

TE OGH 1984/5/29 50b27/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.05.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei „W*****“ *****gesellschaft mbH, ***** , vertreten durch Dr. Helmut Wildmoser, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei Rudolf P***** , vertreten durch Dr. Karl Polak, Rechtsanwalt in Linz, wegen 27.807,17 S sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 30. November 1983, GZ 13 R 747/83-17, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Linz vom 29. Juni 1983, GZ 11 C 1261/82-12, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde zu Recht erkannt:

Spruch

Es wird dem Rekurs Folge gegeben und das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 4.224,08 S bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin enthalten 200 S an Barauslagen und 298,08 S an USt) sowie die mit 2.940,15 S bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin enthalten 480 S an Barauslagen und 223,65 S an USt) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist Wohnungseigentümer der Wohnung top Nr ***** im Haus *****.

Mit der am 24. 6. 1982 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung eines Betrags von 27.807,17 S sA. Sie brachte vor:

Der Beklagte sei nach § 19 WEG 1975 verpflichtet, anteilig die Betriebskosten der Liegenschaft zu begleichen; es sei die Leistung monatlicher Betriebskostenakonti vereinbart worden. Trotz mehrmaliger Mahnung sei der Beklagte seiner Verpflichtung in den vergangenen Jahren nur teilweise nachgekommen, sodass zu den im Folgenden angegebenen Fälligkeiten nachstehende, im Einzelnen angeführte Beträge aushafteten, die unter Zugrundelegung einer Aufteilung der Betriebskosten nach den parifizierten Miteigentumsanteilen errechnet worden seien (AS 34):

a) per 1. 1. 1978	21.388,51 S
b) per 1. 1. 1979	14.400,75 S
c) per 1. 1. 1980	18.797,99 S
d) per 1. 1. 1981	28.661,29 S
e) per 1. 1. 1982	27.807,17 S.

Die Klägerin sei von der Hausgemeinschaft des Hauses *****, mit der Hausverwaltung beauftragt und ermächtigt worden, die rückständigen „Hausabgaben“ als Hausverwalterin im eigenen Namen einzuziehen. Die Hausgemeinschaft verfüge über ein Hausgemeinschaftskonto, aus dem die Kosten des gesamten Wohnhauses beglichen würden; dieses Hausgemeinschaftskonto werde durch die jeweiligen Betriebskosten- und Annuitätenkonti sowie durch die Nachforderungsbeträge aus den Jahresabrechnungen gespeist. Infolge des grob schuldhaften Zahlungsverzugs des Beklagten sei die Hausgemeinschaft mit 13,5 % Sollzinsen belastet worden; es würden daher aus dem Titel des Schadenersatzes Zinsen in dieser Höhe begehrt.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte Klageabweisung. Er stellte die von der Klägerin geltend gemachten jeweiligen Beträge der Betriebskosten der Höhe nach außer Streit (AS 33) und wendete ein:

Es sei ausdrücklich vereinbart worden, dass jeder Wohnungseigentümer die Betriebskosten nach Maßgabe des Verbrauches zahle. Hiezu seien entsprechende Vorrichtungen zur Messung des Verbrauches vorgesehen gewesen, deren Anbringung der Beklagte auch anteilig bezahlt habe. Die getroffene Vereinbarung sei auch nicht in der Folge durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer abgeändert worden. Im Übrigen seien die unter a) und b) angeführten Forderungen von 21.388,51 S und 14.400,75 S bereits verjährt.

Die Klägerin replizierte, dass die Kosten der gemeinschaftlichen Heizungsanlage gemäß § 19 WEG 1975 aF zwingend nach den Mindestanteilen aufzuteilen seien, weil nur objektive, nicht aber subjektive Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit in Betracht kämen. Diese Aufteilung könne lediglich durch einheitlichen schriftlichen Beschluss aller Wohnungseigentümer abgeändert werden; ein solcher Beschluss liege nicht vor. Da nicht sie als Hausverwalterin, sondern alle übrigen Wohnungseigentümer mit den vom Beklagten zu leistenden Beträgen in Vorlage getreten seien, greife die dreijährige Verjährungsfrist nicht ein.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die Klägerin ist seit 1. 1. 1977 Hausverwalterin des gegenständlichen Hauses. Sie übernahm hinsichtlich der Aufteilung der Betriebskosten auf die jeweiligen Wohnungseigentümer den Aufteilungsschlüssel ihres Vorgängers, und zwar nach Quadratmetern. Anlässlich der Übernahme der Hausverwaltung durch die Klägerin war die überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümer des gegenständlichen Hauses anwesend. Die anwesenden Wohnungseigentümer wurden befragt, ob sie damit einverstanden seien, dass die Art der Abrechnung hinsichtlich der Betriebskosten nach Quadratmetern beibehalten werde. Die Mehrheit war damit einverstanden.

