jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/4/17 5Ob255/06w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.04.2007

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 Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, F*****gasse 5, vertreten durch Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Andreas Frank, Rechtsanwalt in Wien, wegen 13.802,86 Euro sA, über die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Handelsgerichts Wien als Berufungsgericht vom 31. Jänner 2006, GZ 50 R 126/05v-18, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts für Handelssachen Wien vom 4. August 2005, GZ 7 C 2092/04d-14, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass diese - einschließlich des in Rechtskraft erwachsenen Zuspruchs von 814,20 Euro samt 4 % Zinsen seit 6. Juni 2005 - insgesamt wie folgt zu lauten haben:

„1. Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen den Betrag von 7.279,68 Euro samt 4 % Zinsen seit 6. Juni 2005 zu zahlen.

2. Das Mehrbegehren, die Beklagte sei schuldig, der Klägerin weitere 6.523,18 Euro samt 4 % Zinsen seit 6. Juni 2005 zu bezahlen, wird abgewiesen.

3. Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen an Kosten 916,20 Euro (darin 152,70 Euro Umsatzsteuer) zu ersetzen."

Die Klägerin ist schuldig, der Beklagten binnen 14 Tagen 424 Euro an Barauslagen des Berufungsverfahrens zu ersetzen.

Die Beklagte ist schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen 584 Euro an Barauslagen des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Im übrigen Umfang werden die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens gegeneinander aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ 2356 GB ***** mit dem Haus *****, F*****gasse 5; die Beklagte ist dort Mit- und Wohnungseigentümerin. Mit den Anteilen der Beklagten ist Wohnungseigentum an den Objekten W 1, W 5, W 12, W 13, W 14 und W 36 verbunden.

Die frühere Verwalterin N***** GmbH hatte der Beklagten ab 1. 1. 2004 Akonti für Betriebskosten und Rücklage, und zwar insgesamt für alle ihre Objekte in der monatlichen Höhe von 493,66 Euro (x 12 = 5.923,92 Euro) vorgeschrieben.

Am 20. 2. 2004 bestätigte die frühere Verwalterin N***** GmbH einen Zahlungseingang der Beklagten von 5.109,72 Euro gewidmet auf „Aufwände 1-12/2004 laut Vorschreibung für *****, F*****gasse 5, Top 1, 5, 12, 13, 14 und 36" und am 6. 5. 2004 Zahlungseingänge der Beklagten in Höhe von jeweils 1.500 Euro gewidmet auf „Akontoaufwände 2005 für *****, F*****gasse 5" hinsichtlich jedes einzelnen Wohnungseigentumsobjekts der Beklagten. Seit 1. 6. 2004 ist Brigitte B***** Verwalterin der Liegenschaft. Sie schrieb den Wohnungseigentümern bis einschließlich September 2004 Akonti in unveränderter Höhe vor (für alle Wohnungseigentumsobjekte der Beklagten für 6/04 bis 9/04 insgesamt 1.974,64 Euro). Da die gesamten Vorschreibungen für Juni bis September 2004 nur zur Hälfte einbezahlt wurden und schon aus dem ersten Halbjahr 2004 ein Rückstand von 6.000 Euro sowie im 3. Quartal 2004 ein solcher von 1.500 Euro bestand, richtete die Verwalterin Brigitte B***** am 17. 9. 2004 ein Rundschreiben an die Wohnungseigentümer, in dem sie die Rückstände und die Betriebskosten für das 4. Quartal 2004 bekannt gab. Die Betriebskosten betrugen für das gesamte Objekt pro Jahr 30.000 Euro. Zur Deckung des aufgelaufenen Rückstands und der laufenden Betriebskosten schrieb dann die Verwalterin Brigitte B***** den Wohnungseigentümern ab Oktober 2004 bis Ende 2004 erhöhte Akonti, und zwar für die gesamte Liegenschaft monatlich 10.000 Euro vor. Dies ergab nach dem Verteilungsschlüssel für alle Wohnungseigentumsobjekte der Beklagten ab Oktober bis einschließlich Dezember 2004 einen monatlichen Gesamtbetrag von 2.648,82 Euro (x 3 = 7.946,46 Euro). Ab Jänner 2005 schrieb die Verwalterin den Wohnungseigentümern Akonti vor, wonach sich für alle Wohnungseigentumsobjekte der Beklagten ein monatlicher Gesamtbetrag von 646,96 Euro und damit für das erste Halbjahr 2005 insgesamt 3.881,76 Euro ergaben.

