklagten abzutreten.

[12] 1.3 Der Beklagte brachte in erster Instanz vor, die Klägerin verweigere zu Unrecht (unter anderem) die Refundierung von Heizölrechnungen, obwohl der Ankauf notwendig gewesen sei, „um die Versorgung aller Miteigentümer mit Wärme und Warmwasser zu ermöglichen“. In diesem Zeitraum (Dezember 2020 bis April 2023) habe die Hausverwaltung entgegen ihren Verpflichtungen nicht für einen entsprechenden Heizölankauf gesorgt.

[13] Zur tatsächlichen Verwendung des Heizöls wurde aber keine (auch keine negative) Feststellung getroffen. Diese – vom Beklagten schon in seiner Berufung beanstandete – Unvollständigkeit der Sachverhaltsgrundlage könnte nur dann für das Ergebnis der rechtlichen Beurteilung des Klagebegehrens relevant sein, wenn der Beklagte mit der aus dem Ankauf geltend gemachten Forderung grundsätzlich gegen die von der Klägerin eingeforderten, vom Beklagten unbestritten bisher nicht bezahlten Betriebskostenvorauszahlungen aufrechnen könnte. Auf diese – auch in der Zulassungsbegründung des Berufungsgerichts aufgeworfene – Rechtsfrage ist daher näher einzugehen. [13] Zur tatsächlichen Verwendung des Heizöls wurde aber keine (auch keine negative) Feststellung getroffen. Diese – vom Beklagten schon in seiner Berufung beanstandete – Unvollständigkeit der Sachverhaltsgrundlage könnte nur dann für das Ergebnis der rechtlichen Beurteilung des Klagebegehrens relevant sein, wenn der Beklagte mit der aus dem Ankauf geltend gemachten Forderung grundsätzlich gegen die von der Klägerin eingeforderten, vom, Beklagten unbestritten bisher nicht bezahlten Betriebskostenvorauszahlungen aufrechnen könnte. Auf diese – auch in der Zulassungsbegründung des Berufungsgerichts aufgeworfene – Rechtsfrage ist daher näher einzugehen.

[14] 2.1 Allgemein hat der Verwalter für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]; 5 Ob 194/24a). Die Akontozahlungen sollen die Finanzierung der gesamten Wohnungseigentumsanlage gewährleisten und im Interesse aller Wohnungseigentümer Liquiditätsengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen vermeiden (5 Ob 201/23d; 5 Ob 144/15k mwN). Daher könnten fällige Akontozahlungen auch 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 [T3]; RS0112884 [T1]; RS0083839 [T3]).

[15] 2.2 Der Notwendigkeit, die Liquidität der Eigentümergeinschaft zur laufenden Bewirtschaftung zu sichern, trägt die ständige Rechtsprechung dadurch Rechnung, dass sie die Aufrechnung gegen die Vorschreibungen der Bewirtschaftungskosten in der Regel nicht zulässt. Aus dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrags wird nämlich ein schlüssiger Verzicht der Wohnungseigentümer auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen Akontovorschreibungen abgeleitet (RS0109647 [T12]). Diese Auffassung wird auch von der Literatur geteilt (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 § 32 Rz 70 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II24 § 20 WEG Rz 35 mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 32 WEG Rz 62). [15] 2.2 Der Notwendigkeit, die Liquidität der

Eigentümergeinschaft zur laufenden Bewirtschaftung zu sichern, trägt die ständige Rechtsprechung dadurch Rechnung, dass sie die Aufrechnung gegen die Vorschriften der Bewirtschaftungskosten in der Regel nicht zulässt. Aus dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrags wird nämlich ein schlüssiger Verzicht der Wohnungseigentümer auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen Akontovorschreibungen abgeleitet (RS0109647 [T12]). Diese Auffassung wird auch von der Literatur geteilt (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 32, Rz 70 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II24 Paragraph 20, WEG Rz 35 mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch4 Paragraph 32, WEG Rz 62).

[16] 3.1 Die Literatur beschränkt sich in diesem Zusammenhang im Wesentlichen auf eine Wiedergabe der Rechtsprechung (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 § 32 Rz 70 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II24 § 20 Rz 35 mwN; Reßler in Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar4 § 32 Rz 38). [16] 3.1 Die Literatur beschränkt sich in diesem Zusammenhang im Wesentlichen auf eine Wiedergabe der Rechtsprechung (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 32, Rz 70 mwN; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II24 Paragraph 20, Rz 35 mwN; Reßler in Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar4 Paragraph 32, Rz 38).

