jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1998/2/10 5Ob111/97b, 5Ob328/99t, 5Ob165/00a, 5Ob103/00h, 5Ob308/01g, 5Ob171/02m, 5Ob135/04w,

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.02.1998

Norm

WEG 1975 §17 Abs1 Z1
WEG 1975 §17 Abs1 Z2
WEG 2002 §20 Abs1
WEG 2002 §20 Abs2

Rechtssatz

Werden vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den in § 17 Abs 1 Z 2 genannten 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. Würde man 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 Wohnungseigentümergemeinschaft führen. Es entspricht daher 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 111/97b
  Entscheidungstext OGH 10.02.1998 5 Ob 111/97b
- 5 Ob 328/99t
  Entscheidungstext OGH 21.12.1999 5 Ob 328/99t
  nur: Es entspricht daher 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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. (T1)
Beisatz: Die fälligen Akonto-Zahlungen können auch noch dann eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind, jedoch Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist. (T2)

- 5 Ob 165/00a
  Entscheidungstext OGH 13.07.2000 5 Ob 165/00a
  Vgl auch; nur T1; Veröff: SZ 73/116
- 5 Ob 103/00h
  Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 103/00h
  nur: Werden vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den in § 17 Abs 1 Z 2 genannten Verwaltungshandlungen ergeben. Würde man 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 Wohnungseigentümergemeinschaft führen. (T3)
  Beis wie T2; Beisatz: Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der Akontoforderungen nicht, weil auch solche Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit in der Regel erst nach Abführung eines Rechtsstreites geklärt werden können, was auch hier zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergemeinschaft führen würde. (T4)
  Beisatz: Bedenken gegen die Richtigkeit einer Abrechnung vermögen nicht, die Fälligkeit laufender Betriebskostenvorschreibungen zu verhindern. Die Unschlüssigkeit einer Abrechnung vermag nicht die Schlüssigkeit einer Vorschreibung in Frage zu stellen. (T5)
- 5 Ob 308/01g
  Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 308/01g
  Vgl; nur T1; Beisatz: Handelt es sich bei den klagsgegenständlichen Forderungen nicht um Aufwandersatz für Akontovorschreibungen, sondern um Aufwandersatz für bereits abgerechnete Hausbewirtschaftungskosten, steht dem beklagten Wohnungseigentümer das Recht zu, mit Gegenforderungen aufzurechnen. (T6)
- 5 Ob 171/02m
  Entscheidungstext OGH 05.11.2002 5 Ob 171/02m
  Auch; nur T3; Beis wie T2; Beis wie T4; Beisatz: Dasselbe gilt, wenn ein Miteigentümer gegen die Höhe der Vorschreibungen einwendet, das zu Grunde liegende Verwalterhonorar sei unrichtig berechnet worden. Das Verwalterhonorar gehört zu den Bewirtschaftungskosten und ist bei der Festsetzung der Akontoforderungen zu berücksichtigen. (T7)
  Veröff: SZ 2002/148
- 5 Ob 135/04w
  Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 135/04w
  Vgl aber; Beisatz: Dieser schlüssige Aufrechnungsverzicht ist auf die Rücklagenbildung (§ 17 Abs 1 Z 1 und Z 2 WEG 1975 bzw. § 20 Abs 2 WEG 2002) nicht ohne weiteres übertragbar. Bei der Rücklagenbildung steht die Herstellung der vom Gesetz geforderten gleichen (anteiligen) Belastung der Wohnungseigentümer bei der finanziellen Vorsorge zur Deckung des Instandhaltungsaufwands im Vordergrund. Dem Wohnungseigentümer kann hier kein schlüssiger genereller Aufrechnungsverzicht unterstellt werden. (T8)
- 5 Ob 255/06w
  Entscheidungstext OGH 17.04.2007 5 Ob 255/06w
  Auch; nur: Werden vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschreibungen erstellt, stellen die darauf geleisteten Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen dar, die sich aus den in § 17 Abs 1 Z 2 genannten Verwaltungshandlungen ergeben.

(T9)
Beisatz: Im Ausnahmefall darf der Verwalter die monatlichen Vorschreibungen auch während des laufenden Jahres erhöhen. Der Verwalter hat dabei durch entsprechende Information den Wohnungseigentümern eine (abweichende) Weisung zu ermöglichen. (T10)

- 5 Ob 263/07y
  Entscheidungstext OGH 11.12.2007 5 Ob 263/07y
  Vgl auch; Beis ähnlich wie T2; Beis ähnlich wie T5; Beisatz: Selbst wenn Streit darüber besteht, ob die Abrechnung vollständig oder richtig ist, können also Zahlungen durch die Wohnungseigentümer niemals dahin gewertet werden, dass mit ihnen ein Anerkenntnis der Richtigkeit der Abrechnung bewirkt worden wäre. (T11)
- 5 Ob 187/12d
  Entscheidungstext OGH 17.12.2012 5 Ob 187/12d
  Vgl auch; nur T9; Beisatz: Der Bedeutung der Liquiditätssicherung zur laufenden Bewirtschaftung wird von der Rechtsprechung auch dadurch Rechnung getragen, dass gegen Bewirtschaftungskostenvorschreibungen die Aufrechnung in der Regel unzulässig ist. Aus dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrags wird ein schlüssiger Verzicht der Wohnungseigentümer darauf abgeleitet, gegen Akontovorschreibungen mit eigenen Ansprüchen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft aufzurechnen. (T12)
- 5 Ob 29/15y
  Entscheidungstext OGH 24.03.2015 5 Ob 29/15y
  Vgl auch; Veröff: SZ 2015/25
- 5 Ob 144/15k
  Entscheidungstext OGH 25.08.2015 5 Ob 144/15k
  Auch; Beisatz: Im Fall drohender Illiquidität der Gemeinschaft greift aufgrund des Vorrangs der Gemeinschaftsinteressen der schlüssige Aufrechnungsverzicht. (T13)
- 20 Ds 3/17x
  Entscheidungstext OGH 25.04.2017 20 Ds 3/17x
  Auch
- 5 Ob 158/19z
  Entscheidungstext OGH 22.10.2019 5 Ob 158/19z
  nur T3; Beis wie T2; Beis wie T4
- 5 Ob 14/22b
  Entscheidungstext OGH 24.03.2022 5 Ob 14/22b
  Vgl; nur T3; Beis wie T4
- 5 Ob 25/22w
  Entscheidungstext OGH 03.03.2022 5 Ob 25/22w
  Beis wie T6

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109647

Im RIS seit

12.03.1998

Zuletzt aktualisiert am

25.05.2022

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at