

TE OGH 2025/1/30 5Ob194/24a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat 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 * KG *, vertreten durch ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. J*, geboren am *, vertreten durch MMag. (FH) Alexander Edelhauser, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, wegen 42.268,34 EUR sA, über die Revisionen der klagenden Partei (Revisionsinteresse 19.090,53 EUR) und der beklagten Partei (Revisionsinteresse 23.177,81 EUR) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 24. Juli 2024, GZ 11 R 109/24s-66, mit dem das Teilurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 11. Mai 2024, GZ 11 Cg 7/21m-56, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird nicht Folge gegeben.

Der Revision der beklagten Partei wird teilweise Folge gegeben. Die angefochtene Entscheidung wird dahin geändert, dass das Teilurteil des Erstgerichts lautet:

„Die Klageforderung besteht mit 575,79 EUR zu Recht.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei 575,79 EUR samt 4 % Zinsen aus 572,91 EUR seit 6. 1. 2020 und aus jeweils 0,96 EUR seit 6. 11. 2020, 6. 12. 2020 und 6. 1. 2021 binnen 14 Tagen zu zahlen.

Das Mehrbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei 41.692,55 EUR samt 4 % Zinsen zu zahlen, und das Zinsenmehrbegehren aus 575,79 EUR werden abgewiesen.

Die Entscheidung über die Gegenforderung und die Kostenentscheidung bleiben der Endentscheidung vorbehalten.“

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei deren mit 5.922,04 EUR (darin 783,84 EUR USt und 1.219 EUR Barauslagen) bestimmte Kosten des Berufungsverfahrens und deren mit 3.314,90 EUR (darin 298,15 EUR USt und 1.526 EUR Barauslagen) bestimmte Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Der Beklagte ist (B-LNr 71) zu 12.190/77.110-Anteilen schlichter Miteigentümer einer Liegenschaft, weitere 24.820/77.110-Anteile (B-LNr 69) stehen im schlichten Miteigentum einer GmbH. Mit allen anderen Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum verbunden, wobei die Wohnungseigentumsbegründung im Jahr 1970 nach den Bestimmungen des WEG 1948 erfolgte. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde dem Rechtsvorgänger des Beklagten (und der GmbH) im schlichten Miteigentum, der deren Anteile damals alleine hielt, das Recht zur ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung über näher genannte Geschäftsräume eingeräumt. Der Rechtsvorgänger des Beklagten wurde ermächtigt, über die Objekte allein und nach eigenem Gutdünken zu verfügen,

ohne dass dies einer weiteren Genehmigung bedürfe, wobei er verpflichtet wurde, alle die Miteigentumsanteile betreffenden Lasten allein zu tragen, während ihm auch alle damit verbundenen Erträge ausschließlich zukommen sollten.

[2] Nach dem Tod des alleinigen schlichten Miteigentümers erbte der unmittelbare Rechtsvorgänger des Beklagten dessen Anteile, ging aber im Jahr 2016 in Konkurs. Der Masseverwalter veräußerte mit Kaufverträgen vom 28. Juli 2016 die damals bestehenden schlichten Miteigentumsanteile an zwei unterschiedliche Käufer, 12.190/77.110-Anteile (verbunden mit der Nutzung der Kfz-Abstellplätze und Garage) an den Beklagten, weitere 24.820/77.110-Anteile hingegen an die GmbH.

[3] Die damals beauftragte Hausverwaltung hatte dem Rechtsvorgänger des Beklagten die Bewirtschaftungskosten zwar (in Summe) entsprechend den gesamten schlichten Miteigentumsanteilen verrechnet, allerdings über dessen Wunsch in einem Verhältnis zwischen dem Beklagten als damaligem Mieter der Garage und den Nutzern der weiteren mit den übrigen schlichten Miteigentumsanteilen verbundenen Geschäftsräume, was nicht der späteren Zuordnung zu den Miteigentumsanteilen laut Kaufvertrag mit dem Masseverwalter entsprach. Daher hatte vor dem Verkauf der Beklagte (als Mieter) nur im Ausmaß von 7.060/77.110-Anteilen zu den Betriebskosten beizutragen. Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen behielt die Hausverwaltung auch nach dem Abverkauf der Anteile diese Vorschreibungen und Abrechnungen bei, sodass dem Beklagten weiterhin Vorauszahlungen für 7.060/77.110-Anteile anstelle (grundbücherlich) 12.190/77.110-Anteile vorgeschrieben wurden, der GmbH hingegen entsprechend mehr.

[4] Die GmbH teilte der Hausverwaltung am 1. Oktober 2020 mit, dass ihre Anteile laut Vorschreibung nicht mit ihrem grundbücherlichen Anteil übereinstimmten, dadurch wurde die Problematik der Hausverwaltung bewusst. Diese übermittelte dem Beklagten dann am 21. Oktober 2020 eine Monatsvorschreibung für Reparaturrücklage und Betriebskosten ab November 2020 über 2.242,96 EUR (anstelle zuvor 1.299,04 EUR), die den Anteilen des Beklagten laut Grundbuch entspricht. Ab November 2020 bezahlte der Beklagte diese (abgesehen von einem Differenzbetrag von 0,96 EUR monatlich) auch.

[5] Mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 übermittelte die Hausverwaltung dem Beklagten eine Rechnung, die aufgrund einer „Aufrollung“ der Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2019 einen Gesamtnachzahlungsbetrag (inkl USt) von 41.856,97 EUR und eine (aufgrund der erhöhten Vorschreibungen für diesen Zeitraum) rechnerische Gutschrift über 8.214,85 EUR betreffend Reparaturrücklage eine Gegenüberstellung hinsichtlich Betriebskosten und Reparaturrücklagenberechnung alt und neu sowie Abrechnungskorrekturen 2016 bis 2019 samt Kurzfassungen der Rücklagenabrechnung, jeweils auf Basis von 12.190/77.110-Anteilen enthielt. Dass die – in den Gesamtsummen unverändert gebliebenen – Langfassungen der Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2019 dem Beklagten (und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern) noch einmal übermittelt wurden, konnte das Erstgericht ebensowenig feststellen, wie ob der Beklagte auf die Möglichkeit zur Belegeinsicht hingewiesen wurde.

[6] Aus den als integrierten Bestandteil dem Ersturteil angeschlossenen Abrechnungskorrekturen ergeben sich für die Jahre 2016 bis 2019 keine Rückstände, sondern rechnerisch jeweils Abrechnungsguthaben des Beklagten (957,34 EUR für 2016, 1.560,19 EUR für 2017, 2.521,49 EUR für 2018 und 2.397,86 EUR für 2019).

[7] Die dem Beklagten vor den Korrekturen vorgeschriebenen Vorauszahlungsbeträge in den Jahren 2016 bis 2019 hatte er vollständig bezahlt, im Jahr 2020 blieb er die Vorschreibung für Jänner in Höhe von 1.299,04 EUR schuldig, zu diesem Zeitpunkt hatte er allerdings (per Jahresende 2019) ein Guthaben von 726,13 EUR. Die ihm vorgeschriebenen Akontozahlungen von 1.299,04 EUR für die Monate Februar bis einschließlich Oktober 2020 hat er geleistet, ab November 2020 – bis auf monatlich 0,96 EUR Differenz – die ihm vorgeschriebenen erhöhten Beträge von 2.242,96 EUR.