Auf die von der Verwalterin Brigitte B***** vorgeschriebenen Akonti leistete die Beklagte keine Zahlungen.

Die Klägerin begehrte von der Beklagten (nach Klagsausdehnung S. 5 in ON 10 und S. 1 in ON 13) die Bezahlung der von der Verwalterin Brigitte B***** für den Zeitraum 6/04 bis 6/05 vorgeschriebenen Akonti in der Höhe von insgesamt 13.802,86 Euro (= 1.974,64 + 7.946,46 + 3.881,76) sA. Die neue Verwalterin Brigitte B***** sei bei Antritt ihrer Tätigkeit mit einer Liquiditätskrise konfrontiert gewesen, die eine Erhöhung der Vorschreibungen erforderlich gemacht habe.Die Klägerin begehrte von der Beklagten (nach Klagsausdehnung Sitzung 5 in ON 10 und Sitzung 1 in ON 13) die Bezahlung der von der Verwalterin Brigitte B***** für den Zeitraum 6/04 bis 6/05 vorgeschriebenen Akonti in der Höhe von insgesamt 13.802,86 Euro (= 1.974,64 + 7.946,46 + 3.881,76) sA. Die neue Verwalterin Brigitte B***** sei bei Antritt ihrer Tätigkeit mit einer Liquiditätskrise konfrontiert gewesen, die eine Erhöhung der Vorschreibungen erforderlich gemacht habe.

Die Beklagte wandte ein, dass die von der Verwalterin Brigitte B***** vorgenommene Erhöhung der Akonti unzulässig gewesen sei. Die Beklagte habe die von der früheren Verwalterin N***** GmbH vorgeschriebenen Akonti bezahlt. Diese Zahlungen seien auf die von der neuen Verwalterin vorgeschriebenen Beträge anzurechnen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Es ging in tatsächlicher Hinsicht über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch davon aus, dass die frühere Verwalterin N***** GmbH die von ihr bestätigten Zahlungen der Beklagten weder an die Klägerin noch an die nunmehrige Verwalterin Brigitte B***** herausgegeben habe.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, die neue Verwalterin habe dafür Sorge tragen müssen, den bestandenen Abgang auszugleichen. Die dafür vorgenommene Akontierhöhung sei so lange rechtens gewesen, als keine gegenteilige mehrheitliche Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft vorgelegen habe. Die Beklagte sei daher zur Zahlung der von der Verwalterin Brigitte B***** vorgeschriebenen Beträge verpflichtet. Vorauszahlungen der Beklagten seien nicht anzurechnen, weil ab 1. 6. 2004 mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr an die neue Verwalterin bezahlt habe werden können und von der Beklagten vorausbezahlte Beträge weder an die Klägerin noch an die neue Verwalterin ausgefolgt worden seien. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten teilweise und zwar dahin Folge, dass es die Beklagte zur Zahlung von 814 Euro sA verpflichtete und das Mehrbegehren von 12.988,66 Euro sA abwies. Das Berufungsgericht vertrat den Standpunkt, dass eine Erhöhung der Vorschreibungen durch den Verwalter im laufenden Jahr ohne dahingehende Weisung der Eigentümergemeinschaft unzulässig sei, weshalb die Akontierhöhung von der neuen Verwalterin erst ab 1. 1. 2005 wirksam vorgenommen habe werden können. Die frühere Verwalterin sei auch legitimiert gewesen, schuldbefreiend Vorauszahlungen entgegen zu nehmen, weshalb jene der Beklagten zur Gänze anzurechnen seien. Danach verbleibe nur für 2004 ein noch offener Rest auf die - nicht erhöhten - Vorschreibungen von 814 Euro.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Zur Frage,

ob und unter welchen Umständen der nachfolgende Verwalter an vom Vorgänger den Wohnungseigentümern gegenüber vorgenommene Vorschreibungen gebunden sei, existiere keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Gegen den klageabweislichen Teil des Berufungsurteils richtet sich die ordentliche Revision der Klägerin wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der gänzlichen Klagestattgebung; hilfsweise stellt die Klägerin auch einen Aufhebungsantrag.