[17] E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 § 32 WEG Rz 62) argumentiert aber für eine Einschränkung: Zwar sei eine Aufrechnungsmöglichkeit abzulehnen, soweit es darum gehe, dass ein Wohnungseigentümer mit eigenen Forderungen aufrechnen wolle, die sich unmittelbar aus einer nicht ordnungsgemäßen Abrechnung ergäben (denn dies könne in letzter Konsequenz zu gravierenden Liquiditätsproblemen der Eigentümergeinschaft führen, weil insoweit alle Wohnungseigentümer mit früher erfolgten Überzahlungen aufrechnen könnten). Anders sei dies hingegen bei einer Aufrechnung eines Wohnungseigentümers mit einer Forderung gegen die Eigentümergeinschaft, die „keinen Zusammenhang mit der Abrechnung“ habe, etwa, wenn Liegenschaftsaufwendungen bevorschusst worden seien „oder gar eine gerichtlich festgestellte Forderung gegen die Eigentümergeinschaft“ vorliege. In solchen Fällen werde die Liquidität nicht mehr beeinträchtigt als „durch jedes andere Verlangen auf Zahlung“. Einer möglichen Prozessverschleppung in solchen Konstellationen könne durch Fällung eines Teilurteils begegnet werden. [17] E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 Paragraph 32, WEG Rz 62) argumentiert aber für eine Einschränkung: Zwar sei eine Aufrechnungsmöglichkeit abzulehnen, soweit es darum gehe, dass ein Wohnungseigentümer mit eigenen Forderungen aufrechnen wolle, die sich unmittelbar aus einer nicht ordnungsgemäßen Abrechnung ergäben (denn dies könne in letzter Konsequenz zu gravierenden Liquiditätsproblemen der Eigentümergeinschaft führen, weil insoweit alle Wohnungseigentümer mit früher erfolgten Überzahlungen aufrechnen könnten). Anders sei dies hingegen bei einer Aufrechnung eines Wohnungseigentümers mit einer Forderung gegen die Eigentümergeinschaft, die „keinen Zusammenhang mit der Abrechnung“ habe, etwa, wenn Liegenschaftsaufwendungen bevorschusst worden seien „oder gar eine gerichtlich festgestellte Forderung gegen die Eigentümergeinschaft“ vorliege. In solchen Fällen werde die Liquidität nicht mehr beeinträchtigt als „durch jedes andere Verlangen auf Zahlung“. Einer möglichen Prozessverschleppung in solchen Konstellationen könne durch Fällung eines Teilurteils begegnet werden.

3.2 Dieser Auffassung vermag sich der Fachsenat aus folgenden Gründen nicht anzuschließen:

[18] 3.2.1 Mit der Formulierung, dass Liegenschaftsaufwendungen „bevorschusst“ worden seien, ist offensichtlich gemeint, dass der jeweilige einzelne Wohnungseigentümer „Aufwendungen für die Liegenschaft“ im Sinn des § 32 Abs 1 WEG getragen haben soll. Solche Aufwendungen sind die von der Eigentümergeinschaft zu tragenden Kosten für den Betrieb, die Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft, wobei auch die Rücklage dazu zählt (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 § 32 Rz 5 mwN). [18] 3.2.1 Mit der Formulierung, dass Liegenschaftsaufwendungen „bevorschusst“ worden seien, ist offensichtlich gemeint, dass der jeweilige einzelne Wohnungseigentümer „Aufwendungen für die Liegenschaft“ im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG getragen haben soll. Solche Aufwendungen sind die von der Eigentümergeinschaft zu tragenden Kosten für den Betrieb, die Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft, wobei auch die Rücklage dazu zählt (Kothbauer in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 32, Rz 5 mwN).

[19] 3.2.2 Die Zulässigkeit einer Aufrechnung des Wohnungseigentümers gegen die Akontovorschreibungen mit einer Forderung aus einer bevorschussten Aufwendung für die Liegenschaft, die daher – tatsächlich oder nur nach Ansicht des Wohnungseigentümers – letztlich die Eigentümergeinschaft zu tragen (gehabt) hätte, würde dazu führen, dass die Frage der Berechtigung dieser Gegenforderung im Prozess über die – gemäß § 20 Abs 5 WEG 2002 vom Verwalter zu betreibende – Einforderung rückständiger Zahlungen geprüft werden müsste. Wäre aber damit eine inhaltliche Prüfung der Berechtigung einer solchen Gegenforderung für (angeblich) bevorschusste

