

TE OGH 1998/2/10 5Ob111/97b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtsache der klagenden Partei Wohnungseigentümergeinschaft S*****gasse *****/ W*****gasse *****, 2320 Schwechat, vertreten durch Helga U*****, Gebäudeverwalterin, *****Gasse 39, *****Wien, vertreten durch Dr.Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Peter L*****, 2.) Mag.Karin L*****, beide W*****gasse ***** beide vertreten durch Dr.Helmut Winkler, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 62.568,46 sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19.November 1996, GZ 37 R 664/96p-54, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Schwechat vom 25.Juli 1996, GZ 1 C 2108/91w-49, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 5.358,14 (darin S 893,02 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind als Ehegatten Wohnungseigentümer der Wohnung Nr.12 in der Wohnungseigentumsanlage S*****gasse *****/ W*****gasse ***** in S*****. Die vom Verwalter den beklagten Parteien für die Zeit von Jänner 1989 bis April 1996 monatlich vorgeschriebenen Akontobeträge machten insgesamt S 451.065,88 aus, davon wurden von den beklagten Parteien S 394.182,10 bezahlt, sodaß ein rechnerischer Saldo von S 56.883,78 besteht.

Die Klägerin beehrte zuletzt den Zuspruch von S 62.568,46 sA mit dem Vorbringen, daß der Saldo von S 56.883,78 um S 2.623,76 (auf Grund eines Abrechnungssaldos zugunsten der Beklagten) und um weitere S 2.158,58 wegen einer Refundierung zu vermindern sei, sodaß S 52.101,44 unberichtigt aushafteten. Für die Zeit vom 1.1.1990 bis 29.4.1996 ergeben die kapitalisierten gesetzlichen Zinsen von 4 % S 10.467,03. Die Fälligkeiten dieser Vorauszahlungen seien unabhängig von den Abrechnungen gegeben. Den von der Beklagten eingewendeten Gegenforderungen hielt die Klägerin die Verjährung sowie das Bestehen eines Aufrechnungsverbotes entgegen. Zu den Bemängelungen der Abrechnungen durch die beklagten Parteien führte die Klägerin aus:

Die Liftkosten seien richtig in Rechnung gestellt worden, da durch laufende Bezahlung schlüssig ein vom Gesetz abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart worden sei. Zutreffend seien Instandhaltungskosten in die Betriebskostenabrechnung für 1987 aufgenommen worden. Die Erhöhung der Versicherungsprämien durch Ausdehnung auf eine Korrosionsversicherung sei von der Hausversammlung beschlossen worden; im übrigen sei den

beklagten Parteien aus diesen Zahlungen kein Schaden erwachsen, da Versicherungsleistungen die Prämien überstiegen hätten. Soweit die beklagten Parteien den Ersatz für den Austausch von Radiatoren begehrten, handle es sich hierbei um keine ernsten Hausschäden, die Beklagten hätten ihrerseits geltend gemacht, daß die Kostentragung für Radiatoren in anderen Wohnungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu Unrecht erfolgt sei. Sollte der bestellte Verwalter seine Vollmacht überschritten und dadurch die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet haben, seien die beklagten Parteien insoweit aktiv nicht legitimiert, als derartige Ansprüche allenfalls gegenüber dem Verwalter erhoben, nicht jedoch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft eingewendet werden könnten.

Die beklagten Parteien beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Die Abrechnungen über Betriebs- und Instandhaltungskosten seien nicht ordnungsgemäß erfolgt, sodaß die mit der Klage begehrten Beträge überhaupt nicht fällig geworden seien. Im übrigen hätten die beklagten Parteien keine Akontobeträge einbehalten, sondern die Forderungen aus unrichtigen Abrechnungen gegenverrechnet, sodaß von offenen Akontobeträgen nicht mehr gesprochen werden könne (AS 166). Dennoch wendeten sie den Betrag von S 52.664,64 kompensando gegen die Akontobeträge neuerlich ein (AS 170), wobei sich dieser Betrag aus unrichtigen bzw unvollständigen Abrechnungen für Heizung, Lift und Betriebskosten von 1987 bis 1995 ergeben. Hiezu kämen noch die Kosten für die Sofortmaßnahmen und den Austausch eines geplatzten Heizkörpers in der Wohnung der Beklagten, wobei in gleichgelagerten Fällen anderen Miteigentümern Ersatz geleistet worden sei, wofür Kosten in Höhe von S 1.464,-, S 3.281,15 und S 29.533,50 aufgelaufen seien, sodaß die Gesamtgegenforderungen der beklagten Parteien S 86.943,46 betrügen, die kompensando bis zur Höhe des Klagebegehrens eingewendet würden.