[8] Die Klägerin begehrt vom Beklagten – näher aufgeschlüsselt – unter dem Titel „restliche Vorschreibungen Top 303“ für die Jahre 2016 bis 2019 und „restlicher Wohnungseigentumsbetrag“ ab dem Jahr 2020 insgesamt den Klagebetrag. Soweit im Revisionsverfahren wesentlich begründet sie dies damit, die Aufwendungen der Liegenschaft einschließlich der Rücklagenbeiträge seien mangels wirksam vereinbarten abweichenden Verteilungsschlüssels nach den grundbücherlichen Miteigentumsanteilen zu tragen. Irrtümlich sei dem Beklagten seit 2016 nur auf Basis von 7.060-Anteilen vorgeschrieben worden. Dies sei mit einer Abrechnung an den Beklagten in Form einer „Aufrollung“

korrigiert und ihm diese übermittelt worden. Die Langfassung der Abrechnungen sei unverändert geblieben und daher nicht zu übermitteln gewesen. Eine Korrektur vorheriger Abrechnungen vorzunehmen, sei Pflicht der Verwalterin auch ohne ein darauf abzielendes wohnrechtliches Außerstreitverfahren.

[9] Zur Zusammensetzung der eingeklagten Beträge brachte die Klägerin vor, diese ergäben sich aus der Differenz der irrtümlich auf Basis von 7.060-Anteilen vorgeschriebenen Beiträgen mit jenen auf Basis von 12.190-Anteilen unter Berücksichtigung korrigierter Gutschriften und der Umsatzsteueraufwandskorrektur. Guthaben seien auf den erhöhten Verteilungsschlüssel zurückzuführen. In gewissem Widerspruch zu ihrem ursprünglichen Vorbringen behauptete die Klägerin letztlich auch, es handle sich nicht um eine rückwirkende Akontoerhöhung.

[10] Der Beklagte wendet die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs und die mangelnde Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft ein. Nicht die Klägerin habe Aufwand für den Beklagten bezahlt, sondern ein anderer Liegenschaftseigentümer, dem zu hohe Vorauszahlungen vorgeschrieben worden seien. Die Klägerin habe in der Vergangenheit alle vorgeschriebenen Beträge erhalten, weshalb eine Rechtsgrundlage für ihre Forderung fehle. Weder die Hausverwaltung noch die Eigentümergemeinschaft seien befugt, Jahresabrechnungen nachträglich eigenmächtig zu ändern, dies bedürfe eines Antrag eines Wohnungseigentümers bei Gericht. Mangels Übermittlung korrigierter Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2019 seien allenfalls daraus resultierende Rückstände nicht fällig, zumal auch keine Belegeinsicht angeboten worden sei. Aus den übermittelten korrigierten Einzeljahresabrechnungen 2016 bis 2019 ergebe sich jeweils ein Guthaben, sodass keine Nachforderungsbeträge aus den Jahresabrechnungen eingeklagt würden; tatsächlich handle es sich um eine unzulässige nachträgliche Erhöhung von Vorauszahlungen. Die Klageforderung sei verjährt, weil auch der Rechnungslegungsanspruch nach § 34 WEG innerhalb von drei Jahren ab Ende der Abrechnungsfrist verjähre. Außerdem wendete der Beklagte Gegenforderungen ein. [10] Der Beklagte wendet die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs und die mangelnde Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft ein. Nicht die Klägerin habe Aufwand für den Beklagten bezahlt, sondern ein anderer Liegenschaftseigentümer, dem zu hohe Vorauszahlungen vorgeschrieben worden seien. Die Klägerin habe in der Vergangenheit alle vorgeschriebenen Beträge erhalten, weshalb eine Rechtsgrundlage für ihre Forderung fehle. Weder die Hausverwaltung noch die Eigentümergemeinschaft seien befugt, Jahresabrechnungen nachträglich eigenmächtig zu ändern, dies bedürfe eines Antrag eines Wohnungseigentümers bei Gericht. Mangels Übermittlung korrigierter Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2019 seien allenfalls daraus resultierende Rückstände nicht fällig, zumal auch keine Belegeinsicht angeboten worden sei. Aus den übermittelten korrigierten Einzeljahresabrechnungen 2016 bis 2019 ergebe sich jeweils ein Guthaben, sodass keine Nachforderungsbeträge aus den Jahresabrechnungen eingeklagt würden; tatsächlich handle es sich um eine unzulässige nachträgliche Erhöhung von Vorauszahlungen. Die Klageforderung sei verjährt, weil auch der Rechnungslegungsanspruch nach Paragraph 34, WEG innerhalb von drei Jahren ab Ende der Abrechnungsfrist verjähre. Außerdem wendete der Beklagte Gegenforderungen ein.

[11] Das Erstgericht stellte mit Teilurteil die Klageforderung als mit 23.177,81 EUR als zu Recht bestehend fest, wies hingegen ein Mehrbegehren von 19.090,53 EUR und ein Zinsenmehrbegehren ab. Die Entscheidung über die Gegenforderung behielt es der Endentscheidung vor und verpflichtete den Beklagten, der Klägerin binnen 14 Tagen 23.177,81 EUR samt näher konkretisierter Zinsen zu bezahlen. Die Kostenentscheidung behielt es der Endentscheidung vor.

[12] Das Erstgericht bejahte die Zulässigkeit des streitigen Rechtswegs, zumal die Eigentümergemeinschaft aufgrund einer Korrektur des Abrechnungsschlüssels Bewirtschaftungskosten und Rücklagenforderungen geltend mache. Die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bejahte es unter Hinweis auf § 56 Abs 12 WEG 2002. Da der Verwalter gemäß § 20 Abs 3 WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG 2002 eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen habe, sei er berechtigt, eine Abrechnungskorrektur vorzunehmen und die Einforderung der Fehlbeträge beim Beklagten zu veranlassen. Die Aufteilung sei mangels wirksam vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssels nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen. Die Fälligkeit der Klageforderung sei zu bejahen, weil es nicht zu einer Änderung der „Gesamtabrechnung“, sondern nur zur Aufrollung auf Basis der grundbücherlichen Anteile des Beklagten gekommen sei, weshalb es einer neuerlichen Übermittlung der Langfassung der Abrechnung nicht bedürft habe. Dies gelte allerdings nicht hinsichtlich der um je 943,92 EUR monatlich erhöhten „Akonto“-Vorschreibungen für 2020, zumal eine nachträgliche Erhöhung von Akontozahlungen nicht möglich sei. Da zum Zeitpunkt der Klageeinbringung dazu keine Abrechnung vorgelegen sei, fehle es für die eingeklagten (Erhöhungs-)Beträge für die Monate von Jänner bis Oktober 2020 an einer Grundlage, sodass die Klage hinsichtlich 9.439,20 EUR