Die Beklagte erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, der Revision der Klägerin keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig und teilweise auch berechtigt.

1. Zur Aktenwidrigkeit:

Die Klägerin behauptet, das Berufungsgericht sei von der Existenz einer Vorausschau gemäß§ 20 Abs 2 WEG 2002 ausgegangen und habe deshalb davon abweichende Vorschreibungen der neuen Verwalterin für unzulässig erachtet. Ohne die aktenwidrige, durch kein Verfahrensergebnis gedeckte Annahme einer vorgelegenen Vorausschau hätte das Berufungsgericht zur gänzlichen Klagestattgebung gelangen müssen.Die Klägerin behauptet, das Berufungsgericht sei von der Existenz einer Vorausschau gemäß Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002 ausgegangen und habe deshalb davon abweichende Vorschreibungen der neuen Verwalterin für unzulässig erachtet. Ohne die aktenwidrige, durch kein Verfahrensergebnis gedeckte Annahme einer vorgelegenen Vorausschau hätte das Berufungsgericht zur gänzlichen Klagestattgebung gelangen müssen.

Das Berufungsgericht hat - entgegen der Ansicht der Klägerin - das Vorliegen einer Vorausschau gemäß§ 20 Abs 2 WEG 2002 nicht unterstellt, sondern diese Frage - weil nicht Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens - zutreffend als ungeklärt erachtet (Berufungsurteil S. 8). Das Berufungsgericht hat die Unzulässigkeit der von der Verwalterin Brigitte B***** für die Monate Oktober bis Dezember 2004 erhöhten Vorschreibungen nicht mit einer Vorausschau, sondern mit der Bindung an die Vorschreibungen der früheren Verwalterin begründet.Das Berufungsgericht hat - entgegen der Ansicht der Klägerin - das Vorliegen einer Vorausschau gemäß Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002 nicht unterstellt, sondern diese Frage - weil nicht Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens - zutreffend als ungeklärt erachtet (Berufungsurteil Sitzung 8). Das Berufungsgericht hat die Unzulässigkeit der von der Verwalterin Brigitte B***** für die Monate Oktober bis Dezember 2004 erhöhten Vorschreibungen nicht mit einer Vorausschau, sondern mit der Bindung an die Vorschreibungen der früheren Verwalterin begründet.

Die von der Klägerin behauptet Aktenwidrigkeit liegt daher nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).Die von der Klägerin behauptet Aktenwidrigkeit liegt daher nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

2. Zur Rechtsrüge:

2.1. Der Behandlung der Rechtsrüge ist zunächst vorauszuschicken, dass - wie schon zu Punkt 1. angesprochen - nicht feststeht, die frühere Verwalterin N***** GmbH habe den Wohnungseigentümern gemäß § 20 Abs 2 WEG 2002 eine Vorausschau zur Kenntnis gebracht und darin die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten sowie die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt gegeben. Die Beklagte hat gegen die von der Verwalterin Brigitte B***** vorgenommenen Akontierhöhungen insbesondere kein vermeintlich unzulässiges Abweichen von einer Vorausschau eingewendet. Die Frage nach der allfälligen Bindung eines (späteren) Verwalters an die eigene (von seinem Vorgänger erstellte) Vorausschau ist daher im gegebenen Kontext nicht zu erörtern.2.1. Der Behandlung der Rechtsrüge ist zunächst vorauszuschicken, dass - wie schon zu Punkt 1. angesprochen - nicht feststeht, die frühere Verwalterin N***** GmbH habe den Wohnungseigentümern gemäß Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002 eine Vorausschau zur Kenntnis gebracht und darin die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten sowie die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt gegeben. Die Beklagte hat gegen die von der Verwalterin Brigitte B***** vorgenommenen Akontierhöhungen insbesondere kein vermeintlich unzulässiges Abweichen von einer Vorausschau eingewendet. Die Frage nach der allfälligen Bindung eines (späteren) Verwalters an die eigene (von seinem Vorgänger erstellte) Vorausschau ist daher im gegebenen Kontext nicht zu erörtern.