Das Erstgericht erkannte die beklagten Parteien zur ungeteilten Hand für schuldig, der klagenden Partei S 62.568,46 zuzüglich 4 % Zinsen vom 30.4.1996 bis 30.5.1996 aus S 52.101,43 und aus S 62.568,46 seit 31.5.1996 zu bezahlen. Es wies weiters den Antrag der Beklagten, die Klagsforderung mit einer Gegenforderung in Höhe der Klagsforderung aufzurechnen ab, und verurteilte die beklagten Parteien zum Kostenersatz. Es stellte fest, daß die Beklagten bis April 1981 die Vorschreibungen zur Gänze bezahlt und anlässlich der Jahresabrechnung 1989 erstmalig eine Nachzahlung von S 3.907,53 verweigert hatten. Ab April 1990 bezahlten die beklagten Parteien geringere Beträge, als ihnen vorgeschrieben wurden. Es vertrat die Rechtsauffassung, daß die Beklagten unabhängig von der Berechtigung ihrer Einwendungen hinsichtlich der Akontovorschreibungen jedenfalls zahlungspflichtig seien. Die aufrechnungsweise Geltendmachung von Gegenforderungen sei daher unbeachtlich.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und vertrat die Rechtsauffassung, daß laufende Akontozahlungen unabhängig von einer ordnungsgemäßen Abrechnung für frühere Zeiträume geschuldet werden und mit der jeweiligen Vorschreibung durch die Hausverwaltung fällig werden (Würth in Rummel II2 Rz 5 zu § 17 WEG; WoBl 1992/36 = ImmZ 1990, 458). Die Anhebung der jährlichen Akontovorschreibungen sei keineswegs so erheblich gewesen, daß eine Überschreitung der Grenzen der Angemessenheit gegeben sei. Auch treffe das Argument eines Rechtsschutzdefizits nicht zu, weil es für die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Möglichkeit gebe, dem Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Weisungen zu erteilen, also etwa über die Höhe der Akontozahlungen. Gegenüber einem pflichtwidrigen Verwalter bestehe die Möglichkeit einer Abrufung nach § 18 WEG. Es sei den beklagten Parteien unbenommen, die formelle Ordnungsmäßigkeit von Abrechnungen durchzusetzen und sich aus materiellen Unrichtigkeiten der Abrechnung ergebende Bezahlungen klagsweise einzubringen. Soweit die beklagten Parteien gegen die vorgeschriebenen Akontozahlungen Einwendungen erheben, stünde diesen ein stillschweigend vereinbarter Aufrechnungsverzicht entgegen: Die von den Beklagten gewählte Vorgangsweise führe nämlich dazu, daß durch die Minder- bzw. Nichtzahlung der laufenden Vorschreibungen auch die von der Wohnungseigentümergeinschaft zu entrichtenden Annuitäten und/oder Betriebskosten nicht pünktlich berichtigt werden könnten, was allen Miteigentümern zum Nachteil gereiche. Aus dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sei daher davon auszugehen, daß eine Aufrechnung gegen laufende Akontoforderungen die Interessen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft unangemessen beeinträchtigen würde. Es widerspreche auch nicht prozeßökonomischen Grundsätzen, die Aufrechnung im Prozeß zu versagen, da den Beklagten immer die Möglichkeit einer Widerklage offenstehe, um ihre Forderung durchzusetzen. Darin, daß über die Hauptforderung unabhängig vom Bestand der Gegenforderung entschieden werde, liege der wesentliche Sinn des vertraglichen Kompensationsausschlusses, weil dadurch das Verfahren über die Hauptforderung beschleunigt werden könne. Die Beklagten seien daher verpflichtet, die der Höhe nach unstrittigen und mit ihrer jeweiligen Vorschreibung fällig gewordenen Kontozahlungen für die laufenden Liegenschaftsaufwendungen der Klägerin zu leisten. Einer Prüfung der