abzuweisen sei. Beitragsrückstände zur Rücklage seien nicht verjährt, weil die 30-jährige Verjährungsfrist anzuwenden sei, Ansprüche aus rückständigen Betriebskosten verjährten hingegen innerhalb von drei Jahren und seien mit dem Ende der Abrechnungsperiode bereits fällig geworden. [12] Das Erstgericht bejahte die Zulässigkeit des streitigen Rechtswegs, zumal die Eigentümergemeinschaft aufgrund einer Korrektur des Abrechnungsschlüssels Bewirtschaftungskosten und Rücklagenforderungen geltend mache. Die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bejahte es unter Hinweis auf Paragraph 56, Absatz 12, WEG 2002. Da der Verwalter gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des Paragraph 34, WEG 2002 eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen habe, sei er berechtigt, eine Abrechnungskorrektur vorzunehmen und die Einforderung der Fehlbeträge beim Beklagten zu veranlassen. Die Aufteilung sei mangels wirksam vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssels nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen. Die Fälligkeit der Klageforderung sei zu bejahen, weil es nicht zu einer Änderung der „Gesamtabrechnung“, sondern nur zur Aufrollung auf Basis der grundbücherlichen Anteile des Beklagten gekommen sei, weshalb es einer neuerlichen Übermittlung der Langfassung der Abrechnung nicht bedurft habe. Dies gelte allerdings nicht hinsichtlich der um je 943,92 EUR monatlich erhöhten „Akonto“-Vorschreibungen für 2020, zumal eine nachträgliche Erhöhung von Akontozahlungen nicht möglich sei. Da zum Zeitpunkt der Klageeinbringung dazu keine Abrechnung vorgelegen sei, fehle es für die eingeklagten (Erhöhungs-)Beträge für die Monate von Jänner bis Oktober 2020 an einer Grundlage, sodass die Klage hinsichtlich 9.439,20 EUR abzuweisen sei. Beitragsrückstände zur Rücklage seien nicht verjährt, weil die 30-jährige Verjährungsfrist anzuwenden sei, Ansprüche aus rückständigen Betriebskosten verjährten hingegen innerhalb von drei Jahren und seien mit dem Ende der Abrechnungsperiode bereits fällig geworden.

[13] Als zu Recht bestehende Klagsforderung ermittelte das Erstgericht demgemäß für die Jahre 2016 und 2017 jeweils 2.018,18 EUR, für 2018 und 2019 insgesamt 20.583,84 EUR, für das Jahr 2020 574,83 EUR (Anm: die sich aus dem nicht bezahlten Betrag laut ursprünglicher Vorschreibung für Jänner 2020 in Höhe von 1.299,04 EUR abzüglich des Guthabens von 726,13 EUR und den Fehlbeträgen der erhöhten Vorschreibungen für November und Dezember 2020 von monatlich jeweils 0,96 EUR zusammensetzen) und für 2021 in Höhe von 0,96 EUR. Zinsen sprach es im Hinblick auf die Abrechnungskorrektur mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 ab dem Folgetag zu. [13] Als zu Recht bestehende Klagsforderung ermittelte das Erstgericht demgemäß für die Jahre 2016 und 2017 jeweils 2.018,18 EUR, für 2018 und 2019 insgesamt 20.583,84 EUR, für das Jahr 2020 574,83 EUR Anmerkung, die sich aus dem nicht bezahlten Betrag laut ursprünglicher Vorschreibung für Jänner 2020 in Höhe von 1.299,04 EUR abzüglich des Guthabens von 726,13 EUR und den Fehlbeträgen der erhöhten Vorschreibungen für November und Dezember 2020 von monatlich jeweils 0,96 EUR zusammensetzen) und für 2021 in Höhe von 0,96 EUR. Zinsen sprach es im Hinblick auf die Abrechnungskorrektur mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 ab dem Folgetag zu.

[14] Das Berufungsgericht gab der gegen den klageabweisenden Teil dieses Teilurteils erhobenen Berufung der Klägerin ebensowenig Folge wie der gegen den klagestattgebenden Teil erhobenen Berufung des Beklagten. Die Mängelrüge des Beklagten, weil die Klägerin ihre Forderungen als Beitragsakonti qualifiziert habe, während das Erstgericht davon ausgegangen sei, es handle sich um Betriebskosten- und Rücklagennachforderungen, worin ein Verstoß gegen § 405 ZPO liege, verwarf das Berufungsgericht. An die rechtliche Qualifikation sei das Erstgericht nicht gebunden gewesen. [14] Das Berufungsgericht gab der gegen den klageabweisenden Teil dieses Teilurteils erhobenen Berufung der Klägerin ebensowenig Folge wie der gegen den klagestattgebenden Teil erhobenen Berufung des Beklagten. Die Mängelrüge des Beklagten, weil die Klägerin ihre Forderungen als Beitragsakonti qualifiziert habe, während das Erstgericht davon ausgegangen sei, es handle sich um Betriebskosten- und Rücklagennachforderungen, worin ein Verstoß gegen Paragraph 405, ZPO liege, verwarf das Berufungsgericht. An die rechtliche Qualifikation sei das Erstgericht nicht gebunden gewesen.

[15] Das Berufungsgericht ging wie schon das Erstgericht hinsichtlich der für die Jahre 2016 und 2017 nachverrechneten Betriebskostenanteile (teilweise) von Verjährung im Hinblick auf die Klageeinbringung am 14. Jänner 2021 aus. Zur Abweisung der Erhöhungsbeträge für Jänner bis Oktober 2020 verwies es darauf, dass (nur) im Fall einer akuten Liquiditätskrise die monatlichen Vorschreibungen für Betriebskosten und Rücklagen auch während des laufenden Jahres erhöht werden dürften, diese Rechtsprechung sich aber nur auf künftige Monate beziehe. Dem Argument fehlender korrekter Abrechnungen hielt es hinsichtlich der für November 2020 bis Jänner 2021 zugesprochenen (insgesamt) 575,79 EUR entgegen, dass es sich um Akontovorschreibungen handle, deren Berechtigung nicht von einer gesetzeskonformen Jahresabrechnung abhängt. Im Übrigen würden

Bewirtschaftungskostenrückstände zwar tatsächlich erst fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden. Eine solche Rechnung habe die Klägerin aber während des Prozesses in ihrem Schriftsatz vom 16. März 2021 durch Aufschlüsselung ihres Klagebegehrens gelegt.

[16] Die Revision ließ das Berufungsgericht zur Klarstellung zu, ob die Entscheidungen 5 Ob 69/19m und 5 Ob 99/21a bei der Beurteilung der Fälligkeit und damit der Verjährung von Bewirtschaftungskostenforderungen miteinander in Einklang stünden.

[17] Soweit ihren Berufungen nicht Folge gegeben wurde, richten sich gegen dieses Urteil einerseits die Revision der Klägerin, in der sie eine Feststellung des Zurechtbestehens der gesamten Klageforderung, hilfsweise eine Aufhebung anstrebt, andererseits des Beklagten, in der er eine Abänderung im Sinn einer vollinhaltlichen Abweisung der Klage und ebenso hilfsweise eine Aufhebung begehrt.

[18] Die Klägerin begehrt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision des Beklagten zurückzuweisen, hilfsweise ihr keine Folge zu geben.