2.2.1. Die Klägerin macht in ihrer Rechtsrüge zusammengefasst geltend, die neue Verwalterin sei gezwungen gewesen, kurzfristig die monatlichen Akontovorschreibungen zu erhöhen, um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft aufrecht zu erhalten. Diese Vorgangsweise sei nicht nur nicht rechtswidrig, sondern dazu sei die Verwalterin sogar aufgrund des Gesetzes verpflichtet gewesen. § 20 Abs 2 WEG 2002, der den Verwalter zur Legung der Vorausschau

verpflichte, diene dazu, eine Art „Liquiditätsplanung" für die Eigentümergemeinschaft zu erstellen. Werde die Wohnungseigentumsanlage umsichtig verwaltet, so funktioniere dieses Prinzip. Vorliegend sei aber die frühere Verwalterin abberufen worden, weil die Eigentümer erkannt hätten, dass diese nicht seriös vorgegangen sei. Die neu bestellte Verwalterin sei unmittelbar nach Amtsantritt mit einer durch die Fortschreibung der bisherigen monatlichen Akontozahlungen nicht bewältigbaren Liquiditätslücke konfrontiert gewesen. In dieser Situation habe sie gar keine andere Möglichkeit gehabt, als die laufenden Akontozahlungen zu erhöhen, um die Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten. Weder Buchstaben noch Geist des WEG 2002 könne entnommen werden, dass, wenn der Verwalter sich bei der Erstellung der Vorausschau geirrt oder - wie hier - die Vorverwaltung den Fehler gemacht habe, die Insolvenz der Eigentümergemeinschaft in Kauf genommen werden solle, was aber Konsequenz der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts sei. Im Übrigen führe die Ansicht der zweiten Instanz nur zum Verschieben des Problems um einige Monate in die Zukunft. Der Fehlbetrag müsste spätestens im Rahmen der nachfolgenden Jahresabrechnung schlagend und dann doch wieder von den Eigentümern bezahlt werden.2.2.1. Die Klägerin macht in ihrer Rechtsrüge zusammengefasst geltend, die neue Verwalterin sei gezwungen gewesen, kurzfristig die monatlichen Akontovorschreibungen zu erhöhen, um die Liquidität der Eigentümergemeinschaft aufrecht zu erhalten. Diese Vorgangsweise sei nicht nur nicht rechtswidrig, sondern dazu sei die Verwalterin sogar aufgrund des Gesetzes verpflichtet gewesen. Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002, der den Verwalter zur Legung der Vorausschau verpflichte, diene dazu, eine Art „Liquiditätsplanung" für die Eigentümergemeinschaft zu erstellen. Werde die Wohnungseigentumsanlage umsichtig verwaltet, so funktioniere dieses Prinzip. Vorliegend sei aber die frühere Verwalterin abberufen worden, weil die Eigentümer erkannt hätten, dass diese nicht seriös vorgegangen sei. Die neu bestellte Verwalterin sei unmittelbar nach Amtsantritt mit einer durch die Fortschreibung der bisherigen monatlichen Akontozahlungen nicht bewältigbaren Liquiditätslücke konfrontiert gewesen. In dieser Situation habe sie gar keine andere Möglichkeit gehabt, als die laufenden Akontozahlungen zu erhöhen, um die Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten. Weder Buchstaben noch Geist des WEG 2002 könne entnommen werden, dass, wenn der Verwalter sich bei der Erstellung der Vorausschau geirrt oder - wie hier - die Vorverwaltung den Fehler gemacht habe, die Insolvenz der Eigentümergemeinschaft in Kauf genommen werden solle, was aber Konsequenz der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts sei. Im Übrigen führe die Ansicht der zweiten Instanz nur zum Verschieben des Problems um einige Monate in die Zukunft. Der Fehlbetrag müsste spätestens im Rahmen der nachfolgenden Jahresabrechnung schlagend und dann doch wieder von den Eigentümern bezahlt werden.

