jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/11 5Ob2381/96z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Ehmayr, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses ***** Wien, ***** vertreten durch den Verwalter DI Heinz H*****, Hausverwalter, ***** vertreten durch Dr.Johann Etienne Korab, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Karl B*****, Kaufmann, ***** vertreten durch MMag.Dr.Irmtraud Oraz, Rechtsanwältin in Wien, wegen S 88.048,51 sA, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26.August 1996, GZ 35 R 421/96p-21, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 3.April 1996, GZ 28 C 905/95i-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1.) Die Bezeichnung der klagenden Partei wird von "DI H*****" in "Wohnungseigentümer- gemeinschaft des Hauses *****" richtiggestellt.

2.) Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der im Verfahren vorerst als Kläger aufgetretene DI Heinz H*****, ist Verwalter der Wohnhauseigen- tumsanlage *****. Der Beklagte ist Wohnungseigentümer der in dieser Anlage gelegenen Wohnung top Nr 2.

Der Verwalter begehrte vom Beklagten zuletzt S 88.0348,51 sA, der sich wie folgt zusammensetze:

Die auf den Beklagten entfallenden monatlichen Vorschreibungen für Reparaturfonds, Annuitätenrückzahlung, Betriebskosten, Umsatzsteuer und EDV-Beitrag hätten für Jänner bis Juli 1994 S 15.598,11 pro Monat betragen, im Jänner 1994 habe der Beklagte lediglich S 12.196,51 bezahlt, sodaß S 3.401,60 unberichtigt aushafteten. Für die in den Monaten Oktober bis Dezember 1994 erstellten Vorschreibungen von S 12.703,91 monatlich habe der Kläger im November und Dezember 1994 jeweils um S 6.088,91 zu wenig bezahlt, dies ergebe einen weiteren offenen Saldo in Höhe von S 12.177,82, für das Jahr 1994 somit einen Rückstand von S 15.579,--. Von Jänner bis Oktober 1995 hätten

diese monatlichen Vorschreibungen S 13.857,90 betragen, davon habe der Beklagte lediglich die monatlichen Betriebskosten von S 6.615,-- (jeweils ohne Umsatzsteuer) bezahlt, sodaß für die Monate Jänner 1995 bis Oktober 1995 ein Saldo von S 72.429,-- unberichtigt aushafte. Zuzüglich Mahnspesen in Höhe von S 40,-- ergebe sich der Klagsbetrag von S 88.048,51. Der Beklagte habe wie alle übrigen Hauseigentümer der geplanten Generalsanierung ("Sockelsanierung") zugestimmt, und zwar einschließlich der Renovierung der Straßen- und Hoffassade, der Erneuerung der Steigleitungen (Wasser und Strom), der Sanierung des Kanals sowie des Einbaus von zwei Aufzügen. Der Aufzugeinbau sei, um Förderungsmittel auch für die anderen Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, unbedingt erforderlich gewesen. Zum Zeichen seiner Zustimmung habe der Beklagte auch einen Schuldschein bezüglich der Darlehensaufnahme unterfertigt. Die Annuitäten würden sämtlichen Miteigentümern entsprechend ihren Anteilen vorgeschrieben. Der Beklagten habe über einen Zeitraum von 9 Monaten anstandslos bezahlt und dann unter Vorgabe mangelnder Abrechnung seine - über die ihm offensichtlich bekannten Betriebskosten hinausgehenden - Zahlungen eingestellt. Dem Beklagten würden die Kosten, die für die Sanierung von Fenstern in einigen Wohnungen aufgewendet worden seien, genausowenig zur Rückzahlung vorgeschrieben wie diejenigen Kosten, die für die Sanierung einzelner Wohnungen zwecks Kategorieanhebung ("Huckepackverfahren") angefallen seien.

Der Kläger berief sich von Anfang an darauf, "Verwalter im Sinne des WEG der Liegenschaft *****" zu sein. Ergänzend und ohne weitere Konkretisierung brachte der Kläger vor (AS 83), daß er mit Annuitäten in Vorlage treten habe müssen, da die "Förderung platze", wenn die Annuitäten nicht pünktlich bezahlt würden. Dem Einwand mangelnder Fälligkeit hielt der Kläger entgegen, daß sowohl die Höhe der Annuitätenzahlungen offengelegt worden seien, als auch die Verteilung dieser Annuitäten nach Nutzwerten der Wohnungen erfolgt sei. Die Nichtvorlage von Berechnungsgrundlagen bedeute keinen Aufschub der Fälligkeit.

