jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/8/28 5Ob51/07x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Eva Riess, Rechtsanwältin, 1080 Wien, Zeltgasse 3/12, als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der H ***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Maximilian Schludermann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei A***** B***** GmbH, *****, vertreten durch Burgermeister & Alberer, Rechtsanwälte in Klosterneuburg, wegen 13.468,66 Euro s.A., über die ordentliche Revision der Beklagten gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 27. Oktober 2006, GZ 1 R 67/06i-48, womit das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 27. Jänner 2006, GZ 30 Cg 250/02w-44, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen die mit 677,34 Euro (darin enthalten 112,89 Euro an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Beklagte ist zu 864/2256-Anteilen Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ 26 GB *****, mit dem Haus *****, K*****gasse 8. In diesem Haus hat die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin H ***** GmbH Bauarbeiten durchgeführt. Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien verpflichtete mit rechtkräftigem Urteil vom 16. 8. 1999, 23 Cg 193/98s-8, die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft *****, K*****gasse 8, zur Zahlung eines restlichen Werklohns von 952.523,85 Schilling (= 69.222,61 Euro) s.A. an die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin. Diese beantragte mit am 4. 2. 2000 zu 21 E 851/00x beim Bezirksgericht Fünfhaus eingebrachten (in der Folge verbesserten) Exekutionsantrag aufgrund des Urteils des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 16. 8. 1999, 23 Cg 193/98s-8, die Bewilligung der „Exekution in die Rücklage und allenfalls eingehobene Vorauszahlungen gemäß § 13c Abs 2 WEG (1975)" zur Hereinbringung der Forderung gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft in der damals restlichen Höhe von 694.807,93 Schilling (= 50.493,66 Euro) s.A. Das Exekutionsgericht erteilte (zwar) die „EB (Exekutionsbewilligung) laut Antrag" (21 E 851/00x-2); in den Ausfertigungen der Exekutionbewilligung war als Exekutionsmittel allerdings (nur) die Pfändung der Rücklage angeführt. Die Zustellung der Exekutionsbewilligung an die Hausverwalterin erfolgte am 24. 2. 2000. Im Zuge dieses Exekutionsverfahrens leistete die Hausverwalterin eine Zahlung an die Gemeinschuldnerin in der Höhe von 2.450,49 Euro aus der Rücklage, womit der damals vorhandene Betrag erschöpft war.Die Beklagte ist zu 864/2256-Anteilen Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ 26 GB *****, mit dem Haus *****,

K*****gasse 8. In diesem Haus hat die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin H ***** GmbH Bauarbeiten durchgeführt. Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien verpflichtete mit rechtkräftigem Urteil vom 16. 8. 1999, 23 Cg 193/98s-8, die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft *****, K*****gasse 8, zur Zahlung eines restlichen Werklohns von 952.523,85 Schilling (= 69.222,61 Euro) s.A. an die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin. Diese beantragte mit am 4. 2. 2000 zu 21 E 851/00x beim Bezirksgericht Fünfhaus eingebrachten (in der Folge verbesserten) Exekutionsantrag aufgrund des Urteils des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 16. 8. 1999, 23 Cg 193/98s-8, die Bewilligung der „Exekution in die Rücklage und allenfalls eingehobene Vorauszahlungen gemäß Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG (1975)" zur Hereinbringung der Forderung gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft in der damals restlichen Höhe von 694.807,93 Schilling (= 50.493,66 Euro) s.A. Das Exekutionsgericht erteilte (zwar) die „EB (Exekutionsbewilligung) laut Antrag" (21 E 851/00x-2); in den Ausfertigungen der Exekutionbewilligung war als Exekutionsmittel allerdings (nur) die Pfändung der Rücklage angeführt. Die Zustellung der Exekutionsbewilligung an die Hausverwalterin erfolgte am 24. 2. 2000. Im Zuge dieses Exekutionsverfahrens leistete die Hausverwalterin eine Zahlung an die Gemeinschuldnerin in der Höhe von 2.450,49 Euro aus der Rücklage, womit der damals vorhandene Betrag erschöpft war.

Mit weiterem am 25. 4. 2000 zu 21 E 2380/00z des Bezirksgerichts Fünfhaus eingebrachten Exekutionsantrag begehrte die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin die Bewilligung der Exekution durch Pfändung und Überweisung der Forderungen der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft gegen die Mit- und Wohnungseigentümer auf „Auffüllung bzw Dotierung der Rücklage gem. § 16 WEG (1975) bzw Verpflichtung zur Tragung von Aufwendungen gem.§ 19 WEG (1975)". Das Exekutionsgericht bewilligt die Exekution antragsgemäß. Aus (nicht von der Beklagten kommenden) Zahlungen bestimmter Wohnungseigentümer gingen 34.574,51 Euro an die Gemeinschuldnerin, wonach ein unberichtigter Rest in Höhe des Klagsbetrags von 13.468,66 Euro aushaftet.Mit weiterem am 25. 4. 2000 zu 21 E 2380/00z des Bezirksgerichts Fünfhaus eingebrachten Exekutionsantrag begehrte die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin die Bewilligung der Exekution durch Pfändung und Überweisung der Forderungen der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft gegen die Mit- und Wohnungseigentümer auf „Auffüllung bzw Dotierung der Rücklage gem. Paragraph 16, WEG (1975) bzw Verpflichtung zur Tragung von Aufwendungen gem. Paragraph 19, WEG (1975)". Das Exekutionsgericht bewilligt die Exekution antragsgemäß. Aus (nicht von der Beklagten kommenden) Zahlungen bestimmter Wohnungseigentümer gingen 34.574,51 Euro an die Gemeinschuldnerin, wonach ein unberichtigter Rest in Höhe des Klagsbetrags von 13.468,66 Euro aushaftet.