Liegenschaftsaufwendungen in diesem Verfahren erforderlich, so hätte dies unweigerlich einen deutlich größeren Verfahrensaufwand zur Folge als die bloße Prüfung der Frage, ob die klageweise geltend gemachten, vom Verwalter im Namen der Eigentümergemeinschaft vorgeschriebenen Vorschüsse für die laufende Abrechnungsperiode vom beklagten Wohnungseigentümer bereits bezahlt wurden oder nicht. Damit wäre eine Verzögerung der Einbringlichmachung der Betriebskostenvorschüsse zwangsläufig verbunden, was zu Liquiditätsengpässen führen könnte. Der Hinweis auf die grundsätzliche Möglichkeit eines Teilurteils entschärft dieses Problem nicht: Ein Teilurteil über die eingeklagten Betriebskosten setzt nämlich gemäß § 391 Abs 3 ZPO voraus, dass die Gegenforderung mit der Klageforderung „nicht im rechtlichen Zusammenhang“ steht (was bei einer Behauptung, es handle sich um eine „Aufwendung für die Liegenschaft“ im Sinn des § 32 WEG, zumindest zweifelhaft sein kann). Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf Fällung eines Teilurteils, denn es liegt im freien Ermessen des jeweiligen Prozessgerichts, ob es ein solches erlassen will oder nicht (RS0036951 [T1]). [19] 3.2.2 Die Zulässigkeit einer Aufrechnung des Wohnungseigentümers gegen die Akontovorschreibungen mit einer Forderung aus einer bevorschussten Aufwendung für die Liegenschaft, die daher – tatsächlich oder nur nach Ansicht des Wohnungseigentümers – letztlich die Eigentümergemeinschaft zu tragen (gehabt) hätte, würde dazu führen, dass die Frage der Berechtigung dieser Gegenforderung im Prozess über die – gemäß Paragraph 20, Absatz 5, WEG 2002 vom Verwalter zu betreibende – Einforderung rückständiger Zahlungen geprüft werden müsste. Wäre aber damit eine inhaltliche Prüfung der Berechtigung einer solchen Gegenforderung für (angeblich) bevorschusste Liegenschaftsaufwendungen in diesem Verfahren erforderlich, so hätte dies unweigerlich einen deutlich größeren Verfahrensaufwand zur Folge als die bloße Prüfung der Frage, ob die klageweise geltend gemachten, vom Verwalter im Namen der Eigentümergemeinschaft vorgeschriebenen Vorschüsse für die laufende Abrechnungsperiode vom beklagten Wohnungseigentümer bereits bezahlt wurden oder nicht. Damit wäre eine Verzögerung der Einbringlichmachung der Betriebskostenvorschüsse zwangsläufig verbunden, was zu Liquiditätsengpässen führen könnte. Der Hinweis auf die grundsätzliche Möglichkeit eines Teilurteils entschärft dieses Problem nicht: Ein Teilurteil über die eingeklagten Betriebskosten setzt nämlich gemäß Paragraph 391, Absatz 3, ZPO voraus, dass die Gegenforderung mit der Klageforderung „nicht im rechtlichen Zusammenhang“ steht (was bei einer Behauptung, es handle sich um eine „Aufwendung für die Liegenschaft“ im Sinn des Paragraph 32, WEG, zumindest zweifelhaft sein kann). Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf Fällung eines Teilurteils, denn es liegt im freien Ermessen des jeweiligen Prozessgerichts, ob es ein solches erlassen will oder nicht (RS0036951 [T1]).