Der Beklagte stellte die Höhe der Vorschreibungen und der von ihm geleisteten Zahlungen außer Streit, beantragt im übrigen jedoch die Abweisung des Klagebegehrens. Es habe keine ordnungsgemäße Abrechnung über die "Sockelsanierung" gegeben, auch sei die Zusammensetzung der monatlichen Rückzahlungsraten nicht bekannt geworden. Der Beklagte sei überdies von den Zahlungen für die Fenstersanierung, die Kategorieerhöhungsaufwendungen aber auch für den Lifteinbau ausdrücklich ausgenommen worden. Die vom Beklagten nicht bezahlten Teile der Vorschreibungen seien auch nicht fällig, weil keine Abrechnungsunterlagen vorgelegt worden seien.

Der Verwalter sei zur Klagseinbringung aktiv nicht legitimiert, weil er nicht mit Zahlungen in Vorlage getreten sei. Kompensando bis zur Höhe des Klagsbetrages wendete der Beklagte einen ihm dadurch entstandenen Schade ein, daß er mangels Abrechnungen nicht in der Lage gewesen sei, eine ordnungsgemäße Einkommenssteuererklärung abzugeben.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Zusätzlich zum unstrittigen Sachverhalt stellte es fest, daß die den Wohnungseigentümern monatlich vorgeschriebenen Annuitätenrückzahlungen auf einer Kreditaufnahme aus dem Jahr 1992 für eine bereits durchgeführte und geförderte Generalsanierung des Hauses basierten. Dieser Kredit war ab 1992 in halbjährlichen Raten zurückzuzahlen.

Es vertrat die Rechtsansicht, daß gemäß § 13 c WEG (eingeführt durch das 3. WÄG) alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft bildeten. Diese könne in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Der Wohnungseigentümergemeinschaft komme insofern beschränkte Rechtspersönlichkeit zu, als sie Träger von Rechten und Pflichten sei, die Angelegenheiten der ordentlichen wie auch außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft beträfen. Daraus ergebe sich jedoch, daß der Verwalter nicht mehr wie bisher materielle Forderungen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Mitgliedern im eigenen Namen geltend machen könne, dieses Recht stehe nunmehr ausschließlich der Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, zu. Der Kläger sei daher für den hier vorliegenden Fall, daß er nicht in Vorlage getreten sei und somit kein eigenes Recht geltend mache, zur Geltendmachung der von einzelnen Wohnungseigentümer anteilig zu tragenden Aufwendungen für die Liegenschaft nicht legitimiert. Selbst wenn der Verwalter tatsächlich mit Zahlungen in Vorlage getreten sei, sei aufgrund der im § 13 c WEG normierten Subsitärität der Haftung der einzelnen Miteigentümer der Beklagte nicht passiv legitimiert. Weitere Feststellungen könnten daher als unerheblich unterbleiben.Es vertrat die Rechtsansicht, daß gemäß Paragraph 13, c WEG (eingeführt durch das 3. WÄG) alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die

Wohnungseigentümergemeinschaft bildeten. Diese könne in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Der Wohnungseigentümergemeinschaft komme insofern beschränkte Rechtspersönlichkeit zu, als sie Träger von Rechten und Pflichten sei, die Angelegenheiten der ordentlichen wie auch außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft beträfen. Daraus ergebe sich jedoch, daß der Verwalter nicht mehr wie bisher materielle Forderungen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Mitgliedern im eigenen Namen geltend machen könne, dieses Recht stehe nunmehr ausschließlich der Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, zu. Der Kläger sei daher für den hier vorliegenden Fall, daß er nicht in Vorlage getreten sei und somit kein eigenes Recht geltend mache, zur Geltendmachung der von einzelnen Wohnungseigentümer anteilig zu tragenden Aufwendungen für die Liegenschaft nicht legitimiert. Selbst wenn der Verwalter tatsächlich mit Zahlungen in Vorlage getreten sei, sei aufgrund der im Paragraph 13, c WEG normierten Subsitärität der Haftung der einzelnen Miteigentümer der Beklagte nicht passiv legitimiert. Weitere Feststellungen könnten daher als unerheblich unterbleiben.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es teilte im wesentlichen die rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes und schloß hier die Möglichkeit der Berichtigung einer Parteienbezeichnung aus. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach § 502 Abs 1 ZPO sprach es die Unzulässigkeit einer ordentlichen Revision ausDas Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es teilte im wesentlichen die rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes und schloß hier die Möglichkeit der Berichtigung einer Parteienbezeichnung aus. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO sprach es die Unzulässigkeit einer ordentlichen Revision aus.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtenen Urteil dahin abzuändern, daß der Klage stattgegeben werde.