Von dem in Exekution gezogenen Betrag von 694.807,93 Schilling (= 50.493,66 Euro) errechnet sich nach Abzug der exekutiv eingebrachten 2.450,49 Euro (Rest: 48.043,17 Euro) ein dem Miteigentumsanteil der Beklagten entsprechender Betrag (864/2256-Anteile) von 18.399,51 Euro.

Die Klägerin begehrte von der beklagten Wohnungseigentümerin die Zahlung des restlichen Werklohns von 13.468,66 Euro s.A. In diesem Umfang seien die exekutiven Schritte der Gemeinschuldnerin erfolglos geblieben. Der Restbetrag finde in dem auf die Beklagte (Wohnungseigentümerin zu 864/2256-Anteilen) entfallenden Anteil Deckung. Der Anspruch der Klägerin beruhe auf § 18 Abs 3 WEG 2002 (aF), hilfsweise auf die im Exekutionsverfahren zu 21 E 2380/00z des Bezirksgerichts Fünfhaus gepfändeten und der Gemeinschuldnerin überwiesenen Forderungen der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft gegen die Beklagte auf anteilsmäßige Tragung von Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 und Auffüllung der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002. Die Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wandte insbesondere ein, die exekutiven Maßnahmen der Gemeinschuldnerin hätten die Ausfallhaftung der Beklagten nicht begründen können. Infolge laufender monatlicher Dotierung der Rücklage mit netto 1.746,92 Euro sei Ende des Jahres 2000 eine positive Rücklage von 146.535,18 Schilling und Ende des Jahres 2001 eine solche von 530.291,69 Schilling (= 38.537,80 Euro) vorhanden gewesen. Die Gemeinschuldnerin habe es bis zur Einbringung der Klage unterlassen, weitere Exekutionsanträge auf die Rücklage bzw auf die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen einzubringen, obwohl sie von der Beklagten mehrmals auf das Vorhandensein einer positiven Rücklage hingewiesen worden und ihr daher bekannt gewesen sei, dass weitere Eintreibungsmaßnahmen erfolgversprechend seien. Auf § 32 WEG 2002 könne sich die Klägerin nicht berufen. Die Beklagte habe den gesamten sie treffenden Teil der Aufwendungen geleistet, während ihr die Eigentümergemeinschaft Beträge in Millionenhöhe schulde. Weiters habe die Beklagte die Gemeinschuldnerin direkt mit der Sanierung und Herstellung von Wohnungen im 3. Stock und im Dachgeschoss des Hauses beauftragt. Dieser Auftrag sei nicht vollständig erfüllt worden, weil die Unterlagen für die Benützungsbewilligung gefehlt hätten. Für die