[20] 3.2.3 Wie bereits erwähnt, wird der schlüssige Verzicht des Wohnungseigentümers auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen die Eigentümergemeinschaft bei der Geltendmachung offener Akontovorschreibungen aus dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrags hergeleitet (vgl RS0109647 [T1]). Innerhalb des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer bestehen Treuepflichten, die auch die Rücksichtnahme auf die Interessen der übrigen Teilhaber erfordern (5 Ob 244/21z mwN; vgl RS0013395 [T5]). Von den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft wird allgemein verlangt, dass sie Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft bemüht sind (RS0013395 [T5; T7]; 5 Ob 142/24d mwN). Die aus dem Wohnungseigentumsvertrag abgeleiteten wechselseitigen Pflichten zur Wahrung von Gemeinschaftsinteressen gehen über jene zwischen (sonstigen) Vertragspartnern hinaus (vgl RS0013395 [T9]), sodass die von einem Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft erhobene (Gegen-)Forderung, auch wenn sie keinen Zusammenhang mit der Abrechnung aufweist, nicht ohne Weiteres mit einem jeden anderen „Verlangen auf Zahlung“ (so E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 32 WEG Rz 62) gleichgesetzt werden kann. Der Vorrang der Gemeinschaftsinteressen spricht vielmehr dagegen, es einem einzelnen Miteigentümer zu ermöglichen, zunächst eigenmächtig bestimmte Investitionen zu tätigen und die dafür aufgewendeten Kosten als Gegenforderung dem Klagebegehren auf Zahlung der von ihm zu tragenden Betriebskostenkonti entgegenzuhalten. Regelmäßig wird es sich dabei um Forderungen aus länger zurückliegenden Aufwendungen handeln, deren Aufrechnung mit Vorschreibungen von laufenden Akontozahlungen die Liquidität der Eigentümergemeinschaft ebenfalls beeinträchtigt. Die Situation ist insoweit nicht anders als bei einer Aufrechnung eines Wohnungseigentümers mit einer Forderung gegen die Eigentümergemeinschaft, die sich aus einer (nicht ordnungsgemäßen) Abrechnung ergibt. Ob dem einzelnen Wohnungseigentümer gegen die Eigentümergemeinschaft ein Ersatzanspruch nach § 1014 ABGB oder den §§ 1036, 1037 ABGB (siehe dazu 5 Ob 19/07s) zusteht, ist für die Frage der Aufrechenbarkeit daher ohne Bedeutung. [20] 3.2.3 Wie bereits erwähnt, wird der schlüssige Verzicht des Wohnungseigentümers auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen die Eigentümergemeinschaft bei der Geltendmachung offener Akontovorschreibungen aus dem

Zweck des Wohnungseigentumsvertrags hergeleitet vergleiche RS0109647 [T1]). Innerhalb des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer bestehen Treuepflichten, die auch die Rücksichtnahme auf die Interessen der übrigen Teilhaber erfordern (5 Ob 244/21z mwN; vergleiche RS0013395 [T5]). Von den Mitgliedern der Eigentümergeinschaft wird allgemein verlangt, dass sie Gemeinschaftsinteressen wahrnehmen und aktiv um die Abwehr von Schäden für die Gemeinschaft bemüht sind (RS0013395 [T5; T7]; 5 Ob 142/24d mwN). Die aus dem Wohnungseigentumsvertrag abgeleiteten wechselseitigen Pflichten zur Wahrung von Gemeinschaftsinteressen gehen über jene zwischen (sonstigen) Vertragspartnern hinaus vergleiche RS0013395 [T9]), sodass die von einem Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft erhobene (Gegen-)Forderung, auch wenn sie keinen Zusammenhang mit der Abrechnung aufweist, nicht ohne Weiteres mit einem jeden anderen „Verlangen auf Zahlung“ (so E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 32, WEG Rz 62) gleichgesetzt werden kann. Der Vorrang der Gemeinschaftsinteressen spricht vielmehr dagegen, es einem einzelnen Miteigentümer zu ermöglichen, zunächst eigenmächtig bestimmte Investitionen zu tätigen und die dafür aufgewendeten Kosten als Gegenforderung dem Klagebegehren auf Zahlung der von ihm zu tragenden Betriebskostenkonti entgegenzuhalten. Regelmäßig wird es sich dabei um Forderungen aus länger zurückliegenden Aufwendungen handeln, deren Aufrechnung mit Vorschreibungen von laufenden Akontozahlungen die Liquidität der Eigentümergeinschaft ebenfalls beeinträchtigt. Die Situation ist insoweit nicht anders als bei einer Aufrechnung eines Wohnungseigentümers mit einer Forderung gegen die Eigentümergeinschaft, die sich aus einer (nicht ordnungsgemäßen) Abrechnung ergibt. Ob dem einzelnen Wohnungseigentümer gegen die Eigentümergeinschaft ein Ersatzanspruch nach Paragraph 1014, ABGB oder den Paragraphen 1036, 1037, ABGB (siehe dazu 5 Ob 19/07s) zusteht, ist für die Frage der Aufrechenbarkeit daher ohne Bedeutung.

