

# TE OGH 2020/2/20 5Ob162/19p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.2020

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergeinschaft der Liegenschaft

EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* (Liegenschaftsadresse \*\*\*\*\*), vertreten durch die Anwaltsocietät Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner in Linz, gegen die beklagte Partei Dipl.-Ing. M\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Günter Schmid, Mag. Rainer Hochstöger, Rechtsanwälte in Linz, wegen 7.117 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 29. April 2019, GZ 14 R 68/19x-13, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Linz vom 15. Jänner 2019, GZ 21 C 430/18x-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit 626,52 EUR (darin 104,42 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Der Beklagte ist Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, die Klägerin ist die Eigentümergeinschaft.

Der Eigentumserwerb des Beklagten basiert auf einem schriftlichen Kaufangebot vom 5. 3. 1991, das der Beklagte an die Wohnungseigentumsorganisatorin gerichtet hatte. Dieses Angebot enthielt eine als „Beilage .JA“ bezeichnete Urkunde, in der der Beklagte bestimmte Regeln über die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer an der Liegenschaft verbindlich anerkannte und sich verpflichtete, diese Regeln zu befolgen. Diese Urkunde enthält (ua) folgende Vereinbarung:

„2. Aufwendungen

[...]

2.5. (Terrassen)

Sofern bei dem gegenständlichen Bauvorhaben Terrassen errichtet werden, wird Folgendes vereinbart: Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung der Terrasse hat für sämtliche dadurch entstehenden Kosten der Eigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber der zu dieser Terrasse gehörigen Wohnung aufzukommen, wie er auch alle Kosten zu tragen hat, die der Erhaltung und allenfalls Erneuerung des Geländers, der Pflege und der

Reparatur des Oberflächenbelages der Terrasse dienen. Alle übrigen Instandhaltungskosten für die Terrasse werden zu je 50 % von den Eigentümern bzw. Wohnungseigentumsbewerbern der zur jeweiligen Terrasse gehörenden Wohnung und zu je 50 % vom Instandhaltungsfonds des Hauses getragen.“

(Auch) alle anderen Wohnungseigentumswerber und späteren Wohnungseigentümer stellten gleichartige Angebote zum Erwerb einer Eigentumswohnung; insbesondere unterfertigten auch diese Urkunden, die diese Vereinbarung der Aufteilung der Aufwendungen für die Terrassen enthielt.

Der Kaufvertrag und Wohnungseigentumsvertrag zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin und den Wohnungseigentumsbewerbern wurde am 13. 12. 1995 abgeschlossen und zur TZ 7248/1995 grundbücherlich durchgeführt (Grundbuch; Beilage ./A).

Im November 2013 und im September/

Oktober 2017 wurden bei der zur Wohnung des Beklagten gehörenden Terrasse Reparaturarbeiten durchgeführt. Die Kosten für die Sanierung im Jahr 2013 betrugen 5.440 EUR netto, jene für die Sanierung im Jahr 2017 7.500 EUR. Diese Kosten zahlte die Verwalterin jeweils aus der Rücklage der Klägerin.

Die Klägerin begehrte vom Beklagten die Zahlung von 7.117 EUR sA. Bei der zur Wohnung des Beklagten gehörenden Terrasse seien Reparaturarbeiten notwendig gewesen, deren Kosten in Höhe von insgesamt 14.234 EUR zur Gänze aus dem Instandhaltungsfonds beglichen worden seien. Nach dem im Verwaltungsvertrag vom 5. 3. 1991 zu Punkt 2.5. vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssel habe 50 % dieser Instandhaltungskosten der Beklagte zu tragen. Diesen Anteil habe die Klägerin vom Beklagten daher mit Sondervorschreibung vom 8. 2. 2018 eingefordert.

Der Beklagte bestritt und beantragte Klageabweisung. Im Jahr 2013 sei es im Bereich der Terrasse des Beklagten zu einer massiven Durchfeuchtung gekommen. Die Verwalterin habe ohne Information und Zustimmung der Eigentümer reparieren lassen und die dafür gelegte Rechnung aus der Rücklage bezahlt. Im Juli 2017 sei auf der Terrasse neuerlich ein Wasserschaden entstanden. Auch die für die Sanierung dieses Schadens aufgewendeten Kosten seien aus der Rücklage bezahlt worden. Die für einen abweichenden Aufteilungsschlüssel erforderliche schriftliche Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer liege nicht vor. Die von der Klägerin behauptete Vereinbarung sei mangels Schriftform unwirksam. Außerdem regle die entsprechende Vertragsbestimmung nur die Kosten der Instandhaltung der Terrassen (Pflege und Wartung), nicht jedoch die hier den Rechnungen zu Grunde liegenden Erhaltungsarbeiten. Die Betreibung der Klageforderung durch die Klägerin sei weder durch das WEG noch durch die Vollmacht der Verwalterin gedeckt. Es liege kein Anspruch der Eigentümergemeinschaft vor, vielmehr müsste jeder einzelne Wohnungseigentümer, den ihm entsprechend seinen Nutzwerten betreffenden Betrag für sich einklagen. Die Rechnungen seien aus der Rücklage bezahlt worden, zur Rücklage habe der Beklagte bereits entsprechend seiner Miteigentumsanteile finanziell beigetragen. Ein allenfalls zu Recht bestehender Anspruch sei daher um den vom Beklagten bereits aus der Rücklage geleisteten Betrag zu reduzieren. Die Forderung aus der Rechnung für die Sanierung im Jahr 2013 sei jedenfalls verjährt.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Zur Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels bedürfe es gemäß § 32 Abs 2 WEG einer schriftlichen Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer. Eine derartige Vereinbarung könne – wie hier – durch eine Summenvereinbarung, also in Form inhaltlich übereinstimmender Einzelvereinbarungen getroffen werden. Der Verwalter sei zur Durchführung der Sanierungsarbeiten als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ermächtigt gewesen. Bei der Klageforderung handle sich um einen Anspruch der Eigentümergemeinschaft, deren Klagelegitimation sei daher zu bejahen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Der Anspruch gegen den (säumigen) Miteigentümer sei eindeutig der Eigentümergemeinschaft zugewiesen. Seien Sanierungen trotz eines abweichenden Verteilungsschlüssels aus der Rücklage bezahlt worden, stehe der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch gegen den einzelnen Wohnungseigentümer zu. Sei ein Verwalter bestellt, habe dieser rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahlen und einzuklagen. Das Wohnungseigentumsgesetz differenziere nicht zwischen Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten, es verwende die Begriffe Erhaltung und Instandhaltung vielmehr synonym. Daher sei die unter Punkt 2.5. des Vertrags geschaffene eigene Regelung für die Instandhaltung der Terrasse hier sehr wohl anwendbar. Die Eigentümergemeinschaft mache einen vertraglichen Anspruch auf Zahlung des ihr vom Beklagten aufgrund des abweichenden Verteilungsschlüssels