[19] Der Beklagte hat keine Revisionsbeantwortung erstattet.

Rechtliche Beurteilung

[20] Die Revision der Klägerin ist nicht, diejenige des Beklagten teilweise berechtigt.

[21] Die Klägerin wendet sich gegen die von den Vorinstanzen angenommene Verjährung ihres Betriebskostennachforderungsanspruchs mit dem Argument, sie habe die Abrechnungen der Jahre 2016 bis 2019 erst 2020 korrigiert, sodass die Verjährungsfrist ab diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen habe. Überdies sei insgesamt die 30-jährige Verjährungsfrist anzuwenden. Als erheblich sieht sie auch die Rechtsfrage an, ob und wie lange eine Betriebskostenabrechnung im Wohnungseigentum korrigiert werden könne.

[22] Der Beklagte macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, nach den Feststellungen fehle es an einer Anspruchsgrundlage der Eigentümergemeinschaft auf Nachzahlung eines nach den Urkunden gar nicht vorhandenen Fehlbetrags aus den Jahresabrechnungen. Insoweit macht er auch eine Aktenwidrigkeit geltend. Das Berufungsgericht habe die Voraussetzungen der Zulässigkeit einer Umdeutung des Verpflichtungsgrundes unrichtig angewendet, diese für zulässig erachtet und sei nicht auf das Argument eingegangen, einem (ehemaligen) Verwalter stehe nicht das Recht zu, eine einmal gelegte und von sämtlichen Wohnungseigentümern akzeptierte und bezahlte Jahresabrechnung nachträglich zu ändern. Jedenfalls hätte sich eine Änderung der Abrechnung an § 34 Abs 1 WEG zu orientieren und Belegeinsicht wäre zu ermöglichen. Insoweit sei das Berufungsgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung abgewichen. Auch die vom Berufungsgericht genannte Klarstellung der Vereinbarkeit der Entscheidungen 5 Ob 69/19m und 5 Ob 99/21a zur Beurteilung der Fälligkeit von Bewirtschaftungskosten sei erheblich. [22] Der Beklagte macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, nach den Feststellungen fehle es an einer Anspruchsgrundlage der Eigentümergemeinschaft auf Nachzahlung eines nach den Urkunden gar nicht vorhandenen Fehlbetrags aus den Jahresabrechnungen. Insoweit macht er auch eine Aktenwidrigkeit geltend. Das Berufungsgericht habe die Voraussetzungen der Zulässigkeit einer Umdeutung des Verpflichtungsgrundes unrichtig angewendet, diese für zulässig erachtet und sei nicht auf das Argument eingegangen, einem (ehemaligen) Verwalter stehe nicht das Recht zu, eine einmal gelegte und von sämtlichen Wohnungseigentümern akzeptierte und bezahlte Jahresabrechnung nachträglich zu ändern. Jedenfalls hätte sich eine Änderung der Abrechnung an Paragraph 34, Absatz eins, WEG zu orientieren und Belegeinsicht wäre zu ermöglichen. Insoweit sei das Berufungsgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung abgewichen. Auch die vom Berufungsgericht genannte Klarstellung der Vereinbarkeit der Entscheidungen 5 Ob 69/19m und 5 Ob 99/21a zur Beurteilung der Fälligkeit von Bewirtschaftungskosten sei erheblich.

Hiezu wurde erwogen:

I. Zur Revision des Beklagten:römisch eins. Zur Revision des Beklagten:

1. Zulässigkeit des Rechtswegs und Rechtsfähigkeit der Klägerin

[23] 1.1. Den vom Beklagten erhobenen Einwand der Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs hat das Erstgericht (zwar nicht explizit im Spruch, aber in den Entscheidungsgründen ausführlich begründet) verworfen. In seiner Berufung wies der Beklagte auf seine Prozesseinrede – ohne allerdings den (implizit) gefassten Beschluss über die Einrede anzufechten oder diesbezügliche Berufungsanträge zu stellen – neuerlich hin. Das Berufungsgericht befasste

sich damit nicht, sodass eine den Obersten Gerichtshof bindende Entscheidung über die Zulässigkeit des Rechtswegs nicht vorliegt (RS0046234 [T2]; RS0046249). Eine bloß implizite Bejahung der Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs (nur) durch meritorische Behandlung (hier des Berufungsgerichts) reicht für die Annahme einer Entscheidung mit bindender Wirkung nämlich nicht aus (1 Ob 187/17g; RS0039857 [T1]). Der Rechtsweg ist zulässig:

[24] 1.2. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Rechtswegs ist von den Klagebehauptungen auszugehen und auf die Natur des erhobenen Anspruchs abzustellen. Es kommt auf den Inhalt und nicht auf den bloßen Wortlaut des Begehrens an; ob der behauptete Anspruch auch begründet ist, ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Rechtswegs irrelevant (RS0045718; RS0013639). Abzustellen ist auf die Natur, das Wesen des geltend gemachten Anspruchs (RS0045584).

[25] 1.3. Die Klägerin begehrt aufgrund einer vom Verwalter vorgenommenen Korrektur von Jahresabrechnungen vom Beklagten entsprechend seinem grundbücherlichen Anteil erhöhte Vorschreibungen liegenschaftsbezogener Aufwendungen. Nach Erörterung stellte sie klar, dass es sich doch nicht um eine nachträgliche Erhöhung der Akontobeiträge, sondern um Ansprüche auf „Nachforderung“ handeln soll, die sie auf die Korrekturen der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnungen stützt.

[26] 1.4. Nach § 32 Abs 1 WEG 2002 (wie schon nach den insoweit vergleichbaren Vorgängerbestimmungen des § 19 Abs 1 WEG 1975 und § 9 Abs 1 WEG 1948) sind – mangels einer hier nicht festgestellten und im Revisionsverfahren nicht mehr thematisierten abweichenden Vereinbarung – die Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Dabei ist es Sache des Verwalters, für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]; 5 Ob 201/23d). [26] 1.4. Nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 (wie schon nach den insoweit vergleichbaren Vorgängerbestimmungen des Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 und Paragraph 9, Absatz eins, WEG 1948) sind – mangels einer hier nicht festgestellten und im Revisionsverfahren nicht mehr thematisierten abweichenden Vereinbarung – die Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Dabei ist es Sache des Verwalters, für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen (RS0083581 [T7]; 5 Ob 201/23d).

[27] 1.5. Der Verwalter handelt insoweit in Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Sinn des § 18 WEG 2002, die (demgemäß) berechtigt ist, die sich aus den Vorschreibungen und Abrechnungen ergebenden Fehlbeträge im streitigen Rechtsweg vom säumigen Wohnungseigentümer einzuklagen (vgl 5 Ob 99/21a; 5 Ob 116/19y, die jeweils von Forderungen der Eigentümergemeinschaft sprechen). [27] 1.5. Der Verwalter handelt insoweit in Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Sinn des Paragraph 18, WEG 2002, die (demgemäß) berechtigt ist, die sich aus den Vorschreibungen und Abrechnungen ergebenden Fehlbeträge im streitigen Rechtsweg vom säumigen Wohnungseigentümer einzuklagen vergleiche 5 Ob 99/21a; 5 Ob 116/19y, die jeweils von Forderungen der Eigentümergemeinschaft sprechen).