Diese Ausführungen sind nicht zur Gänze von der Hand zu weisen:

2.2.2. § 20 WEG 2002 regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters. Nach § 20 Abs 1 WEG 2002 ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dass es zu den - in eigener Verantwortung (vgl Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 294) zu erledigenden - Aufgaben des Verwalters gehört, für die Bildung einer angemessenen Rücklage zu sorgen und ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten vorzuschreiben, ist schon aus § 20 Abs 2 WEG 2002 ableitbar und wird auch in Lehre (vgl Würth in Rummel³ § 20 WEG 2002 Rz 1) und Rechtsprechung (vgl 5 Ob 171/02m = MietSlg 54/26 =2.2.2. Paragraph 20, WEG 2002 regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters. Nach Paragraph 20, Absatz eins, WEG 2002 ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dass es zu den - in eigener Verantwortung vergleiche Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 294) zu erledigenden - Aufgaben des Verwalters gehört, für die Bildung einer angemessenen Rücklage zu sorgen und ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten vorzuschreiben, ist schon aus Paragraph 20, Absatz 2, WEG 2002 ableitbar und wird auch in Lehre vergleiche Würth in Rummel³ Paragraph 20, WEG 2002 Rz 1) und Rechtsprechung vergleiche 5 Ob 171/02m = MietSlg 54/26 =

immolex 2003/42, 76 = SZ 2002/148 = wobl 2003/58, 116, Call; 9 ObA

21/98y = MietSlg 50.611; 5 Ob 12/93 = MietSlg 45.552) nicht

bezweifelt. Der Bedeutung der Liquiditätssicherung zur laufenden Bewirtschaftung wird von der Rechtsprechung auch etwa dadurch Rechnung getragen, dass gegen Betriebskostenvorschreibungen die Aufrechnung in der Regel unzulässig ist (vgl RIS-Justiz RS0109647).bezweifelt. Der Bedeutung der Liquiditätssicherung zur laufenden Bewirtschaftung wird von der Rechtsprechung auch etwa dadurch Rechnung getragen, dass gegen Betriebskostenvorschreibungen die

Aufrechnung in der Regel unzulässig ist vergleiche RIS-Justiz RS0109647).