Es besteht zwischen den Miteigentümern des gegenständlichen Hauses keine schriftliche Vereinbarung in der Richtung, dass die Betriebskosten nach dem jeweiligen Verbrauch auf die einzelnen Miteigentümer aufgeteilt werden sollen. Eine schriftliche Vereinbarung darüber, dass sämtliche Miteigentümer mit einer Betriebskostenabrechnung nach Quadratmetern einverstanden sind, besteht ebenfalls nicht.

Vom 1. 1. 1978 bis 1. 1. 1982 lief ein Betriebskostenrückstand des Beklagten in Höhe von 27.807,17 S auf, den dieser an die Klägerin trotz Mahnungen nicht bezahlte.

Die Klägerin errechnete vergleichsweise, ob die Abrechnung der Betriebskosten nach grundbücherlichen Anteilen für die einzelnen Miteigentümer günstiger wäre. Dabei stellte sich heraus, dass der Beklagte bei der Berechnung nach Quadratmetern für seine Wohnung an Betriebskosten einen etwas geringeren Betrag zu begleichen hat als bei der Berechnung nach grundbücherlichen Anteilen.

Die Hausgemeinschaft hat ein gemeinsames Kontokorrentkonto, das mit 13,5 % pa zu verzinsen ist. Dieses Konto kann infolge aushaftender Beträge durch Nichtzahlung einzelner Wohnungseigentümer nicht abgedeckt werden, wodurch Zinsen in der genannten Höhe auflaufen.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Gemäß § 19 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 seien die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Im gegenständlichen Fall würden zwar die Betriebskosten nicht nach den grundbücherlichen Anteilen, sondern nach Quadratmetern berechnet, bei letzterer Berechnungsart erwüchsen jedoch dem Beklagten geringere Betriebskosten als bei Berechnung nach grundbücherlichen Anteilen.

Ein von § 19 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 abweichender Verteilungsschlüssel könne gemäß § 19 Abs 1 Z 1 WEG 1975 von der

Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugutekommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Sammelheizung, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit, gemäß § 19 Abs 1 Z 2 WEG 1975 von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage vereinbart werden. Sowohl Vereinbarungen nach Z 1 als auch Vereinbarungen nach Z 2 bedürften zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Im gegenständlichen Fall liege weder eine schriftliche Vereinbarung der Mehrheit noch eine solche aller Miteigentümer vor. Daraus ergebe sich, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem Verhältnis der Anteile der Miteigentümer abzurechnen seien.

Gemäß § 1486 Z 1 ABGB verjährten Forderungen für Lieferung von Sachen oder Ausführungen von Arbeiten oder sonstigen Leistungen in einem gewerblichen, kaufmännischen oder sonstigen geschäftlichen Betrieb in drei Jahren. Es handle sich hierbei um Forderungen des täglichen Lebens, zu denen auch Ansprüche auf Auslagenersatz eines Hausverwalters gehörten. Im gegenständlichen Fall habe aber nicht der Hausverwalter die Betriebskosten vorgestreckt, sondern es seien alle übrigen Miteigentümer mit den vom Beklagten zu leistenden Beträgen in Vorlage getreten. Die dreijährige Verjährungszeit greife hier demnach nicht ein. Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen falle auch nicht in den Personenkreis des § 1486 Z 6 ABGB (MietSlg 29.126). Die Verjährungseinrede bestehe daher nicht zu Recht.