[28] 1.6. Aus der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 12 WEG ergibt sich zudem, dass der Eigentümergemeinschaft auch dann, wenn – wie hier – nicht an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde und daher ein sogenanntes „Mischhaus“ vorliegt, im Sinn des § 18 WEG (eingeschränkte) Rechtsfähigkeit und damit auch die Befugnis zukommt, Rückstände von säumigen Wohnungseigentümern einzuklagen. Die (eingeschränkte) Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft im Sinn des § 18 WEG ist daher gegeben (idS auch H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 § 18 WEG Rz 4), sodass sie grundsätzlich berechtigt ist, im streitigen Verfahren Rückstände auch von säumigen (schlichten) Miteigentümern einzuklagen. [28] 1.6. Aus der Übergangsbestimmung des Paragraph 56, Absatz 12, WEG ergibt sich zudem, dass der Eigentümergemeinschaft auch dann, wenn – wie hier – nicht an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde und daher ein sogenanntes „Mischhaus“ vorliegt, im Sinn des Paragraph 18, WEG (eingeschränkte) Rechtsfähigkeit und damit auch die Befugnis zukommt, Rückstände von säumigen Wohnungseigentümern einzuklagen. Die (eingeschränkte) Rechtsfähigkeit der Eigentümer-, gemeinschaft im Sinn des Paragraph 18, WEG ist daher gegeben (idS auch H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht5 Paragraph 18, WEG Rz 4), sodass sie grundsätzlich berechtigt ist, im streitigen Verfahren Rückstände auch von säumigen (schlichten) Miteigentümern einzuklagen.

2. Rechtsgrund der geltend gemachten Forderung und Aktivlegitimation

[29] 2.1. Die Klägerin stützt ihren Anspruch auf die von ihr aufgrund des erkannten Irrtums für den Zeitraum 2016 bis einschließlich Oktober 2020 mittels Schreibens vom 21. Oktober 2020 vorgenommene „Aufrollung“ von Jahresabrechnungen, die auf einer Erhöhung von Vorschreibungen an den Beklagten beruhen und Bewirtschaftungskostenvorschreibungen aus noch nicht abgerechneten Perioden. Soweit mit diesem Schreiben neue Monatsvorschreibungen ab November 2020 in Höhe von 2.242,96 EUR übermittelt wurden, die der Beklagte – abgesehen von jeweils 0,96 EUR monatlich – tatsächlich auch beglich, fehlt es der Revision der Beklagten an jeglichen Ausführungen, weshalb die Erhöhung der Vorschreibungen ab November 2020 unzulässig sein sollte, sodass der Zuspruch von jeweils fehlenden 0,96 EUR für diese drei Monate durch das Erstgericht jedenfalls berechtigt war.

[30] Vergleichbares gilt für die Vorschreibung an den Beklagten für Jänner 2020 in (ursprünglicher) Höhe von 1.299,04 EUR, die er nicht bezahlte, was unter Berücksichtigung seines Guthabens zum Jahresende 2019 aus Überzahlungen einen Differenzbetrag von 572,91 EUR ergab. Gründe dafür, weshalb der Beklagte diesen nicht zu leisten hätte, liegen nicht vor und führt die Revision nicht ins Treffen.

[31] Im Ausmaß von insgesamt 575,79 EUR samt der vom Erstgericht zuerkannten Zinsen hieraus (wie im Ersturteil aufgeschlüsselt) war das Teilurteil daher zu bestätigen. Die Gegenforderung ist nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens, sodass über den Aufrechnungseinwand des Beklagten nicht abgesprochen werden kann.

[32] Zu prüfen bleibt, ob hinsichtlich der für die Vergangenheit vorgeschriebenen (und abgesehen von Jänner 2020 vom Beklagten bezahlten) Bewirtschaftungskostenakonti eine nachträgliche Erhöhung zulässig war.

[33] 2.2. Wie erwähnt, ist es – auch im Mischhaus (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 5 § 34 WEG Rz 2) – Verpflichtung des Verwalters, hinsichtlich der nach § 32 Abs 1 WEG von den Mit- und Wohnungseigentümern zu tragenden liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen für ausreichende Vorauszahlungen zu sorgen (5 Ob 201/23d). § 32 Abs 9 WEG spricht daher davon, dass mangels anderslautender Vereinbarung die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am 5. eines jeden Kalendermonats fällig sind. Diese Akontozahlungen sollen die Finanzierung der gesamten Wohnungseigentumsanlage gewährleisten, um im Interesse aller Wohnungseigentümer Liquiditätsengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen zu vermeiden (5 Ob 144/15k; 5 Ob 201/23d je 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 [T4]; RS0112884; Kothbauer in GeKo Wohnrecht II § 32 WEG² Rz 70). [33] 2.2. Wie erwähnt, ist es – auch im Mischhaus (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 5 Paragraph 34, WEG Rz 2) – Verpflichtung des Verwalters, hinsichtlich der nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG von den Mit- und Wohnungseigentümern zu tragenden liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen für ausreichende Vorauszahlungen zu sorgen (5 Ob 201/23d). Paragraph 32, Absatz 9, WEG spricht daher davon, dass mangels anderslautender Vereinbarung die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am 5. eines jeden Kalendermonats fällig sind. Diese Akontozahlungen sollen die Finanzierung der gesamten Wohnungseigentumsanlage gewährleisten, um im Interesse aller Wohnungseigentümer Liquiditätsengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen zu vermeiden (5 Ob 144/15k; 5 Ob 201/23d je 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 [T4]; RS0112884; Kothbauer in GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 32, WEG² Rz 70).

[34] 2.3. Dem folgend sprach der Fachsenat mehrfach aus (5 Ob 255/06w; 5 Ob 144/15k; 5 Ob 126/18t), dass es dem Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung freisteht, im Fall einer akuten Liquiditätskrise monatliche Vorschreibungen für Betriebskosten und Rücklagen auch während des laufenden Jahres zu erhöhen. Diese Rechtsprechung bezieht sich aber – worauf schon das Berufungsgericht zutreffend hinwies – nur auf Erhöhungen während des laufenden Jahres für künftige Monate (hier also ab November 2020), nicht auf vergangene oder sogar bereits abgerechnete Perioden.