[21] Die von E. M. Hausmann aaO angedachte Einschränkung des Aufrechnungsverzichts für vom einzelnen Wohnungseigentümer (angeblich) bevorschusste Liegenschaftsaufwendungen hätte – abgesehen vom Risiko eines möglichen Liquiditätsengpasses für die Eigentümergeinschaft – auch eine (innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer nicht gerechtfertigte) Verschiebung der Parteirollen zur Folge: Der Wohnungseigentümer, der – wie hier – behauptet, für „Aufwendungen für die Liegenschaft“ (im Sinn des § 32 Abs 1 WEG) in Vorlage getreten zu sein, muss nämlich ohne die Möglichkeit einer Aufrechnung gegen die laufenden Betriebskostenvorschreibungen seinerseits aktiv den Ersatz dafür von der Eigentümergeinschaft einfordern. [21] Die von E. M. Hausmann aaO angedachte Einschränkung des Aufrechnungsverzichts für vom einzelnen Wohnungseigentümer (angeblich) bevorschusste Liegenschaftsaufwendungen hätte – abgesehen vom Risiko eines möglichen Liquiditätsengpasses für die Eigentümergeinschaft – auch eine (innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer nicht gerechtfertigte) Verschiebung der Parteirollen zur Folge: Der Wohnungseigentümer, der – wie hier – behauptet, für „Aufwendungen für die Liegenschaft“ (im Sinn des Paragraph 32, Absatz eins, WEG) in Vorlage getreten zu sein, muss nämlich ohne die Möglichkeit einer Aufrechnung gegen die laufenden Betriebskostenvorschreibungen seinerseits aktiv den Ersatz dafür von der Eigentümergeinschaft einfordern.

[22] Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass die dem Beklagten abgetretene (Gegen-)Forderung – wenngleich die Kosten nach seinen Behauptungen für die Versorgung der Liegenschaft mit Heizöl aufgewendet worden sein sollen – aus einem von einer dritten, nicht der Eigentümergeinschaft zugehörigen Person getätigten Aufwand (Ankauf) stammt. Damit liegt der Forderung aber letztlich kein von einem Wohnungseigentümer bevorschusster Liegenschaftsaufwand zugrunde. Dass sich ein Wohnungseigentümer Forderungen eines Dritten abtreten lässt, um sie in einem Verfahren den von der Eigentümergeinschaft geltend gemachten Betriebskostenkonti aufrechnungsweise entgegenzuhalten, lässt sich mit dem sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Vorrang der Gemeinschaftsinteressen nicht in Einklang bringen, was die Annahme eines Aufrechnungsverzichts jedenfalls rechtfertigt.

[23] 3.2.4 Auch aus der von E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 32 WEG Rz 62) erwähnten Entscheidung 5 Ob 135/04w (RS0119211) ergibt sich kein überzeugendes Argument für eine generelle Einschränkung des Aufrechnungsverzichts für Gegenforderungen aus (angeblich) bevorschusteten Liegenschaftsaufwendungen: Diese Entscheidung betraf von der dort (auf Zahlung aushaftender Beiträge zur Rücklage der Eigentümergeinschaft in Anspruch genommenen) Beklagten eingewendete, ihrer Ansicht nach überproportionale Beitragsleistungen für die Rücklagenbildung, die sie den Vorschreibungen entgegenhielt. Dazu wurde in der Entscheidungsbegründung klargestellt, dass bei der finanziellen Vorsorge zur Deckung des

Instandhaltungsaufwands die Herstellung der vom Gesetz geforderten gleichen (anteiligen) Belastung der Wohnungseigentümer im Vordergrund steht. Die zitierte Entscheidung betraf demnach nicht – wie hier – die Vorschreibung laufender Bewirtschaftungskosten, sondern die Frage, ob die konkrete Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer mit den jeweils errechneten Beiträgen zur gemeinschaftlichen Instandhaltungs-Rücklage für bestimmte Jahre dem Verhältnis der Anteile entsprach. [23] 3.2.4 Auch aus der von E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 32, WEG Rz 62) erwähnten Entscheidung 5 Ob 135/04w (RS0119211) ergibt sich kein überzeugendes Argument für eine generelle Einschränkung des Aufrechnungsverzichts für Gegenforderungen aus (angeblich) bevorschussten Liegenschaftsaufwendungen: Diese Entscheidung betraf von der dort (auf Zahlung aushaftender Beiträge zur Rücklage der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommenen) Beklagten eingewendete, ihrer Ansicht nach überproportionale Beitragsleistungen für die Rücklagenbildung, die sie den Vorschreibungen entgegenhielt. Dazu wurde in der Entscheidungsbegründung klargestellt, dass bei der finanziellen Vorsorge zur Deckung des Instandhaltungsaufwands die Herstellung der vom Gesetz geforderten gleichen (anteiligen) Belastung der Wohnungseigentümer im Vordergrund steht. Die zitierte Entscheidung betraf demnach nicht – wie hier – die Vorschreibung laufender Bewirtschaftungskosten, sondern die Frage, ob die konkrete Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer mit den jeweils errechneten Beiträgen zur gemeinschaftlichen Instandhaltungs-Rücklage für bestimmte Jahre dem Verhältnis der Anteile entsprach.