Die beklagte Partei, der eine Revisionsbeantwortung freigestellt wurde, beantragte, die außerordentliche Revision des Klägers als unzulässig zurückzuweisen; hilfsweise der Revision nicht Folge zu geben; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Die außerordentliche Revision ist zulässig und im Umfang eines in jedem Abänderungsbegehren enthaltenen Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

a) Zur Zulässigkeit:

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht von der mittlerweile veröffentlichten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (WoBl 1997/75) abweicht, derzufolge auch in jenen Fällen, wo nach Inkrafttreten des 3. WÄG eine Klage durch den Verwalter anstelle der hiezu berechtigten Wohnungseigentümergemeinschaft bei Gericht anhängig gemacht hat, eine Richtigstellung der Parteienbezeichnung gemäß § 235 Abs 5 ZPO möglich ist.Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht von der mittlerweile veröffentlichten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (WoBl 1997/75) abweicht, derzufolge auch in jenen Fällen, wo nach Inkrafttreten des 3. WÄG eine Klage durch den Verwalter anstelle der hiezu berechtigten Wohnungseigentümergemeinschaft bei Gericht anhängig gemacht hat, eine Richtigstellung der Parteienbezeichnung gemäß Paragraph 235, Absatz 5, ZPO möglich ist.

Richtig hätte auch hier der Verwalter die Klage nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft einbringen sollen. Die Klagserzählung leitet nämlich grundsätzlich die Berechtigung des Klagebegehrens von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft ab. Die später zusätzlich gemachten Ausführungen über Zahlungen des Verwalters bedeuten nicht, daß der Verwalter die Klage ausschließlich auf eine - im übrigen gar nicht näher konkretisierte - tatsächliche Vorlage aus eigenem Vermögen des Verwalters stützt. Ein solches Invorlagetreten wurde auch im Rechtsmittelverfahren, wo nur auf eine Vertretungshandlung des Verwalters für die Wohnungseigentümergemeinschaft abgestellt und daraus folgend auf die Möglichkeit einer Richtigstellung der Parteienbezeichnung hingewiesen wird, nicht mehr aufrechterhalten. Es besteht daher kein Hindernis, die Parteienbezeichnung gemäß der allgemeinen prozeßrechtlichen Bestimmung des § 235 Abs 5 ZPO von Amts wegen auf das Rechtssubjekt richtigzustellen, welches nach den gegebenen Umständen des Einzelfalles tatsächlich Ansprüche gegen den Beklagten - auch nach dem Willen des Verwalters - geltend machen wollte (5 Ob 2037/96m = WoBl 1997/75; RIS-Justiz RS0103216).Richtig hätte auch hier der Verwalter die Klage nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft einbringen sollen. Die Klagserzählung leitet nämlich grundsätzlich die Berechtigung des Klagebegehrens von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft

ab. Die später zusätzlich gemachten Ausführungen über Zahlungen des Verwalters bedeuten nicht, daß der Verwalter die Klage ausschließlich auf eine - im übrigen gar nicht näher konkretisierte - tatsächliche Vorlage aus eigenem Vermögen des Verwalters stützt. Ein solches Invorlagetreten wurde auch im Rechtsmittelverfahren, wo nur auf eine Vertretungshandlung des Verwalters für die Wohnungseigentümergemeinschaft abgestellt und daraus folgend auf die Möglichkeit einer Richtigstellung der Parteienbezeichnung hingewiesen wird, nicht mehr aufrechterhalten. Es besteht daher kein Hindernis, die Parteienbezeichnung gemäß der allgemeinen prozeßrechtlichen Bestimmung des Paragraph 235, Absatz 5, ZPO von Amts wegen auf das Rechtssubjekt richtigzustellen, welches nach den gegebenen Umständen des Einzelfalles tatsächlich Ansprüche gegen den Beklagten - auch nach dem Willen des Verwalters - geltend machen wollte (5 Ob 2037/96m = WoBl 1997/75; RIS-Justiz RS0103216).