Das Berufungsgericht hob das Ersturteil auf und verwies die Rechtssache unter Rechtskraftvorbehalt zur neuen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Es übernahm den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt, erachtete diesen aber aus folgenden rechtlichen Erwägungen für ergänzungsbedürftig:

Im konkreten Fall sei davon auszugehen, dass die Klägerin von den Wohnungseigentümern zur Hausverwalterin bestellt worden sei und als solche die rückständigen Betriebskosten vom Beklagten im eigenen Namen einklage, wobei sie gemäß § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975 verpflichtet sei, spätestens zum 30. 6. eines jeden Jahres jedem Miteigentümer ordentliche Rechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zu legen. Nach § 17 WEG 1975 stehe dem Verwalter die Verwaltung der Liegenschaft und in den Angelegenheiten der Verwaltung auch die Vertretung aller Miteigentümer zu. § 837 ABGB bestimme, dass der Verwalter eines gemeinschaftlichen Gutes als ein Machthaber anzusehen sei, also als eine Person, die ein ihr aufgetragenes Geschäft im Namen eines anderen zu besorgen übernehme (§ 1002 ABGB). Da seine Vertretungsmacht alle Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung umfasse und laufende Betriebskosten im Zusammenhang mit ständig wiederkehrenden Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten stünden, die jedenfalls zur ordentlichen Verwaltung gehörten, sei auch davon auszugehen, dass der Hausverwalter diese Kosten primär aufgrund seiner Verpflichtung zur Geschäftsbesorgung trage und sein Ersatzanspruch somit auf den §§ 837, 1014 ABGB beruhe. Nach der überwiegenden Lehre und Rechtsprechung (Call in ÖJZ 1978, 170; Foglar-Deinhardstein in JBl 1977, 506) stellten die geltend gemachten Ansprüche - nach den unbekämpft gebliebenen Feststellungen Betriebskosten - „Forderungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs des täglichen Lebens“ dar, für welche die 30-jährige Verjährungsfrist im Interesse der Rechtssicherheit abgekürzt werden müsse. Man lasse sich für solche Forderungen für gewöhnlich keine Quittungen geben und könne solche gewöhnlich doch nicht durch 30 Jahre hindurch aufbewahren. Der Oberste Gerichtshof habe daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass Ansprüche des Hausverwalters auf Auslagenersatz in drei Jahren verjährten (MietSlg 31.272/36 = JBl 1980, 149 = EvBl 1980/50; MietSlg 32.252, 33.252). Es sei auch nicht gerechtfertigt, hinsichtlich der Verjährungsfrist einen Unterschied dahin zu machen, ob diese Betriebskosten vom Konto des Hausverwalters oder von dem vom Hausverwalter verwalteten Gemeinschaftskontokorrentkonto der Wohnungseigentümer bevorschusst worden seien, zumal sich dadurch an der den Fällen des § 1486 ABGB zugrundeliegenden ratio nichts ändere und daher eine Differenzierung sachlich nicht begründet erscheine. Wenn die Betriebskosten im Wohnungseigentumsrecht auch nicht unter die Spezialbestimmung des § 1486 Z 4 ABGB als Teil des Mietzinses im Sinne dieser Gesetzesstelle subsumiert werden könnten, seien die doch - da die Geschäftsbesorgung durch den Hausverwalter zu den „Geschäften des täglichen Lebens“ zu rechnen sei, für welche die kurze Verjährungsfrist des § 1486 ABGB gerade geschaffen worden sei - dem § 1486 Z 1 ABGB zu unterstellen. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts vertrete daher das Berufungsgericht den Standpunkt, dass auf die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche die dreijährige Verjährungsfrist anzuwenden sei (MietSlg 31.272/36).

Die nach Ansicht des Berufungsgerichts rechtlich verfehlte Betrachtungsweise des Erstgerichts hinsichtlich der Verjährungseinrede ziehe sekundäre Verfahrensmängel nach sich, die eine Aufhebung gemäß § 496 Abs 1 Z 2 und 3 ZPO rechtfertigten. Der Rechtskraftvorbehalt im Sinne der §§ 502 Abs 4 (§ 519 Abs 2) ZPO sei auszusprechen gewesen,

da die entscheidungswesentliche Frage der Verjährung von Lehre und Rechtsprechung nicht einheitlich gelöst sei.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts richtet sich der Rekurs der Klägerin mit dem Antrag, in der Sache selbst zu entscheiden, „dass das Klagebegehren abgewiesen werde“ (nach den Rechtsmittelausführungen offenbar gemeint: dass dem Klagebegehren stattgegeben werde). Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt in seiner Rekursbeantwortung, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist berechtigt.