[35] 2.4. Abgesehen davon, dass hier eine akute Liquiditätskrise der Eigentümergemeinschaft, die eine derartige Erhöhung rechtfertigen könnte, nicht behauptet wurde, widerspräche eine nachträgliche Erhöhung von Bewirtschaftungskostenakonti nicht nur dem in § 32 Abs 9 WEG gebrauchten Begriff der „Vorauszahlung“, sondern

auch Sinn und Zweck der Akonti nach der dargestellten Judikatur. Allfälligen Liquiditätsengpässen kann der Verwalter durch für die Zukunft erhöhte Bewirtschaftungskostenvorschreibungen oder – allenfalls – durch eine Sonderrücklagenvorschreibung begegnen, ein Recht auf (nachträgliche) Erhöhung bereits vorgeschriebener und bezahlter Bewirtschaftungskostenakonti für die Vergangenheit lässt sich aus dem Gesetz aber nicht ableiten. Demgemäß erkannte bereits das Erstgericht einen Anspruch aus der nachträglichen Erhöhung bereits vorgeschriebener Akonti für die Monate Jänner bis Oktober 2020 zutreffend als nicht berechtigt. [35] 2.4. Abgesehen davon, dass hier eine akute Liquiditätskrise der Eigentümergemeinschaft, die eine derartige Erhöhung rechtfertigen könnte, nicht behauptet wurde, widerspräche eine nachträgliche Erhöhung von Bewirtschaftungskostenakonti nicht nur dem in Paragraph 32, Absatz 9, WEG gebrauchten Begriff der „Vorauszahlung“, sondern auch Sinn und Zweck der Akonti nach der dargestellten Judikatur. Allfälligen Liquiditätsengpässen kann der Verwalter durch für die Zukunft erhöhte Bewirtschaftungskostenvorschreibungen oder – allenfalls – durch eine Sonderrücklagenvorschreibung begegnen, ein Recht auf (nachträgliche) Erhöhung bereits vorgeschriebener und bezahlter Bewirtschaftungskostenakonti für die Vergangenheit lässt sich aus dem Gesetz aber nicht ableiten. Demgemäß erkannte bereits das Erstgericht einen Anspruch aus der nachträglichen Erhöhung bereits vorgeschriebener Akonti für die Monate Jänner bis Oktober 2020 zutreffend als nicht berechtigt.

[36] 2.5. Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob die klagende Eigentümergemeinschaft ihren Anspruch für die Jahre 2016 bis 2019 auf eine (nachträgliche) Korrektur der Jahresabrechnungen stützen kann.

[37] 2.5.1. Ausgangspunkt ist § 34 Abs 1 WEG. Danach ist die Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer zu übermitteln und ihm in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrucke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, hat das Gericht gemäß § 34 Abs 3 WEG den Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers unter Androhung einer Geldstrafe dazu zu verhalten. Diesen Anspruch hat der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG durchzusetzen. Besteht der Mangel der Abrechnung in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 34 WEG Rz 37a; Schatzl/Spruzina in GeKo Wohnrecht II² § 34 WEG Rz 36 ff). [37] 2.5.1. Ausgangspunkt ist Paragraph 34, Absatz eins, WEG. Danach ist die Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer zu übermitteln und ihm in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrucke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, hat das Gericht gemäß Paragraph 34, Absatz 3, WEG den Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers unter Androhung einer Geldstrafe dazu zu verhalten. Diesen Anspruch hat der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG durchzusetzen. Besteht der Mangel der Abrechnung in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 34, WEG Rz 37a; Schatzl/Spruzina in GeKo Wohnrecht II² Paragraph 34, WEG Rz 36 ff).

[38] 2.5.2. Auch eine aufgrund eines erkannten Irrtums geänderte Abrechnung müsste aber jedenfalls den in der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen an eine Jahresabrechnung entsprechen (vgl hiezu RS0070610 [T10, T11, T14]) und nach § 34 Abs 1 WEG jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Anschrift übermittelt und ihm in geeigneter Weise Belegeinsicht gewährt werden (idS E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 34 WEG Rz 37b, für den Fall, dass der Verwalter die Unrichtigkeit der Abrechnung einbekennt und deshalb eine neue richtige Abrechnung legt). Nur so wäre gewährleistet, dass alle Mit- und Wohnungseigentümer auch eine (korrigierte) Abrechnung auf ihre ziffernmäßige Richtigkeit überprüfen (vgl RS0070610 [T10]) und allenfalls in Bezug auf diese geänderte Abrechnung Anträge nach § 34 Abs 3 WEG stellen können. [38] 2.5.2. Auch eine aufgrund eines erkannten Irrtums geänderte Abrechnung müsste aber jedenfalls den in der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen an eine Jahresabrechnung entsprechen vergleiche hiezu RS0070610

[T10, T11, T14]) und nach Paragraph 34, Absatz eins, WEG jedem Wohnungseigentümer an die in Paragraph 24, Absatz 5, WEG bestimmte Anschrift übermittelt und ihm in geeigneter Weise Belegeinsicht gewährt werden (idS E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 34, WEG Rz 37b, für den Fall, dass der Verwalter die Unrichtigkeit der Abrechnung einbekennt und deshalb eine neue richtige Abrechnung legt). Nur so wäre gewährleistet, dass alle Mit- und Wohnungseigentümer auch eine (korrigierte) Abrechnung auf ihre ziffernmäßige Richtigkeit überprüfen vergleiche RS0070610 [T10]) und allenfalls in Bezug auf diese geänderte Abrechnung Anträge nach Paragraph 34, Absatz 3, WEG stellen können.

[39] 2.5.3. Aus den Feststellungen des Erstgerichts ergibt sich gerade nicht, dass eine (hinsichtlich des Verteilungsschlüssels in Bezug auf die schlichten Miteigentumsanteile geänderte) vollständige Abrechnung im Sinn des § 34 WEG sämtlichen Wohnungseigentümern gegenüber gelegt, vor allem aber dem anderen davon betroffenen schlichten Miteigentümer zugestellt worden wäre. Die an den Beklagten übermittelte „Einzelabrechnung“ vom 12. Dezember 2020 entsprach ebensowenig den Anforderungen an eine Abrechnung im Sinn von § 34 WEG wie die Aufschlüsselung des Klagebegehrens (durch die Eigentümergemeinschaft) in dem nur gegen den Beklagten als Miteigentümer geführten Streitverfahren. Auch für die (nachträgliche) Korrektur der Abrechnung eines Jahres durch den Verwalter muss gelten, dass darin ausgewiesene Bewirtschaftungskostenrückstände erst dann fällig werden, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Abrechnung nachgewiesen werden (5 Ob 213/00k; 5 Ob 201/23d). [39] 2.5.3. Aus den Feststellungen des Erstgerichts ergibt sich gerade nicht, dass eine (hinsichtlich des Verteilungsschlüssels in Bezug auf die schlichten Miteigentumsanteile geänderte) vollständige Abrechnung im Sinn des Paragraph 34, WEG sämtlichen Wohnungseigentümern gegenüber gelegt, vor allem aber dem anderen davon betroffenen schlichten Miteigentümer zugestellt worden wäre. Die an den Beklagten übermittelte „Einzelabrechnung“ vom 12. Dezember 2020 entsprach ebensowenig den Anforderungen an eine Abrechnung im Sinn von Paragraph 34, WEG wie die Aufschlüsselung des Klagebegehrens (durch die Eigentümergemeinschaft) in dem nur gegen den Beklagten als Miteigentümer geführten Streitverfahren. Auch für die (nachträgliche) Korrektur der Abrechnung eines Jahres durch den Verwalter muss gelten, dass darin ausgewiesene Bewirtschaftungskostenrückstände erst dann fällig werden, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Abrechnung nachgewiesen werden (5 Ob 213/00k; 5 Ob 201/23d).