Gegenforderungen bedürfe es somit nicht. Im Urteil sei daher auszusprechen gewesen, daß eine Aufrechnung der Klagsforderung mit der Gegenforderung nicht stattfinde (JBl 1978, 266; SZ 41/68). Die ordentliche Revision sei unzulässig, da das Berufungsgericht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gefolgt sei. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und vertrat die Rechtsauffassung, daß laufende Akontozahlungen unabhängig von einer ordnungsgemäßen Abrechnung für frühere Zeiträume geschuldet werden und mit der jeweiligen Vorschreibung durch die Hausverwaltung fällig werden (Würth in Rummel II2 Rz 5 zu Paragraph 17, WEG; WoBl 1992/36 = ImmZ 1990, 458). Die Anhebung der jährlichen Akontovorschreibungen sei keineswegs so erheblich gewesen, daß eine Überschreitung der Grenzen der Angemessenheit gegeben sei. Auch treffe das Argument eines Rechtsschutzdefizits nicht zu, weil es für die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Möglichkeit gebe, dem Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung Weisungen zu erteilen, also etwa über die Höhe der Akontozahlungen. Gegenüber einem pflichtwidrigen Verwalter bestehe die Möglichkeit einer Abrufung nach Paragraph 18, WEG. Es sei den beklagten Parteien unbenommen, die formelle Ordnungsmäßigkeit von Abrechnungen durchzusetzen und sich aus materiellen Unrichtigkeiten der Abrechnung ergebende Bezahlungen klagsweise einzubringen. Soweit die beklagten Parteien gegen die vorgeschriebenen Akontozahlungen Einwendungen erheben, stünde diesen ein stillschweigend vereinbarter Aufrechnungsverzicht entgegen: Die von den Beklagten gewählte Vorgangsweise führe nämlich dazu, daß durch die Minder- bzw. Nichtzahlung der laufenden Vorschreibungen auch die von der Wohnungseigentümergeinschaft zu entrichtenden Annuitäten und/oder Betriebskosten nicht pünktlich berichtigt werden könnten, was allen Miteigentümern zum Nachteil gereiche. Aus dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sei daher davon auszugehen, daß eine Aufrechnung gegen laufende Akontoforderungen die Interessen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft unangemessen beeinträchtigen würde. Es widerspreche auch nicht prozeßökonomischen Grundsätzen, die Aufrechnung im Prozeß zu versagen, da den Beklagten immer die Möglichkeit einer Widerklage offenstehe, um ihre Forderung durchzusetzen. Darin, daß über die Hauptforderung unabhängig vom Bestand der Gegenforderung entschieden werde, liege der wesentliche Sinn des vertraglichen Kompensationsausschlusses, weil dadurch das Verfahren über die Hauptforderung beschleunigt werden könne. Die Beklagten seien daher verpflichtet, die der Höhe nach unstrittigen und mit ihrer jeweiligen Vorschreibung fällig gewordenen Kontozahlungen für die laufenden Liegenschaftsaufwendungen der Klägerin zu leisten. Einer Prüfung der Gegenforderungen bedürfe es somit nicht. Im Urteil sei daher auszusprechen gewesen, daß eine Aufrechnung der Klagsforderung mit der Gegenforderung nicht stattfinde (JBl 1978, 266; SZ 41/68). Die ordentliche Revision sei unzulässig, da das Berufungsgericht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gefolgt sei.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Parteien aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der außerordentlichen Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, weil die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage, ob eine Aufrechnung mit Guthaben aus Jahresabrechnungen gegen Akontovorschreibungen durch den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage stattfindet nicht besteht; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gegenstand dieser Klage ist nicht der Saldo aus einer oder mehreren Jahresabrechnungen, sondern die Verpflichtung der Beklagten (= Miteigentümer) zur Zahlung monatlicher Akontobeträge an den Verwalter, damit dieser die laufend fällig werdenden Schulden der Wohnungseigentümer aus den Aufwendungen für die Liegenschaft decken kann. Schuldner dieser auf Grund einer Vorausschau im Sinne des § 17 Abs 1 Z 2 WEG vom Verwalter erstellten Akontovorschreibungen ist die Wohnungseigentümergeinschaft, deren Teilhaber die Wohnungseigentümer sind (Call in der Glosse zu WoBl 1992/36, 42; SZ 66/3). Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine bindende Weisung erteilt hat, die Höhe der Vorschreibungen zu ändern - derartiges wurde nicht einmal behauptet -, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für die einzelnen Miteigentümer bindend. Daraus folgt auch, daß die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, die von ihr vorgeschriebenen und damit zu Beginn der einzelnen Monate fällig gewordenen Akontobeträge mangels Zahlung durch die Beklagte im Klagewege zu begehren (SZ 66/3). Die Fälligkeit dieser Akontobeträge ist von einer ordnungsgemäßen Abrechnung für frühere Zeiträume nicht abhängig (WoBl 1992/36 = ImmZ 1990, 458 [Call]; Würth in Rummel II2 Rz 5 zu § 17 WEG). Gegenstand dieser Klage ist nicht der Saldo aus einer oder mehreren Jahresabrechnungen, sondern die Verpflichtung der Beklagten