Beschaffung von Planunterlagen seien der Beklagten Kosten von 3.600 Euro entstanden. Aufgrund der fehlenden Benützungsbewilligung drohe die Rückzahlung einer Förderung von 1,285.300 Schilling. Weiters habe die Gemeinschuldnerin einen Wasserschaden verursacht, für den der Behebungsaufwand zumindest 22.000 Schilling betrage. Dieser Wasserschaden sei in einem anderen Verfahren gegen die Beklagte geltend gemacht worden; sollte die Beklagte dort unterliegen, stünde ihr ein Schadenersatzanspruch gegen die Klägerin zu. Im Zuge der Bauarbeiten habe die Gemeinschuldnerin 1,887.000 Schilling bzw 6.102,26 Euro übersteigende Schäden an der Fassade verursacht. Diese Schäden seien in einem anderen Verfahren von den dortigen Beklagten eingewendet worden. Sollte diese Kompensandoforderung berechtigt sein, würde der Beklagten ebenfalls ein Schaden entstehen. Insgesamt würden Gegenforderungen von 250.404 Euro aufrechnungsweise gegen die Klagsforderung eingewendet.Die Klägerin begehrte von der beklagten Wohnungseigentümerin die Zahlung des restlichen Werklohns von 13.468,66 Euro s.A. In diesem Umfang seien die exekutiven Schritte der Gemeinschuldnerin erfolglos geblieben. Der Restbetrag finde in dem auf die Beklagte (Wohnungseigentümerin zu 864/2256-Anteilen) entfallenden Anteil Deckung. Der Anspruch der Klägerin beruhe auf Paragraph 18, Absatz 3, WEG 2002 (aF), hilfsweise auf die im Exekutionsverfahren zu 21 E 2380/00z des Bezirksgerichts Fünfhaus gepfändeten und der Gemeinschuldnerin überwiesenen Forderungen der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft gegen die Beklagte auf anteilsmäßige Tragung von Aufwendungen gemäß Paragraph 32, WEG 2002 und Auffüllung der Rücklage gemäß Paragraph 31, WEG 2002. Die Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens und wandte insbesondere ein, die exekutiven Maßnahmen der Gemeinschuldnerin hätten die Ausfallhaftung der Beklagten nicht begründen können. Infolge laufender monatlicher Dotierung der Rücklage mit netto 1.746,92 Euro sei Ende des Jahres 2000 eine positive Rücklage von 146.535,18 Schilling und Ende des Jahres 2001 eine solche von 530.291,69 Schilling (= 38.537,80 Euro) vorhanden gewesen. Die Gemeinschuldnerin habe es bis zur Einbringung der Klage unterlassen, weitere Exekutionsanträge auf die Rücklage bzw auf die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen einzubringen, obwohl sie von der Beklagten mehrmals auf das Vorhandensein einer positiven Rücklage hingewiesen worden und ihr daher bekannt gewesen sei, dass weitere Eintreibungsmaßnahmen erfolgversprechend seien. Auf Paragraph 32, WEG 2002 könne sich die Klägerin nicht berufen. Die Beklagte habe den gesamten sie treffenden Teil der Aufwendungen geleistet, während ihr die Eigentümergemeinschaft Beträge in Millionenhöhe schulde. Weiters habe die Beklagte die Gemeinschuldnerin direkt mit der Sanierung und Herstellung von Wohnungen im 3. Stock und im Dachgeschoss des Hauses beauftragt. Dieser Auftrag sei nicht vollständig erfüllt worden, weil die Unterlagen für die Benützungsbewilligung gefehlt hätten. Für die Beschaffung von Planunterlagen seien der Beklagten Kosten von 3.600 Euro entstanden. Aufgrund der fehlenden Benützungsbewilligung drohe die Rückzahlung einer Förderung von 1,285.300 Schilling. Weiters habe die Gemeinschuldnerin einen Wasserschaden verursacht, für den der Behebungsaufwand zumindest 22.000 Schilling betrage. Dieser Wasserschaden sei in einem anderen Verfahren gegen die Beklagte geltend gemacht worden; sollte die Beklagte dort unterliegen, stünde ihr ein Schadenersatzanspruch gegen die Klägerin zu. Im Zuge der Bauarbeiten habe die Gemeinschuldnerin 1,887.000 Schilling bzw 6.102,26 Euro übersteigende Schäden an der Fassade verursacht. Diese Schäden seien in einem anderen Verfahren von den dortigen Beklagten eingewendet worden. Sollte diese Kompensandoforderung berechtigt sein, würde der Beklagten ebenfalls ein Schaden entstehen. Insgesamt würden Gegenforderungen von 250.404 Euro aufrechnungsweise gegen die Klagsforderung eingewendet.

Das Erstgericht erkannte - im dritten Rechtsgang - die Klagsforderung mit 13.468,66 Euro als zu Recht bestehend und die Gegenforderungen von 250.404 Euro - gemeint offenbar bis zur Höhe der als zu Recht bestehend erkannten Klagsforderung - als nicht zu Recht bestehend. Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte folglich zur Zahlung von 13.468,66 Euro s.A. Das Erstgericht traf ua folgende (zusammengefasste) Feststellungen:

Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinschuldnerin und einzelnen Wohnungseigentümern über eine Unterlassung weiterer Exekutionsführung gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft mit dem Ziel, den Wohnungseigentümern die Zahlung geschuldeter Beträge zu ersparen und stattdessen auf die Beklagte zu überwälzen, gab es nicht. Vom 1. Jänner 1999 bis Ende Juni 2000 verwaltete Mag. Waltraud P***** das Haus. Die Hausverwalterin erhielt für die Beklagte eine Versicherungszahlung, die sie nicht an diese weiterleitete, sondern mit den ausständigen Betriebskosten und dem Reparaturfonds gegenverrechnete. Die Beklagte hatte Betriebskostenzahlungen und Zahlungen in den Reparaturfonds nicht geleistet, weil sie der Meinung war, sie habe diese Beträge vorfinanziert. Die übrigen Eigentümer leisteten Zahlungen an den Reparaturfonds. Die Beklagte hatte Mieteinnahmen aus der Vermietung von Altwohnungen; diese Einnahmen bezahlte die Hausverwalterin nicht aus, sondern verrechnete diese ebenfalls auf das Konto des Reparaturfonds. Den Restbetrag aus dieser Gegenverrechnung (Versicherungsleistung und Mieteinnahmen in Höhe

von insgesamt 33.000 Schilling) brachte die Hausverwalterin in den Reparaturfonds ein. Diese 33.000 Schilling entsprachen etwa jenem Betrag, den die Verwalterin zuletzt noch aus der Rücklage an die Gemeinschuldnerin entrichten konnte.