[24] Im Übrigen referiert E. M. Hausmann die Entscheidungen zu 5 Ob 19/07s, in der der Senat festhielt, dass eine Aufrechnung gegen vorgeschriebene Betriebskostenakonti mit einer Forderung aus erst in (naher) Zukunft aufzuwendenden Sanierungskosten nicht in Betracht komme, und zu 5 Ob 25/22w, in der auf die bereits vorhandene Rechtsprechung verwiesen wurde, nach der ein Rückstand aus einer Bewirtschaftungskostenabrechnung eines Jahres nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer Wohnungseigentumsanlage diene. Daraus ist für den Standpunkt des Beklagten, der sich erkennbar auf die Ansicht dieser Autorin bezieht, nichts gewonnen.

[25] 3.2.5 Auf die ebenfalls von E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 32 WEG Rz 62) angedachte Zulässigkeit einer Aufrechnung mit einer „gerichtlich festgestellten Forderung“ gegen offene Betriebskostenvorschreibungen ist im vorliegenden Fall nicht einzugehen, weil eine solche nicht Gegenstand des Verfahrens ist (vgl. RS0111271). Zu 5 Ob 144/15k (= RS0122020 [T2]) hat der Fachsenat – bei drohender Illiquidität der Eigentümergemeinschaft infolge bereits rechtskräftiger Exekutionstitel gegen diese (und damit begründete Sondervorschreibungen des Verwalters während der laufenden Abrechnungsperiode) – im Übrigen bereits ausgeführt, dass auch in einem solchen Fall der Vorrang der Gemeinschaftsinteressen und damit der schlüssige Aufrechnungsverzicht des einzelnen Wohnungseigentümers zum Tragen kommt. [25] 3.2.5 Auf die ebenfalls von E. M. Hausmann (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 32, WEG Rz 62) angedachte Zulässigkeit einer Aufrechnung mit einer „gerichtlich festgestellten Forderung“ gegen offene Betriebskostenvorschreibungen ist im vorliegenden Fall nicht einzugehen, weil eine solche nicht Gegenstand des Verfahrens ist (vergleiche RS0111271). Zu 5 Ob 144/15k (= RS0122020 [T2]) hat der Fachsenat – bei drohender Illiquidität der Eigentümergemeinschaft infolge bereits rechtskräftiger Exekutionstitel gegen diese (und damit begründete Sondervorschreibungen des Verwalters während der laufenden Abrechnungsperiode) – im Übrigen bereits ausgeführt, dass auch in einem solchen Fall der Vorrang der Gemeinschaftsinteressen und damit der schlüssige Aufrechnungsverzicht des einzelnen Wohnungseigentümers zum Tragen kommt.

[26] 4. Zusammengefasst kommt der Senat daher zu dem Ergebnis, dass der einzelne Wohnungseigentümer einem Begehren der vom Verwalter vertretenen Eigentümergemeinschaft auf Zahlung ausständiger Betriebskostenakonti für die laufende Abrechnungsperiode keine Gegenforderung(en) aus (angeblich) bevorschussten Aufwendungen für die Liegenschaft aufrechnungsweise entgegenhalten kann.

[27] 5. Das Berufungsgericht hat die vom Beklagten gegen das von der Klägerin erhobene Begehren eingewendete Gegenforderung für (angeblich) zugunsten der Eigentümergemeinschaft getragene Kosten für Heizöl daher im Ergebnis zutreffend als im Verfahren über die rückständigen laufenden Bewirtschaftungskosten unzulässig beurteilt. Ergänzend zur tatsächlichen Verwendung des angekauften Heizöls bedarf es daher ebenso wenig wie solcher zur – von der Klägerin im Verfahren allerdings nicht angezweifelte – Frage der Wirksamkeit der Zession des Anspruchs. Die dem Berufungsgericht vom Beklagten angelastete Aktenwidrigkeit ist somit ohne Relevanz.

[28] 6. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. [28] 6. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E144780

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00011.25S.0603.000

Im RIS seit

07.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2025

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