[40] 2.5.4. Ein von der klagenden Eigentümergemeinschaft aus der „Aufrollung“ der Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2019 abgeleiteter Anspruch ist mangels ordnungsgemäßer Rechnungslegung jedenfalls nicht fällig. Damit bedarf die von ihr als erheblich angesprochene Frage, ob dem Verwalter die Kompetenz zukommt, eine bereits gelegte Abrechnung im Sinn des § 34 WEG aufgrund erkannter Irrtümer nachträglich auch außerhalb eines Verfahrens nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG von sich aus zu ändern, hier keiner abschließenden Klärung. [40] 2.5.4. Ein von der klagenden Eigentümergemeinschaft aus der „Aufrollung“ der Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2019 abgeleiteter Anspruch ist mangels ordnungsgemäßer Rechnungslegung jedenfalls nicht fällig. Damit bedarf die von ihr als erheblich angesprochene Frage, ob dem Verwalter die Kompetenz zukommt, eine bereits gelegte Abrechnung im Sinn des Paragraph 34, WEG aufgrund erkannter Irrtümer nachträglich auch außerhalb eines Verfahrens nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG von sich aus zu ändern, hier keiner abschließenden Klärung.

[41] 2.5.5. Nur ergänzend sei erwähnt, dass die als integrierter Bestandteil des Urteils angehefteten Korrekturen der (Einzel-)jahresabrechnungen 2016, 2017, 2018 und 2019 gegenüber dem Beklagten tatsächlich jeweils (rechnerische) Guthabensbeträge aufweisen, sodass sich aus diesen Abrechnungskorrekturen nicht die dem Klagebegehren zugrunde liegende Zahllast des Beklagten ergibt. Das Erstgericht hat zwar in dem von ihm festgestellten Sachverhalt Berechnungen zu den von der Klägerin vorgenommenen Korrekturen vorgenommen und daraus einen Fehlbetrag abgeleitet. Das begründet zwar nicht die behauptete Aktenwidrigkeit (§ 510 Abs 3 ZPO), ändert aber nichts daran, dass (korrigierte) Abrechnungen liegenschaftsbezogener Aufwendungen für die Jahre 2016 bis 2019, die den Anforderungen an eine wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung nach § 34 WEG entsprechen, nicht gelegt wurden, sodass ein ausreichender Rechtsgrund für eine Klagestattgebung auch insoweit nicht zu erkennen ist. [41] 2.5.5. Nur ergänzend sei erwähnt, dass die als integrierter Bestandteil des Urteils angehefteten Korrekturen der (Einzel-)jahresabrechnungen 2016, 2017, 2018 und 2019 gegenüber dem Beklagten tatsächlich jeweils (rechnerische) Guthabensbeträge aufweisen, sodass sich aus diesen Abrechnungskorrekturen nicht die dem Klagebegehren zugrunde liegende Zahllast des Beklagten ergibt. Das Erstgericht hat zwar in dem von ihm festgestellten Sachverhalt Berechnungen zu den von der Klägerin vorgenommenen Korrekturen vorgenommen und daraus einen Fehlbetrag abgeleitet. Das begründet zwar nicht die behauptete Aktenwidrigkeit (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO), ändert aber

nichts daran, dass (korrigierte) Abrechnungen liegenschaftsbezogener Aufwendungen für die Jahre 2016 bis 2019, die den Anforderungen an eine wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung nach Paragraph 34, WEG entsprechen, nicht gelegt wurden, sodass ein ausreichender Rechtsgrund für eine Klagestattgebung auch insoweit nicht zu erkennen ist.

[42] 2.6. Damit bleibt in einem dritten Schritt zu klären, ob die Eigentümergemeinschaft aus den ihr vorgetragenen Tatsachenbehauptungen allenfalls einen weiteren Rechtsgrund ableiten könnte.

[43] 2.6.1. Der Beklagte hielt dem Klagebegehren unter anderem entgegen, die Beträge, die die Eigentümergemeinschaft von ihm fordere, habe sie ohnedies von einem anderen Miteigentümer erhalten, sodass sie keinen Aufwand zu tragen gehabt habe. Dieses Vorbringen blieb seitens der Klägerin im Grunde unwidersprochen. Sie replizierte dazu:

„[...] wie die beklagte Partei nämlich richtig ausführt, wurden einem anderen Wohnungseigentümer zu geringe Bewirtschaftungskosten vorgeschrieben, weshalb die Korrektur der Abrechnung hinsichtlich dieses Wohnungseigentümers auch zu einem für ihn positiven Saldo geführt hat. Die Auszahlung dieses Saldos steht dem Wohnungseigentümer auch zu, wird aber faktisch durch die fehlenden Mittel aufgrund des hier gegenständlichen Fehlbetrags behindert.“

[44] Sollte dieses Vorbringen dahin zu verstehen sein, dass dem zweiten schlichten Miteigentümer zu hohe Bewirtschaftungskosten vorgeschrieben und von diesem bezahlt wurden, es dabei in Summe um einen Saldo in Höhe des Klagebetrags geht, und man – ungeachtet des Umstands, dass der Beklagte konkrete Einwendungen dazu bereits erhoben hatte, auf die die Klägerin grundsätzlich reagieren hätte müssen (vgl RS0122365) – noch eine Anleitungs- und Erörterungspflicht des Gerichts im Sinn der §§ 182, 182a ZPO sehen wollte, wäre für die Klägerin nichts zu gewinnen.

[44] Sollte dieses Vorbringen dahin zu verstehen sein, dass dem zweiten schlichten Miteigentümer zu hohe Bewirtschaftungskosten vorgeschrieben und von diesem bezahlt wurden, es dabei in Summe um einen Saldo in Höhe des Klagebetrags geht, und man – ungeachtet des Umstands, dass der Beklagte konkrete Einwendungen dazu bereits erhoben hatte, auf die die Klägerin grundsätzlich reagieren hätte müssen vergleiche RS0122365) – noch eine Anleitungs- und Erörterungspflicht des Gerichts im Sinn der Paragraphen 182, 182 a, ZPO sehen wollte, wäre für die Klägerin nichts zu gewinnen.

[45] 2.6.2. Zunächst ist festzuhalten, dass diesem weiteren schlichten Miteigentümer selbst aus einer wirksam ihm gegenüber erfolgten Abrechnungskorrektur nach § 34 Abs 4 WEG mangels einer – hier nicht behaupteten – abweichenden Vereinbarung oder Beschlussfassung nur ein Anspruch auf Gutschrift auf künftige Vorauszahlungen zustehen könnte (vgl 5 Ob 201/23d mwN). Eine Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft zur Auszahlung eines Saldos im Sinn ihres Vorbringens besteht daher grundsätzlich nicht. [45] 2.6.2. Zunächst ist festzuhalten, dass diesem weiteren schlichten Miteigentümer selbst aus einer wirksam ihm gegenüber erfolgten Abrechnungskorrektur nach Paragraph 34, Absatz 4, WEG mangels einer – hier nicht behaupteten – abweichenden Vereinbarung oder Beschlussfassung nur ein Anspruch auf Gutschrift auf künftige Vorauszahlungen zustehen könnte vergleiche 5 Ob 201/23d mwN). Eine Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft zur Auszahlung eines Saldos im Sinn ihres Vorbringens besteht daher grundsätzlich nicht.