Die Klägerin wendet sich mit Recht gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die von der überwiegenden Lehre und nunmehr ständigen Rechtsprechung vertretene Ansicht, der Auslagenersatzanspruch des von den Wohnungseigentümern beauftragten Verwalters für von diesem bevorschusste Betriebskosten verjähre (gemäß § 1486 Abs 1 ABGB) in drei Jahren (MietSlg 31.272/36, 32.252, 33.252,5 Ob 29/82, 4 Ob 515, 516/83, 4 Ob 585/83, 7 Ob 745/83 ua), auch im gegenständlichen Fall zu gelten habe, weil die den Fällen des § 1486 ABGB zugrundeliegende ratio hier ebenso zutreffe.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in seiner Entscheidung vom 22. 3. 1983,5 Ob 29/82, zum Ausdruck gebracht, dass es im Interesse der Vereinfachung der Hausverwaltertätigkeit bei Wohnungseigentumsanlagen wohl zweckmäßig erschiene, die vom Verwalter im Rahmen der Hausverwaltung gegen die Mit- und Wohnungseigentümer geltend zu machenden Ansprüche weitestgehend einer einheitlichen Verjährungsfrist zu unterwerfen, dieses Anliegen jedoch im Gesetz seine Deckung finden müsse; mangels einer solchen Deckung wurde in dieser Entscheidung die Annahme, rückständige Beiträge der Wohnungseigentümer zur Rücklage (§ 14 Abs 1 Z 2 und Abs 3, § 15 Abs 1 Z 2, § 16 WEG 1975) verjährten nach § 1480 ABGB in drei Jahren, abgelehnt und die Verjährung der genannten Beiträge der 30-jährigen Frist des § 1478 ABGB unterstellt. Hier ist für den säumigen Beklagten nicht die Klägerin als Hausverwalterin, sondern (durch die Bestreitung der Betriebskosten aus dem Konto der Hausgemeinschaft, das im Umfang der Zahlungssäumnis des Beklagten überzogen wurde) die Miteigentümergeinschaft in Vorlage getreten; es haben die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer einen nach dem Gesetz (§ 19 Abs 1 Satz 1 WEG 1975) vom Beklagten zu tätigen Aufwand gemacht (zur Unterscheidung zwischen der Überziehung des vom Hausverwalter für die Wohnungseigentümer bei einem Kreditinstitut eröffneten Gemeinschaftskontos und der vorschussweisen Zahlung von Betriebskosten durch den Hausverwalter selbst siehe Sprung-König in RZ 1979, 108 ISp unten). Der prozessgegenständliche Anspruch beruht demnach nicht auf den §§ 837, 1014, sondern auf § 1042 ABGB; letzterer Anspruch verjährt aber in 30 Jahren (siehe die in MGA 231 unter Nr 18 zu § 1042 ABGB abgedruckten Entscheidungen und Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 8 zu § 1042; vgl auch Call in ÖJZ 1978, 205 rSp vorletzter Absatz). Dass der Hausverwalter im eigenen Namen auftreten kann, wenn er Ansprüche der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gegen einen säumigen Mit- und Wohnungseigentümer durchzusetzen hat, ist in Lehre und Rechtsprechung anerkannt (Gamerith in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 837; MietSlg 31.525/16, 34.541 ua).

Die Sache erweist sich somit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts als im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteils entscheidungsreif, zumal es in erster Instanz sowohl an Behauptungen des Beklagten (der im Zuge seiner Parteienvernehmung vielmehr angab, er würde sich eine Abrechnung der Betriebskosten nicht nach Anteilen oder Quadratmetern, sondern nach dem tatsächlichen Verbrauch wünschen: AS 35) als auch an Verfahrensergebnissen fehlt, die darauf hindeuten würden, dass eine nach der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des WEG 1975 zulässige, nicht der Schriftform bedürftige, von der gesetzlichen Regelung des § 8 Abs 1 WEG 1948 (Tragung der Aufwendungen für die Liegenschaft durch sämtliche Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile) abweichende, im Verhältnis der Miteigentümer untereinander wirksame Aufwendungstragungsvereinbarung nach § 8 Abs 4 WEG 1948 (Tragung der Betriebskosten nach dem tatsächlichen Verbrauch) vorläge, die gemäß § 29 Abs 1 Z 2 WEG 1975 auch nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam geblieben wäre.

Es war daher dem Rekurs Folge zu geben und gemäß § 519 Abs 2 Satz 2 ZPO durch Urteil in der Sache selbst wie aus dem Spruch ersichtlich zu erkennen.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens sowie des Rekursverfahrens in dritter Instanz beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E114604

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00027.840.0529.000

Im RIS seit

30.05.2016

Zuletzt aktualisiert am

30.05.2016

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at