2.2.3. Zu berücksichtigen ist weiters, dass nicht nur der Erhaltungsaufwand, sondern auch die laufenden Bewirtschaftungskosten und die auf Vorschreibungen tatsächlich eingehenden Zahlungen dynamische Größen darstellen, die sich im Verlauf der Zeit - auch kurzfristig - ändern können. So können sich etwa die Heizkosten relativ rasch und dramatisch verändern und einen akuten und zusätzlichen Finanzierungsaufwand nach sich ziehen. Unterbleiben Zahlungen auf Vorschreibungen kann dies ebenfalls zum Finanzierungsengpass führen, ohne dass die Einbringung von Akonti im Klageweg immer rasche Abhilfe bringen wird. Es muss aber dann wohlverstandenes Bemühen eines umsichtigen Verwalters sein, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Maßnahmen zu setzen, aktuellen finanziellen Problemen zu begegnen. Freilich wird dabei der Verwalter auch dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer Rechnung tragen und diesen die Möglichkeit eine (abweichenden) Weisung ermöglichen müssen (vgl dazu auch Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 296 ff). Es kann hier dahin gestellt bleiben, ob ein Verwalter grundsätzlich und jederzeit befugt ist, Vorschreibungen auf Betriebskosten und Rücklage im laufenden Jahr der Höhe nach ohne neue Vorausschau zu ändern; im Fall einer akuten Liquiditätskrise, die die laufende Bewirtschaftung des Objekts gefährdet, steht es aber dem Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu, die monatlichen Vorschreibungen (für Betriebskosten und Rücklage) auch während des laufenden Jahres zu erhöhen. Die neue Verwalterin hat hier auch die Wohnungseigentümer mit Rundschreiben über die Situation informiert und dass die Mehrheit daraufhin eine Weisung gegen eine Akontierhöhung erteilt hätte, hat die Beklagte nicht behauptet. Die von der Verwalterin Brigitte B***** für die Monate Oktober bis Dezember 2004 vorgenommene Erhöhung der Vorschreibungen war daher - in der gegebenen akuten Krise und mangels gegenteiliger Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer - zulässig und wirksam. Die Beklagte war demnach auch zur Zahlung der von der neuen Verwalterin vorgeschriebenen - erhöhten - Akonti verpflichtet.2.2.3. Zu berücksichtigen ist weiters, dass nicht nur der Erhaltungsaufwand, sondern auch die laufenden Bewirtschaftungskosten und die auf Vorschreibungen tatsächlich eingehenden Zahlungen dynamische Größen darstellen, die sich im Verlauf der Zeit - auch kurzfristig - ändern können. So können sich etwa die Heizkosten relativ rasch und dramatisch verändern und einen akuten und zusätzlichen Finanzierungsaufwand nach sich ziehen. Unterbleiben Zahlungen auf Vorschreibungen kann dies ebenfalls zum Finanzierungsengpass führen, ohne dass die Einbringung von Akonti im Klageweg immer rasche Abhilfe bringen wird. Es muss aber dann wohlverstandenes Bemühen eines umsichtigen Verwalters sein, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Maßnahmen zu setzen, aktuellen finanziellen Problemen zu begegnen. Freilich wird dabei der Verwalter auch dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer Rechnung tragen und diesen die Möglichkeit eine (abweichenden) Weisung ermöglichen müssen vergleiche dazu auch Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 296 ff). Es kann hier dahin gestellt bleiben, ob ein Verwalter grundsätzlich und jederzeit befugt ist, Vorschreibungen auf Betriebskosten und Rücklage im laufenden Jahr der Höhe nach ohne neue Vorausschau zu ändern; im Fall einer akuten Liquiditätskrise, die die laufende Bewirtschaftung des Objekts gefährdet, steht es aber dem Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu, die monatlichen Vorschreibungen (für Betriebskosten und Rücklage) auch während des laufenden Jahres zu erhöhen. Die neue Verwalterin hat hier auch die Wohnungseigentümer mit Rundschreiben über die Situation informiert und dass die Mehrheit daraufhin eine Weisung gegen eine Akontierhöhung erteilt hätte, hat die Beklagte nicht behauptet. Die von der Verwalterin Brigitte B***** für die Monate Oktober bis Dezember 2004 vorgenommene Erhöhung der Vorschreibungen war daher - in der gegebenen akuten Krise und mangels gegenteiliger Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer - zulässig und wirksam. Die Beklagte war demnach auch zur Zahlung der von der neuen Verwalterin vorgeschriebenen - erhöhten - Akonti verpflichtet.

3. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die von der früheren Verwalterin bestätigten Vorauszahlungen der Beklagten tatsächlich erfolgt sind und es hat auch die rechtlichen Erwägungen dargelegt, warum diese Zahlungen auf die von der Klägerin begehrten Beträge anzurechnen sind. Gegen diesen selbstständigen Teil der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichts führt die Klägerin in ihrer Revision inhaltlich nichts aus, sodass diese Rechtsansicht der zweiten Instanz ohne Überprüfung zugrunde zu legen ist (vgl RIS-Justiz RS0041570 RS0043352 [T26; T30]).3. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die von der früheren Verwalterin bestätigten Vorauszahlungen der Beklagten tatsächlich erfolgt sind und es hat auch die rechtlichen Erwägungen dargelegt, warum diese Zahlungen auf die von der Klägerin begehrten Beträge anzurechnen sind. Gegen diesen selbstständigen Teil der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichts führt die Klägerin in ihrer Revision inhaltlich nichts aus, sodass diese Rechtsansicht der zweiten Instanz ohne Überprüfung zugrunde zu legen ist vergleiche RIS-Justiz RS0041570 RS0043352 [T26; T30]).