(= Miteigentümer) zur Zahlung monatlicher Akontobeträge an den Verwalter, damit dieser die laufend fällig werdenden Schulden der Wohnungseigentümer aus den Aufwendungen für die Liegenschaft decken kann. Schuldner dieser auf Grund einer Vorausschau im Sinne des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG vom Verwalter erstellten Akontovorschreibungen ist die Wohnungseigentümergeinschaft, deren Teilhaber die Wohnungseigentümer sind (Call in der Glosse zu WoBl 1992/36, 42; SZ 66/3). Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine bindende Weisung erteilt hat, die Höhe der Vorschreibungen zu ändern - derartiges wurde nicht einmal behauptet -, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für die einzelnen Miteigentümer bindend. Daraus folgt auch, daß die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt ist, die von ihr vorgeschriebenen und damit zu Beginn der einzelnen Monate fällig gewordenen Akontobeträge mangels Zahlung durch die Beklagte im Klagewege zu begehren (SZ 66/3). Die Fälligkeit dieser Akontobeträge ist von einer ordnungsgemäßen Abrechnung für frühere Zeiträume nicht abhängig (WoBl 1992/36 = ImmZ 1990, 458 [Call]; Würth in Rummel II2 Rz 5 zu Paragraph 17, WEG).

Die Revisionswerber wenden sich vorwiegend dagegen, daß die Vorinstanzen ein (schlüssig vereinbartes) Aufrechnungsverbot angenommen hätte. Die zitierte Vorentscheidung (WoBl 1990/76 [Call] = MietSlg 41.162) sei auf den hier vorliegenden Fall nicht anwendbar. Dort habe es sich um Forderungen eines Wohnungseigentumsorganisations gehandelt, gegen die ein Wohnungseigentumsbewerber bzw Wohnungseigentümer mit Gewährleistungsansprüchen aus dem Kaufvertrag aufrechnen habe wollen.

Es ist einhellige Auffassung von Lehre und Rechtsprechung, daß auf die Ausübung des Aufrechnungsrechtes auch stillschweigend verzichtet werden kann. Ein solcher Verzicht kann sich aus dem Zweck eines Vertrages ergeben, vor allem, wenn eine Aufrechnung nach den besonderen Umständen des Falles den Grundsätzen von Treu und Glauben widerspräche (WoBl 1990/76 [Call], SZ 47/9, SZ 50/127 ua). In seiner in WoBl 1990/76 veröffentlichten Entscheidung sah der Oberste Gerichtshof den Zweck der vom Beklagten an den Wohnungseigentumsorganisator zu leistenden Annuitätenzahlungen nicht bloß darin, daß das Entgelt für die Wohnung zu leisten sei, sondern auch darin, die Finanzierung der gesamten Wohnhausanlage zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Annuitätenzahlung dient daher auch dem Schutz der übrigen Wohnungseigentumsbewerber bzw Wohnungseigentümer.

Zu prüfen ist, ob diese Grundsätze auch auf den Fall anzuwenden sind, wo gegen fällige Akontovorschreibungen mit (vermeintlichen) Ansprüchen auf Grund von Guthaben aus früheren Abrechnungen oder (erkennbar) auf § 1035 oder § 1042 ABGB gestützten Ansprüchen aufgerechnet werden soll. Zu prüfen ist, ob diese Grundsätze auch auf den Fall anzuwenden sind, wo gegen fällige Akontovorschreibungen mit (vermeintlichen) Ansprüchen auf Grund von Guthaben aus früheren Abrechnungen oder (erkennbar) auf Paragraph 1035, oder Paragraph 1042, ABGB gestützten Ansprüchen aufgerechnet werden soll.