[46] 2.6.3. Auch sonst ist ein (von der Klägerin ohnedies nicht näher dargestellter) Rechtsgrund für eine Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft zur Zahlung an den zweiten schlichten Miteigentümer nicht erkennbar.

[47] Soweit dieser die ihm von der Verwalterin im Rahmen ihrer Befugnisse (allenfalls) auch überhöht vorgeschriebenen Bewirtschaftungskonten ohne Vorbehalt bezahlt hätte, scheidet ein Bereicherungsanspruch dieses Miteigentümers aus, weil er insoweit eine eigene Verpflichtung erfüllt hätte (5 Ob 201/23d). Dass dieser andere Miteigentümer im Außerstreitverfahren eine Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung begehrt oder seine Zahlungen vor Oktober 2020 unter Vorbehalt geleistet hätte, hat die Klägerin nicht behauptet und kam im Verfahren auch nicht hervor.

2.7. Dieses Ergebnis ist wie folgt zusammenzufassen:

[48] Die nachträgliche Erhöhung bereits vorgeschriebener (und bezahlter) Bewirtschaftungskostenkonten nach § 32 WEG ist mangels gesetzlicher Grundlage nicht möglich. Eine aus einem erkannten Irrtum erforderliche Korrektur einer bereits gelegten Jahresabrechnung (samt entsprechend korrigiertem Verteilungsschlüssel) erfordert jedenfalls die Erfüllung der formalen Voraussetzungen für eine Jahresabrechnung nach § 34 WEG, sodass daraus abgeleitete

Rückstände erst nach Übermittlung einer entsprechend korrigierten Jahresabrechnung an alle Miteigentümer fällig werden könnten. [48] Die nachträgliche Erhöhung bereits vorgeschriebener (und bezahlter) Bewirtschaftungskostenakonti nach Paragraph 32, WEG ist mangels gesetzlicher Grundlage nicht möglich. Eine aus einem erkannten Irrtum erforderliche Korrektur einer bereits gelegten Jahresabrechnung (samt entsprechend korrigiertem Verteilungsschlüssel) erfordert jedenfalls die Erfüllung der formalen Voraussetzungen für eine Jahresabrechnung nach Paragraph 34, WEG, sodass daraus abgeleitete Rückstände erst nach Übermittlung einer entsprechend korrigierten Jahresabrechnung an alle Miteigentümer fällig werden könnten.

[49] 3. Damit ist der Revision des Beklagten – abgesehen von den unter Berücksichtigung der Gutschrift für das Jahr 2019 offenen ursprünglichen Bewirtschaftungskostenkontovorschreibungen für Jänner 2020 und den Differenzbeträgen von jeweils 0,96 EUR für November und Dezember 2020 und Jänner 2021 – mit Teilurteil Folge zu geben, und das Mehrbegehren abzuweisen. Die Gegenforderung ist – wie bereits erwähnt – nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens.

II. Zur Revision der Klägerin:römisch zwei. Zur Revision der Klägerin:

1. Verjährung der Bewirtschaftungskostenakonti

[50] 1.1. Ausgehend von dem zur Revision des Beklagten gewonnenen Ergebnis stellen sich die vom Berufungsgericht und von der Klägerin als erheblich angesehenen Rechtsfragen zur Verjährung nicht.

[51] 1.2. Lediglich der Vollständigkeit halber ist auf die jüngst ergangene Entscheidung 5 Ob 37/24p zu verweisen, in der der Fachsenat mit ausführlicher Begründung festhielt, dass Ansprüche der Eigentümergemeinschaft auf Aufwendungen nach § 32 WEG grundsätzlich in der Regelverjährungszeit von 30 Jahren nach § 1479 ABGB verjähren. Der Auffassung der Vorinstanzen, die von einer dreijährigen Verjährungsfrist ausgingen, wäre daher nicht zu folgen, läge hier tatsächlich eine aus damals erfolgten Vorschreibungen geltend gemachte Betriebskostenforderung vor. Das ist, wie bereits ausführlich im Zusammenhang mit der Behandlung der Revision des Beklagten erörtert wurde, hier nicht der Fall. [51] 1.2. Lediglich der Vollständigkeit halber ist auf die jüngst ergangene Entscheidung 5 Ob 37/24p zu verweisen, in der der Fachsenat mit ausführlicher Begründung festhielt, dass Ansprüche der Eigentümergemeinschaft auf Aufwendungen nach Paragraph 32, WEG grundsätzlich in der Regelverjährungszeit von 30 Jahren nach Paragraph 1479, ABGB verjähren. Der Auffassung der Vorinstanzen, die von einer dreijährigen Verjährungsfrist ausgingen, wäre daher nicht zu folgen, läge hier tatsächlich eine aus damals erfolgten Vorschreibungen geltend gemachte Betriebskostenforderung vor. Das ist, wie bereits ausführlich im Zusammenhang mit der Behandlung der Revision des Beklagten erörtert wurde, hier nicht der Fall.

[52] 2.1. Auch die weitere von der Klägerin als erheblich erachtete Rechtsfrage, ob eine rückwirkende Erhöhung der Akontobeiträge für die Vergangenheit im Fall von Liquiditätsproblemen der Eigentümergemeinschaft (die hier weder behauptet wurden, noch nachvollziehbar sind, weisen doch selbst die Korrekturen jeweils Guthaben aus) zulässig sei, wurde bereits im Zusammenhang mit der Revision des Beklagten abgehandelt, sodass die Klägerin mit ihrer Revision insgesamt auf die Behandlung des Rechtsmittels des Beklagten verwiesen werden kann.

III. Kostenentscheidung:römisch drei. Kostenentscheidung:

[53] Aufgrund der Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen war eine Neuberechnung der Kosten für das Berufungsverfahren erforderlich, in dem die Klägerin letztlich nicht, der Beklagte hingegen weit überwiegend obsiegt hat. Gemäß § 41 bzw § 43 Abs 2 iVm jeweils § 50 ZPO steht dem Beklagten daher Kostenersatz für seine Berufung und seine Berufungsbeantwortung zu. Auch im Revisionsverfahren ist die Klägerin nicht durchgedrungen, hat die Kosten ihrer Revision daher selbst zu tragen. Dem Beklagten waren hingegen die tarifgemäß verzeichneten Kosten seiner Revision zuzusprechen. [53] Aufgrund der Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen war eine Neuberechnung der Kosten für das Berufungsverfahren erforderlich, in dem die Klägerin letztlich nicht, der Beklagte hingegen weit überwiegend obsiegt hat. Gemäß Paragraph 41, bzw Paragraph 43, Absatz 2, in Verbindung mit jeweils Paragraph 50, ZPO steht dem Beklagten daher Kostenersatz für seine Berufung und seine Berufungsbeantwortung zu. Auch im Revisionsverfahren ist die Klägerin nicht durchgedrungen, hat die Kosten ihrer Revision daher selbst zu tragen. Dem Beklagten waren hingegen die tarifgemäß verzeichneten Kosten seiner Revision zuzusprechen.

Textnummer

E143639

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00194.24A.0130.000

Im RIS seit

03.03.2025

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