Seit 1. Juli 2000 verwaltet die Michael S***** Immobilienverwaltung die Liegenschaft. Zum Stichtag 30. Juni betrug der Saldo der Betriebskosten - 27.534,80 Schilling. Der Saldo Reparaturrücklagenfond betrug + 74.844,31 Schilling. Inklusive des Saldos für den Lift wurde ein Betrag von 49.502,26 Schilling an die neue Hausverwaltung übergeben. Die Eigentümerabrechnung vom 5. Februar 2001 weist auf Seite 3 einen Betrag von 144.229,20 Schilling für den „Reparaturfonds" auf. Dieser Betrag von 144.229,20 Schilling bezeichnet lediglich eine Soll-Abrechnung und entsprach nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Eigentümerabrechnung für das Jahr 2001 wies einen Reparaturfonds in der Soll-Dotierung von 341.348,40 Schilling auf. Am 31. Dezember 2001 wies das Hausverwaltungskonto ein Minussaldo von 22.887,80 Schilling auf. Zum 31. Dezember 2002 wies das Konto der Hausverwaltung hinsichtlich der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Minussaldo von 3.483,48 Schilling auf.

In den Jahren 2000 bis 2002 war die Reparaturrücklage am Papier positiv, weil sie jene Werte auswies, die von den Wohnungseigentümern tatsächlich zu bezahlen gewesen wären. Da die Beklagte und Dr. K***** (etwa 45 % der Wohnungseigentümer) weder Betriebskosten leisteten noch in den Reparaturfonds einzahlten, verwendete der Hausverwalter Michael S***** sämtliche von den anderen Wohnungseigentümern erhaltenen Zahlungen unabhängig davon, ob diese für Betriebskosten oder den Reparaturfonds gewidmet waren zum Abdecken der Betriebskosten für das Haus. Trotzdem mussten von den Wohnungseigentümern weitere Beiträge für die Betriebskosten nachgefordert werden, um das Haus am Laufen zu halten. Die Beklagte und Dr. K***** wurden in diese Nachzahlungen nicht eingebunden, da sie sich an den Zahlungen ohnehin nicht beteiligten. Durch Einmalzahlungen der zahlungswilligen Wohnungseigentümer wurde jeweils nur das Minussaldo am Konto ausgeglichen. Der Hausverwalter buchte die Zahlungen, welche von den zahlungswilligen Wohnungseigentümern für den Reparaturfonds gewidmet waren, in diesen ein. Dies geschah jedoch nur fiktiv, die Zahlungen wurden für die Betriebskosten verwendet.

In der Reparaturrücklage war daher auch seit Übernahme der Hausverwaltung durch Michael S***** kein Geld und es befinden sich bis heute keine Werte in der Reparaturrücklage.

Die Zahlungen von 34.574,51 Euro, welche durch die Wohnungseigentümer (außer Dr. K***** und die Beklagte) an die Gemeinschuldnerin entrichtet wurden, leitet der Hausverwalter S***** aus organisatorischen Gründen an die Gemeinschuldnerin weiter. Diese Gelder stammten jedoch nicht aus der Reparaturrücklage. Rechtlich bejahte das Erstgericht das Vorliegen der Voraussetzungen des § 13c Abs 3 WEG 1975 und damit die Ausfallshaftung der Beklagten, weshalb es die Klagsforderung als zu Recht bestehend erkannte. Die von der Beklagten geltend gemacht Gegenforderungen seien in tatsächlicher Hinsicht nicht erwiesen.Die Zahlungen von 34.574,51 Euro, welche durch die Wohnungseigentümer (außer Dr. K***** und die Beklagte) an die Gemeinschuldnerin entrichtet wurden, leitet der Hausverwalter S***** aus organisatorischen Gründen an die Gemeinschuldnerin weiter. Diese Gelder stammten jedoch nicht aus der Reparaturrücklage. Rechtlich bejahte das Erstgericht das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 und damit die Ausfallshaftung der Beklagten, weshalb es die Klagsforderung als zu Recht bestehend erkannte. Die von der Beklagten geltend gemacht Gegenforderungen seien in tatsächlicher Hinsicht nicht erwiesen.

Das Berufungsgericht gab der von der Beklagten erhobenen Berufung nicht Folge. Die Voraussetzungen für die Ausfallshaftung der Beklagten seien nach § 13c Abs 3 WEG 1975 zu beurteilen und im Hinblick auf die von der Gemeinschulderin zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus geführte Exekution vorgelegen. Ob das Konto der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft für kurze Zeiträume einen positiven Saldo aufgewiesen habe, sei unerheblich, weil die Gemeinschuldnerin nicht verpflichtet gewesen sei, laufend Exekutionsanträge zu stellen. Betreffend die Gegenforderungen der Beklagten hätten für die beauftragten Wohnungen keine Pläne gefehlt und hinsichtlich der Wasser- und Fassadenschäden sei kein schlüssiges Vorbringen erstattet worden. Diese Forderungen seien nach den Ausführungen der Beklagten vom Ausgang anderer Verfahren abhängig und daher als aufschiebend bedingte Forderungen nicht aufrechenbar. Die Entscheidung des Berufungsgericht enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Im vorliegenden Verfahren sei die erhebliche Rechtsfrage „der Reichweite der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 13 WEG 2002 im Hinblick auf die Anwendbarkeit des § 18 Abs 3 WEG 2002 aF (§ 18 Abs 4 WEG 2002 idF WRN 2006) auf eine unter den Voraussetzungen des § 13c WEG 1975 vor dem 1. 7. 2002 bereits eingetretene Ausfallshaftung der Miteigentümer" zu klären. Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich

die ordentliche Revision der Beklagten unter Nennung der Revisionsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Abweisung des Klagebegehrens. Hilfsweise begehrt die Beklagte, die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs- oder das Erstgericht zurückzuverweisen.Das Berufungsgericht gab der von der Beklagten erhobenen Berufung nicht Folge. Die Voraussetzungen für die Ausfallshaftung der Beklagten seien nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 zu beurteilen und im Hinblick auf die von der Gemeinschulderin zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus geführte Exekution vorgelegen. Ob das Konto der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft für kurze Zeiträume einen positiven Saldo aufgewiesen habe, sei unerheblich, weil die Gemeinschuldnerin nicht verpflichtet gewesen sei, laufend Exekutionsanträge zu stellen. Betreffend die Gegenforderungen der Beklagten hätten für die beauftragten Wohnungen keine Pläne gefehlt und hinsichtlich der Wasser- und Fassadenschäden sei kein schlüssiges Vorbringen erstattet worden. Diese Forderungen seien nach den Ausführungen der Beklagten vom Ausgang anderer Verfahren abhängig und daher als aufschiebend bedingte Forderungen nicht aufrechenbar. Die Entscheidung des Berufungsgericht enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Im vorliegenden Verfahren sei die erhebliche Rechtsfrage „der Reichweite der Übergangsbestimmung des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Paragraph 18, Absatz 3, WEG 2002 aF (Paragraph 18, Absatz 4, WEG 2002 in der Fassung WRN 2006) auf eine unter den Voraussetzungen des Paragraph 13 c, WEG 1975 vor dem 1. 7. 2002 bereits eingetretene Ausfallshaftung der Miteigentümer" zu klären. Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die ordentliche Revision der Beklagten unter Nennung der Revisionsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Abweisung des Klagebegehrens. Hilfsweise begehrt die Beklagte, die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs- oder das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise dieser keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (§ 508a Abs 1 ZPO) nicht zulässig, weil die Beklagte keine erhebliche Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO geltend macht. Gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO genügt folgend die Darstellung der Zurückweisungsgründe:Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) nicht zulässig, weil die Beklagte keine erhebliche Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend macht. Gemäß Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO genügt folgend die Darstellung der Zurückweisungsgründe:

1. Nach der Übergangsbestimmung des § 56 Abs 13 WEG 2002, deren Reichweite dem Berufungsgericht klärungsbedürftig erscheint, ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 - soweit § 56 Abs 1 bis 12 WEG 2002 nichts Abweichendes anordnet - auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Im vorliegenden Fall sind aber weder „die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte" noch „vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte", sondern die Voraussetzungen der fraglichen Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer zu beurteilen. Für diese Voraussetzungen ist daher § 56 Abs 13 WEG 2002 schon nach seinem klaren Wortlaut nicht anwendbar. Vielmehr existiert betreffend die durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geänderten Voraussetzungen der Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer keine besondere Übergangsvorschriften. Da der Gesetzgeber keine Rückwirkung des § 18 Abs 3 WEG 2002 aF (§ 18 Abs 4 WEG 2002 idF WRN 2006) anordnete und dieser Bestimmung auch kein zur rückwirkenden Anwendung zwingender Charakter zukommt, entspricht es ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, neues Recht nicht auf vor dessen Inkrafttreten endgültig und abschließend verwirklichte Sachverhalte anzuwenden (RIS-Justiz RS0105481; RS0101471; RS0107268). Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich in diesem Zusammenhang nicht.1. Nach der Übergangsbestimmung des Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002, deren Reichweite dem Berufungsgericht klärungsbedürftig erscheint, ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 - soweit Paragraph 56, Absatz eins bis 12 WEG 2002 nichts Abweichendes anordnet - auch auf die vor dem 1. Juli 2002 begründeten

Wohnungseigentumsrechte und auf die vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte anzuwenden. Im vorliegenden Fall sind aber weder „die vor dem 1. Juli 2002 begründeten Wohnungseigentumsrechte" noch „vor diesem Zeitpunkt zwischen Wohnungseigentümern, Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren untereinander oder mit Dritten geschlossenen Rechtsgeschäfte", sondern die Voraussetzungen der fraglichen Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer zu beurteilen. Für diese Voraussetzungen ist daher Paragraph 56, Absatz 13, WEG 2002 schon nach seinem klaren Wortlaut nicht anwendbar. Vielmehr existiert betreffend die durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geänderten Voraussetzungen der Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer keine besondere Übergangsvorschriften. Da der Gesetzgeber keine Rückwirkung des Paragraph 18, Absatz 3, WEG 2002 aF (Paragraph 18, Absatz 4, WEG 2002 in der Fassung WRN 2006) anordnete und dieser Bestimmung auch kein zur rückwirkenden Anwendung zwingender Charakter zukommt, entspricht es ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, neues Recht nicht auf vor dessen Inkrafttreten endgültig und abschließend verwirklichte Sachverhalte anzuwenden (RIS-Justiz RS0105481; RS0101471; RS0107268). Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich in diesem Zusammenhang nicht.