Die von Call in seiner Glosse zu WoBl 1990/76, 41 geäußerte Kritik entzündet sich vor allem daran, daß sich die Entscheidung über § 24 Abs 1 Z 4 WEG hinweggesetzt habe. Diese Frage stellt sich hier insoweit nicht, als es einerseits um keinen Vertrag zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber geht (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht 20 Rz 2 zu § 24 WEG) und andererseits keine Aufhebung oder Beschränkung eines Nutzungs- oder Verfügungsrechtes im Sinne des § 24 Abs 1 WEG vorliegt. Dem Einwand der Revisionswerber, ein Aufrechnungsverzicht könne schon deshalb nicht zustande gekommen sein, weil Parteien des Wohnungseigentumsvertrages die einzelnen Wohnungseigentümer seien, hier aber die Wohnungseigentümergeinschaft Wohnungseigentümern gegenüberstehe, ist dahin zu begegnen, daß bei der Beurteilung, ob auf Grund des Zweckes des Vertrages nach Treu und Glauben eine Aufrechnung ausgeschlossen ist, auch die Interessen Dritter schutzbedürftig sind (WoBl 1990/76; Rummel in Rummel ABGB II2 Rz 5). Entgegen der Ansicht der Revisionswerber ist die hier vorliegende Interessenlage von der der Entscheidung WoBl 1990/76 zugrundeliegenden nicht wesentlich verschieden. Die vom Verwalter vorgeschriebenen und auf die einzelnen Miteigentümer entfallenden Akontobeträge, die Vorschüssen im Sinne des § 1014 ABGB gleichzuhalten sind (Faistenberger/Barta/Call Rz 87 zu § 17 WEG), dienen der Abdeckung der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, der erforderlichen Beiträge zur Rücklage und der sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem der Bewirtschaftungskosten (§ 17 Abs 1 Z 2 WEG). Werden daher vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Zahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den vorgenannten Verwaltungshandlungen ergeben. Mit der Jahresabrechnung, die erst im nachhinein erstellt und gelegt wird (§ 17 Abs 1 Z 1 WEG), erfolgt lediglich eine Anpassung (Nachforderung oder

Rückzahlung) der vorgeschossenen Beträge an die tatsächlichen Auslagen. Daraus leitet sich aber ein bedeutendes Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft an der rechtzeitigen Bezahlung der Vorauszahlung ab, um laufende Verbindlichkeit, ohne deren Eingehen die Erhaltung des gemeinsamen Eigentumsobjektes nicht möglich wäre, rechtzeitig und ohne Inanspruchnahme von Fremdmitteln erfüllen zu können. Würde man nun Aufrechnungen einzelner Miteigentümer, sei es auch mit Guthaben aus Vorperioden, deren Berechtigung in der Regel nicht unstrittig ist und oft erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden kann, gegen die Akontovorschreibungen zulassen, könnte dies zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung laufender Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft führen. Es entspricht daher auch dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages, einen schlüssigen Verzicht der Wohnungseigentümer darauf anzunehmen, gegen Akontovorschreibungen zur Abdeckung der § 17 Abs 1 Z 2 WEG genannten Ausgaben mit eigenen Ansprüchen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft aufzurechnen, möge es sich dabei auch um Ansprüche auf Grund von Guthaben aus früheren Abrechnungsperioden oder um Ansprüche handeln, die in § 1035 oder § 1042 ABGB ihren Entstehungsgrund haben. Die von Call in seiner Glosse zu WoBl 1990/76, 41 geäußerte Kritik entzündet sich vor allem daran, daß sich die Entscheidung über Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 4, WEG hinweggesetzt habe. Diese Frage stellt sich hier insoweit nicht, als es einerseits um keinen Vertrag zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber geht (Würth/ Zingher Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 2 zu Paragraph 24, WEG) und andererseits keine Aufhebung oder Beschränkung eines Nutzungs- oder Verfügungsrechtes im Sinne des Paragraph 24, Absatz eins, WEG vorliegt. Dem Einwand der Revisionswerber, ein Aufrechnungsverzicht könne schon deshalb nicht zustande gekommen sein, weil Parteien des Wohnungseigentumsvertrages die einzelnen Wohnungseigentümer seien, hier aber die Wohnungseigentümergeinschaft Wohnungseigentümern gegenüberstehe, ist dahin zu begegnen, daß bei der Beurteilung, ob auf Grund des Zweckes des Vertrages nach Treu und Glauben eine Aufrechnung ausgeschlossen ist, auch die Interessen Dritter schutzbedürftig sind (WoBl 1990/76; Rummel in Rummel ABGB II² Rz 5). Entgegen der Ansicht der Revisionswerber ist die hier vorliegende Interessenlage von der der Entscheidung WoBl 1990/76 zugrundeliegenden nicht wesentlich verschieden. Die vom Verwalter vorgeschriebenen und auf die einzelnen Miteigentümer entfallenden Akontobeträge, die Vorschüssen im Sinne des Paragraph 1014, ABGB gleichzuhalten sind (Faistenberger/Barta/Call Rz 87 zu Paragraph 17, WEG), dienen der Abdeckung der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, der erforderlichen Beiträge zur Rücklage und der sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem der Bewirtschaftungskosten (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG). Werden daher vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Zahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den vorgenannten Verwaltungshandlungen ergeben. Mit der Jahresabrechnung, die erst im nachhinein erstellt und gelegt wird (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG), erfolgt lediglich eine Anpassung (Nachforderung oder Rückzahlung) der vorgeschossenen Beträge an die tatsächlichen Auslagen. Daraus leitet sich aber ein bedeutendes Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft an der rechtzeitigen Bezahlung der Vorauszahlung ab, um laufende Verbindlichkeit, ohne deren Eingehen die Erhaltung des gemeinsamen Eigentumsobjektes nicht möglich wäre, rechtzeitig und ohne Inanspruchnahme von Fremdmitteln erfüllen zu können. Würde man nun Aufrechnungen einzelner Miteigentümer, sei es auch mit Guthaben aus Vorperioden, deren Berechtigung in der Regel nicht unstrittig ist und oft erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden kann, gegen die Akontovorschreibungen zulassen, könnte dies zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung laufender Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft führen. Es entspricht daher auch dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages, einen schlüssigen Verzicht der Wohnungseigentümer darauf anzunehmen, gegen Akontovorschreibungen zur Abdeckung der Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, WEG genannten Ausgaben mit eigenen Ansprüchen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft aufzurechnen, möge es sich dabei auch um Ansprüche auf Grund von Guthaben aus früheren Abrechnungsperioden oder um Ansprüche handeln, die in Paragraph 1035, oder Paragraph 1042, ABGB ihren Entstehungsgrund haben.