Ausgehend von der durch das Revisionsgericht nicht geteilten Rechtsansicht der Vorinstanzen ist jedoch das Verfahrens unvollständig geblieben. Insbesondere werden Feststellungen darüber zu treffen sein, ob und inwieweit durch eine Sanierung Aufwendungen entstanden sind, die gemäß § 19 Abs 1 WEG von den Miteigentümern zu tragen sind. In diesem Zusammenhang wird auch festzustellen sein, ob und inwieweit eine Beschlußfassung zustandegekommen ist und ob, wie vom Beklagten eingewendet wurde, dieser - zumindest teilweise - von der Kostentragung befreit werden sollte und insofern allenfalls die Voraussetzungen nach § 14 Abs 3 WEG idF vor dem 3. WÄG bei Beschlußfassung vorgelegen sind. Was den Einwand mangelnder Fälligkeit infolge fehlender bzw unzureichender Abrechnung anlangt, kann schon jetzt darauf verwiesen werden, daß Schuldner der Aconti (= Zahlung monatlicher Akontobeträge an den Verwalter, damit dieser die laufend fällig werdenden Schulden der Wohnungseigentümer aus den Aufwendungen für die Liegenschaft decken kann) sowie Träger der Liegenschaftsaufwendungen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist, deren Teilhaber die Wohnungseigentümer sind, wogegen die Rechnungslegungspflicht nach § 17 Abs 2 WEG gegenüber jedem einzelnen Miteigentümer besteht. Dieser Unterschied bewirkt, daß die Pflicht zu Akontozahlung unabhängig von der Rechnungslegungspflicht (des Verwalters) besteht (SZ 66/3 = RIS-Justiz 0083839).Ausgehend von der durch das Revisionsgericht nicht geteilten Rechtsansicht der Vorinstanzen ist jedoch das Verfahrens unvollständig geblieben. Insbesondere werden Feststellungen darüber zu treffen sein, ob und inwieweit durch eine Sanierung Aufwendungen entstanden sind, die gemäß Paragraph 19, Absatz eins, WEG von den Miteigentümern zu tragen sind. In diesem Zusammenhang wird auch festzustellen sein, ob und inwieweit eine Beschlußfassung zustandegekommen ist und ob, wie vom Beklagten eingewendet wurde, dieser - zumindest teilweise - von der Kostentragung befreit werden sollte und insofern allenfalls die Voraussetzungen nach Paragraph 14, Absatz 3, WEG in der Fassung vor dem 3. WÄG bei Beschlußfassung vorgelegen sind. Was den Einwand mangelnder Fälligkeit infolge fehlender bzw unzureichender Abrechnung anlangt, kann schon jetzt darauf verwiesen werden, daß Schuldner der Aconti (= Zahlung monatlicher Akontobeträge an den Verwalter, damit dieser die laufend fällig werdenden Schulden der Wohnungseigentümer aus den Aufwendungen für die Liegenschaft decken kann) sowie Träger der Liegenschaftsaufwendungen die Wohnungseigentümergemeinschaft ist, deren Teilhaber die Wohnungseigentümer sind, wogegen die Rechnungslegungspflicht nach Paragraph 17, Absatz 2, WEG gegenüber jedem einzelnen Miteigentümer besteht. Dieser Unterschied bewirkt, daß die Pflicht zu Akontozahlung unabhängig von der Rechnungslegungspflicht (des Verwalters) besteht (SZ 66/3 = RIS-Justiz 0083839).

Da es zur Schaffung der erforderlichen Tatsachengrundlage offenbar einer Verhandlung in erster Instanz bedarf, waren die Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt stützt sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt stützt sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E48207 05A23816

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02381.96Z.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19971111_OGH0002_0050OB02381_96Z0000_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