4. Zusammenfassung:

4.1. Die Verwalterin hat für die Monate Oktober bis Dezember 2004 infolge einer akuten Liquiditätskrise und mangels gegenteiliger Weisung der Wohnungseigentümer trotz ausreichender Information die monatlichen Vorschreibungen für einen kurzen Zeitraum wirksam und zulässig erhöht. Die Beklagte war grundsätzlich zur Bezahlung der gesamten vorgeschriebenen Beträge verpflichtet. Die von der Beklagten an die frühere Verwalterin geleisteten Vorauszahlungen sind nach der - unbekämpften - Rechtsansicht des Berufungsgerichts anzurechnen.

4.2. Für 2004 betrugen die Vorschreibungen insgesamt 12.389,40 Euro (= [493,66 x 9 = 4.442,94] + [2.648,82 x 3 = 7.946,46]). Die Vorauszahlungen der Beklagten für 2004 betrugen 5.109,72 Euro, sodass für 2004 ein offener Rest von 7.279,68 Euro sA verbleibt, in welchem Umfang sich das Klagebegehren als berechtigt erweist. Für 2005 waren die Vorschreibungen durch die auf dieses Jahr gewidmeten Vorauszahlungen der Beklagten zur Gänze abgedeckt.

5. Kostenentscheidung:

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 52 Abs 1, 43 Abs 1 ZPO. Mit ihrer Klage hat die Klägerin offenbar die Akonti für 6/04 bis 9/04 geltend gemacht, welche durch die Vorauszahlung der Beklagten abgedeckt waren. Für die Klage stehen der Klägerin daher keine Kosten zu. Nach Ausdehnung des Klagebegehrens mit dem Schriftsatz ON 10 und in der Streitverhandlung am 28. 6. 2005 (S. 1 in ON 13) betrugen der Streitwert 11.215,02 Euro bzw 13.802,86 Euro, das Obsiegen der Klägerin 7.279,68 Euro und die Obsiegensquote 65 % bzw 53 %. Der Klägerin gebührt daher für den Schriftsatz ON 10 und die Streitverhandlung am 4. 3. 2005 (ON 11) Kostenersatz in der Höhe von 30 %. Für die Streitverhandlung am 28. 6. 2005 (ON 13) kommt es zur Kostenaufhebung.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 52, Absatz eins,, 43 Absatz eins, ZPO. Mit ihrer Klage hat die Klägerin offenbar die Akonti für 6/04 bis 9/04 geltend gemacht, welche durch die Vorauszahlung der Beklagten abgedeckt waren. Für die Klage stehen der Klägerin daher keine Kosten zu. Nach Ausdehnung des Klagebegehrens mit dem Schriftsatz ON 10 und in der Streitverhandlung am 28. 6. 2005 Sitzung 1 in ON 13) betrugen der Streitwert 11.215,02 Euro bzw 13.802,86 Euro, das Obsiegen der Klägerin 7.279,68 Euro und die Obsiegensquote 65 % bzw 53 %. Der Klägerin gebührt daher für den Schriftsatz ON 10 und die Streitverhandlung am 4. 3. 2005 (ON 11) Kostenersatz in der Höhe von 30 %. Für die Streitverhandlung am 28. 6. 2005 (ON 13) kommt es zur Kostenaufhebung.

Im Berufungs- und Revisionsverfahren tritt hinsichtlich des Vertretungsaufwands ebenfalls Kostenaufhebung ein. Die Klägerin hat aber der Beklagten 50 % der Pauschalgebühr für das Berufungsverfahren, das sind 424 Euro, und die Beklagte hat der Klägerin 50 % der Pauschalgebühr für das Revisionsverfahren, das sind 584 Euro zu ersetzen.

Anmerkung

E838695Ob255.06w

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2007/351 S 197 - Zak 2007,197 = immolex-LS 2007/49 = immolex2007,243/127 - immolex 2007/127 = wobl 2007,312/120 (Call) - wobl2007/120 (Call) = RZ 2007,228 EÜ369 - RZ 2007 EÜ369 = MietSlg 59.411XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00255.06W.0417.000

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2009

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