2. Die Prüfung, ob im vorliegenden Einzelfall die Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach § 13c Abs 2 WEG 1975 vorlagen, womit sich die Revision über weite Strecken befasst, kann insoweit zu keiner richtungweisenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (mehr) führen, als es sich um eine Regelung handelt, die bereits seit 1. 7. 2002 nicht mehr geltendes Recht darstellt, auf seither verwirklichte Sachverhalte daher nicht mehr anzuwenden ist und zahlreiche (anhängige) Verfahren, für welche diese Bestimmung noch zum Tragen kommen könnte, nicht zu erwarten sind.2. Die Prüfung, ob im vorliegenden Einzelfall die Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG 1975 vorlagen, womit sich die Revision über weite Strecken befasst, kann insoweit zu keiner richtungweisenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (mehr) führen, als es sich um eine Regelung handelt, die bereits seit 1. 7. 2002 nicht mehr geltendes Recht darstellt, auf seither verwirklichte Sachverhalte daher nicht mehr anzuwenden ist und zahlreiche (anhängige) Verfahren, für welche diese Bestimmung noch zum Tragen kommen könnte, nicht zu erwarten sind.

3. Im Übrigen ist dem Berufungsgericht im Hinblick auf die Bejahung der Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach § 13c Abs 2 WEG 1975 auch keine auffallende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls unterlaufen. § 13c Abs 2 WEG 1975 bestimmte, dass, soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten, die Miteigentümer für den Ausfall im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile haften. Wenngleich dies nach dem Wortlaut dieser Bestimmung nicht ausdrücklich verlangt wird, hat der entscheidende Senat zu 5 Ob 284/99x (= EWr II/13c/81) die dort nicht abschließend zu klärende Frage aufgeworfen, „ob nicht überhaupt vor Durchgriff auf den einzelnen Miteigentümer ein Exekutionstitel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geschaffen werden muss und erfolglos Exekution versucht worden sein muss bzw die Aussichtslosigkeit von Eintreibungsmaßnahmen in diesem Stadium ausreicht". Selbst wenn man vom Erfordernis der Exekution gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft ausgeht, so hat hier die Gemeinschuldnerin dieser Anforderung entsprochen und die zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus die „Exekution in die Rücklage und [entgegen den aktenwidrigen Behauptungen in der Revision auch] allenfalls eingehobener Vorauszahlungen gemäß § 13c Abs 2 WEG (1975)" beantragt und auch „laut Antrag" bewilligt erhalten. Ein Fehler lag bloß insofern vor, als in den Ausfertigungen der Exekutionbewilligung nur die Pfändung und Überweisung der der Verpflichteten aufgrund der Rücklage zustehenden Forderung angeführt war. Wenn das Berufungsgericht dies im Ergebnis nicht nachteilig zu Lasten der (nunmehrigen) Gemeinschuldnerin (damals betreibenden Partei) gewertet hat, ist das schon deshalb nicht zu beanstanden, weil zur fraglichen Zeit der Einleitung dieses Exekutionsverfahrens (erstes Halbjahr 2000) das Betriebskostenkonto - entgegen der feststellungswidrigen Behauptung der Beklagten (S 5 in ON 50) - ohnehin negativ war (- 27.534,80; Ersturteil S 14) war. Die Annahme fehlender Deckung und damit die Bejahung der Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach § 13c Abs 2 WEG 1975 nach der nur um Umfang von 2.450,49 Euro erfolgreichen Exekution und einem negativen Betriebskostenkonto ist keine unvertretbare Fehlbeurteilung.3. Im Übrigen ist dem Berufungsgericht im Hinblick auf die Bejahung der Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG 1975 auch keine auffallende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls unterlaufen. Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG 1975 bestimmte, dass, soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten, die Miteigentümer für den Ausfall im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile haften. Wenngleich dies nach dem Wortlaut dieser Bestimmung nicht ausdrücklich verlangt wird, hat der entscheidende Senat zu 5 Ob 284/99x (= EWr

II/13c/81) die dort nicht abschließend zu klärende Frage aufgeworfen, „ob nicht überhaupt vor Durchgriff auf den einzelnen Miteigentümer ein Exekutionstitel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geschaffen werden muss und erfolglos Exekution versucht worden sein muss bzw die Aussichtslosigkeit von Eintreibungsmaßnahmen in diesem Stadium ausreicht". Selbst wenn man vom Erfordernis der Exekution gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft ausgeht, so hat hier die Gemeinschuldnerin dieser Anforderung entsprochen und die zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus die „Exekution in die Rücklage und [entgegen den aktenwidrigen Behauptungen in der Revision auch] allenfalls eingehobener Vorauszahlungen gemäß Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG (1975)" beantragt und auch „laut Antrag" bewilligt erhalten. Ein Fehler lag bloß insofern vor, als in den Ausfertigungen der Exekutionbewilligung nur die Pfändung und Überweisung der der Verpflichteten aufgrund der Rücklage zustehenden Forderung angeführt war. Wenn das Berufungsgericht dies im Ergebnis nicht nachteilig zu Lasten der (nunmehrigen) Gemeinschuldnerin (damals betreibenden Partei) gewertet hat, ist das schon deshalb nicht zu beanstanden, weil zur fraglichen Zeit der Einleitung dieses Exekutionsverfahrens (erstes Halbjahr 2000) das Betriebskostenkonto - entgegen der feststellungswidrigen Behauptung der Beklagten (S 5 in ON 50) - ohnehin negativ war (- 27.534,80; Ersturteil S 14) war. Die Annahme fehlender Deckung und damit die Bejahung der Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG 1975 nach der nur um Umfang von 2.450,49 Euro erfolgreichen Exekution und einem negativen Betriebskostenkonto ist keine unvertretbare Fehlbeurteilung.