Soweit die Revisionswerber letztlich einen Prozeßökonomischen Sinn darin vermissen, daß es einerseits unzulässig sei, aufzurechnen, andererseits dem Anspruch der Klägerin aber mit einer Widerklage begegnet werden könnte, ist ihnen entgegenzuhalten, daß darin, daß auch über die Hauptforderung ebenso unabhängig von dem Bestand der Gegenforderung und dem Stand des Verfahrens über diese entschieden wird, der wesentliche Sinn des vertraglichen Kompensationsausschlusses liegt, weil dadurch das Verfahren über die Hauptforderung im allgemeinen beschleunigt und ohne Rücksicht auf allenfalls nur in einem aufwendigen oder langwierigen Verfahren festzustellenden

Gegenforderungen durchgeführt und beendet werden kann, während über eine konnexe Gegenforderung gemäß § 391 Abs 3 ZPO auch nicht mit Teilurteil entschieden werden dürfte. Bei Zulassung einer prozessualen Aufrechnungseinrede ungeachtet eines vertraglichen Kompensationsverbotes würde die im Rahmen der Privatautonomie erlaubte Vereinbarung eines derartigen Verbotes zwecklos (JBI 1993, 319). Soweit die Revisionswerber letztlich einen Prozeßökonomischen Sinn darin vermissen, daß es einerseits unzulässig sei, aufzurechnen, andererseits dem Anspruch der Klägerin aber mit einer Widerklage begegnet werden könnte, ist ihnen entgegenzuhalten, daß darin, daß auch über die Hauptforderung ebenso unabhängig von dem Bestand der Gegenforderung und dem Stand des Verfahrens über diese entschieden wird, der wesentliche Sinn des vertraglichen Kompensationsausschlusses liegt, weil dadurch das Verfahren über die Hauptforderung im allgemeinen beschleunigt und ohne Rücksicht auf allenfalls nur in einem aufwendigen oder langwierigen Verfahren festzustellenden Gegenforderungen durchgeführt und beendet werden kann, während über eine konnexe Gegenforderung gemäß Paragraph 391, Absatz 3, ZPO auch nicht mit Teilurteil entschieden werden dürfte. Bei Zulassung einer prozessualen Aufrechnungseinrede ungeachtet eines vertraglichen Kompensationsverbotes würde die im Rahmen der Privatautonomie erlaubte Vereinbarung eines derartigen Verbotes zwecklos (JBI 1993, 319).

Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPOEs war daher der Revision ein Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E49263 05A01117

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00111.97B.0210.000

Dokumentnummer

JJT_19980210_OGH0002_0050OB00111_97B0000_000

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