4. Unter dem Titel „Verfahrensmangel" enthält die Revision rechtliche Schlussfolgerungen aus dem oben dargestellten, von der Gemeinschulderin gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus geführten Exekutionsverfahren. Weiters erläutert die Beklagte, aus welchen Gründen sie im zweiten Rechtsgang die Anrufung des Obersten Gerichtshofs unterlassen hat. Ein Mangel des Berufungsverfahrens wird damit nicht aufgezeigt (§ 510 Abs 3 ZPO).4. Unter dem Titel „Verfahrensmangel" enthält die Revision rechtliche Schlussfolgerungen aus dem oben dargestellten, von der Gemeinschulderin gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus geführten Exekutionsverfahren. Weiters erläutert die Beklagte, aus welchen Gründen sie im zweiten Rechtsgang die Anrufung des Obersten Gerichtshofs unterlassen hat. Ein Mangel des Berufungsverfahrens wird damit nicht aufgezeigt (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

5. Die Revisionsausführungen zur „Dotierung der Rücklage" erweisen sich durchwegs als eine im Revisionsverfahren unzulässige Bekämpfung der Beweis- und Tatfrage (RIS-Justiz RS0043371).

6. Die Revisionsausführungen betreffend die vermeintlich zum Nachteil der Beklagten erfolgte Abrede eines Verzichts auf weitere exekutive Schritte der Gemeinschuldnerin gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft bzw gegen andere Wohnungseigentümer hinsichtlich der Betriebskostenakonti ist zunächst schon deshalb nicht plausibel, weil die Beklagte dabei - unzutreffend - die Maßgeblichkeit der Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach § 18 Abs 3 WEG 2002 aF (§ 18 Abs 4 WEG 2002 idF WRN 2006) unterstellt („geschuldete Zahlungen") und nach den erstgerichtlichen Feststellungen ein aktives Betriebskostenkonto in den Jahren 2000 und 2002 ohnehin nicht bestand, sondern sämtliche Zahlungen zur Deckung der laufenden Aufwendungen bzw zur Abdeckung von Sollständen aufgingen. Im Übrigen schwebt der Beklagten dabei offenbar als Voraussetzung der Ausfallshaftung die Pflicht des Gläubigers vor, ständig weitere exekutive Schritte gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft vornehmen zu müssen; ein solches Erfordernis ist aus § 13c Abs 2 WEG 1975 nicht ableitbar und würde in letzter Konsequenz dazu führen, dass die Ausfallshaftung nie zum Tragen kommen könnte.6. Die Revisionsausführungen betreffend die vermeintlich zum Nachteil der Beklagten erfolgte Abrede eines Verzichts auf weitere exekutive Schritte der Gemeinschuldnerin gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft bzw gegen andere Wohnungseigentümer hinsichtlich der Betriebskostenakonti ist zunächst schon deshalb nicht plausibel, weil die Beklagte dabei - unzutreffend - die Maßgeblichkeit der Voraussetzungen der Ausfallshaftung nach Paragraph 18, Absatz 3, WEG 2002 aF (Paragraph 18, Absatz 4, WEG 2002 in der Fassung WRN 2006) unterstellt („geschuldete Zahlungen") und nach den erstgerichtlichen Feststellungen ein aktives Betriebskostenkonto in den Jahren 2000 und 2002 ohnehin nicht bestand, sondern sämtliche Zahlungen zur Deckung der laufenden Aufwendungen bzw zur Abdeckung von Sollständen aufgingen. Im Übrigen schwebt der Beklagten dabei offenbar als Voraussetzung der Ausfallshaftung die Pflicht des Gläubigers vor, ständig weitere exekutive Schritte gegen die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft vornehmen zu müssen; ein solches Erfordernis ist aus Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG 1975 nicht ableitbar und würde in letzter Konsequenz dazu führen, dass die Ausfallshaftung nie zum Tragen kommen könnte.

7. Die Beklagte wirft dem Berufungsgericht vor, es habe die Höhe des Ausfalls (48.043,17 Euro) unrichtig berechtigt.

Nach Ansicht der Beklagten hätte der von den Vorinstanzen den anderen Mit- und Wohnungseigentümern zugerechnete Betrag von 34.574,51 Euro ausfallsmindernd berücksichtigt werden müssen und erst dann der Haftungsanteil der Beklagten errechnet werden dürfen, weil dieser Betrag vom Bankkonto der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft geleistet und - entgegen der Annahme der Vorinstanzen - nicht exekutiv hereingebracht worden sei. In diesen Revisionsausführungen liegt zunächst insofern eine unzulässige Neuerung, als die Beklagte in tatsächlicher Hinsicht unterstellen will, bei diesen Zahlungen der Mit- und Wohnungseigentümer habe es sich um eine „normale" Dotierung des Kontos der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft gehandelt. Die Beklagte hat selbst in ihrer Berufung im zweiten Rechtsgang die Feststellung begehrt, „dass die von einigen Wohnungseigentümern geleistete Zahlung von EUR 34.574,51 im Rahmen der Forderungsexekution der Klägerin auf die von den Eigentümern der Eigentümergemeinschaft geschuldeten Zahlungen 21 E 2380/00z erfolgt ist" (S 7 in ON 32). In diesem Exekutionsverfahren hat die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin (zu Feldgruppe 11) aber ausdrücklich vorgebracht: „Eine von der betreibenden Partei gegen die verpflichtete Partei geführte Exekution in die Rücklage und in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen verlief ergebnislos, sodaß gemäß 13c Abs 2 WEG die Miteigentümer der Liegenschaft ... der verpflichteten Partei gegenüber unmittelbar haften". Wenn das Berufungsgericht ausgehend von der nur im Umfang von 2.450,49 Euro erfolgreichen Exekution zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus vertretbar die Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer nach § 13c Abs 3 WEG 1975 bejahte und sich die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin im folgenden Exekutionsverfahren auch ausdrücklich auf diese Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer stützte, dann kann in der Anrechnung der von den Wohnungseigentümern „im Rahmen der Forderungsexekution" geleisteten Zahlungen auf deren Ausfall ebenfalls keine unvertretbare rechtliche Würdigung des im gegebenen Einzelfall vorgelegenen Geschehnisablaufs erkannt werden.7. Die Beklagte wirft dem Berufungsgericht vor, es habe die Höhe des Ausfalls (48.043,17 Euro) unrichtig berechtigt. Nach Ansicht der Beklagten hätte der von den Vorinstanzen den anderen Mit- und Wohnungseigentümern zugerechnete Betrag von 34.574,51 Euro ausfallsmindernd berücksichtigt werden müssen und erst dann der Haftungsanteil der Beklagten errechnet werden dürfen, weil dieser Betrag vom Bankkonto der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft geleistet und - entgegen der Annahme der Vorinstanzen - nicht exekutiv hereingebracht worden sei. In diesen Revisionsausführungen liegt zunächst insofern eine unzulässige Neuerung, als die Beklagte in tatsächlicher Hinsicht unterstellen will, bei diesen Zahlungen der Mit- und Wohnungseigentümer habe es sich um eine „normale" Dotierung des Kontos der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft gehandelt. Die Beklagte hat selbst in ihrer Berufung im zweiten Rechtsgang die Feststellung begehrt, „dass die von einigen Wohnungseigentümern geleistete Zahlung von EUR 34.574,51 im Rahmen der Forderungsexekution der Klägerin auf die von den Eigentümern der Eigentümergemeinschaft geschuldeten Zahlungen 21 E 2380/00z erfolgt ist" (S 7 in ON 32). In diesem Exekutionsverfahren hat die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin (zu Feldgruppe 11) aber ausdrücklich vorgebracht: „Eine von der betreibenden Partei gegen die verpflichtete Partei geführte Exekution in die Rücklage und in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen verlief ergebnislos, sodaß gemäß 13c Absatz 2, WEG die Miteigentümer der Liegenschaft ... der verpflichteten Partei gegenüber unmittelbar haften". Wenn das Berufungsgericht ausgehend von der nur im Umfang von 2.450,49 Euro erfolgreichen Exekution zu 21 E 851/00x des Bezirksgerichts Fünfhaus vertretbar die Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 bejahte und sich die (nunmehrige) Gemeinschuldnerin im folgenden Exekutionsverfahren auch ausdrücklich auf diese Ausfallshaftung der Wohnungseigentümer stützte, dann kann in der Anrechnung der von den Wohnungseigentümern „im Rahmen der Forderungsexekution" geleisteten Zahlungen auf deren Ausfall ebenfalls keine unvertretbare rechtliche Würdigung des im gegebenen Einzelfall vorgelegenen Geschehnisablaufs erkannt werden.

8.1. Die Revisionsausführungen zur Gegenforderung betreffend die Planungskosten stellen neuerlich eine unzulässige Bekämpfung der zugrunde liegenden Beweis- und Tatfrage dar.

8.2. Hinsichtlich der übrigen Gegenforderungen räumt die Beklagte selbst deren mangelnde Fälligkeit bei Schluss der mündlichen Streitverhandlung in erster Instanz ein, behauptet, diese nur infolge anwaltlicher Vorsicht erhoben zu haben und sie kündigt deren Geltendmachung im Rahmen eines Oppositionsverfahrens an. Eine unrichtige rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen wird damit nicht aufgezeigt.

Da die Beklagte somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend macht ist ihre Revision unzulässig und zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 50, 41 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.Da die Beklagte somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend macht ist ihre Revision unzulässig

und zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 50,, 41 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Anmerkung

E851505Ob51.07x

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.474XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00051.07X.0828.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at