geschuldeten Betrags (und keinen Gewährleistungsanspruch) geltend. Weder habe der Beklagte vorgebracht, noch sei ersichtlich, warum für die Forderung wegen der Arbeiten im Jahr 2013 dennoch die kurze Verjährungsfrist gelten und daher Verjährung eingetreten sein soll.

Das Berufungsgericht sprach – in Stattgebung des Abänderungsantrags des Beklagten nach § 508 Abs 1 ZPO – nachträglich aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Verfahrens. Er beantragt, die angefochtene Entscheidung abzuändern und das Klagebegehren abzuweisen. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Klägerin beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

### **Rechtliche Beurteilung**

1.1. Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen (§ 32 Abs 1 WEG 2002). Der Begriff „Rücklage“ wird in diesem Zusammenhang für verschiedene Inhalte verwendet; bei einem weiten Begriffsverständnis bezeichnet er sämtliche Gelder, die die Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft für Aufwendungen iSd §§ 31, 32 WEG zu zahlen haben, bei einem engeren Verständnis iSd § 20 Abs 2 WEG 2002 und § 18 Abs 4 WEG nur jene Vorschriften, die als eine Art „Zwangs-Ansparsystem“ für künftige Aufwendungen auf die Liegenschaft, also neben den laufenden Betriebskosten vorgeschrieben werden (5 Ob 80/18b).

1.2. Der in diesen Bestimmungen normierten Beitragspflicht der Wohnungseigentümer steht naturgemäß ein entsprechender Anspruch der Eigentümergemeinschaft gegenüber. Die Festsetzung der Höhe der Rücklage sowie die Modalitäten der Einhebung gehören dabei zum Aufgabenbereich des Verwalters (5 Ob 175/16w). Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine (abweichende) bindende Weisung erteilt, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Beiträge für die Mit- und Wohnungseigentümer bindend (5 Ob 126/19v; 5 Ob 175/16w; RIS-Justiz RS0083581; vgl zur Beschränkung des Einwands vertragswidriger Vorschrift RS0109647 [T4], zum schlüssigen Aufrechnungsverzicht RS0109647; RS0119211; RS0083521; RS0112884). Obwohl der primäre Zweck der Rücklage nach dem Gesetzeswortlaut (§ 31 Abs 1 Satz 1 WEG) in der Vorsorge für künftige Aufwendungen liegt, nimmt die Rechtsprechung eine Leistung in die Rücklage auch bei Einmalzahlung zur Finanzierung eines bestimmten Erhaltungsaufwands an (5 Ob 126/19v; 5 Ob 175/16w [„Sonderumlage“]).

1.3. Die Verwalterin hat hier nur dem Beklagten eine solche Einmalzahlung vorgeschrieben. Darin ist keine unsachliche Differenzierung gelegen, wenn dies dem maßgeblichen Verteilungsschlüssel entsprach (5 Ob 175/16w).

2.1. Die Klägerin stützt diese Sondervorschrift auf die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels. Eine solche Aufteilungsvereinbarung im Sinn des § 32 Abs 2 WEG 2002 bzw des hier – im Hinblick auf die Wohnungseigentumsbegründung im Jahr 1995 – anzuwendenden § 19 Abs 1 WEG 1975 kann auch in einer den Wohnungseigentümer unmittelbar treffenden Aufwandstragungspflicht bestehen (5 Ob 160/18t; RS0116331).

2.2. Das Erstgericht kam hier zu dem Ergebnis, dass sich die Aufteilung der Aufwendungen für die Terrassen nach einer solchen Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels zu richten habe. Die dafür erforderliche schriftliche Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer sei im Hinblick auf inhaltlich übereinstimmende Einzelvereinbarungen mit allen späteren Wohnungseigentümern in Form einer Summenvereinbarung getroffen worden.

2.3. Der Beklagte hat in seiner Berufung nur die Maßgeblichkeit dieser Aufteilungsvereinbarung für die hier konkret zu beurteilenden Aufwendungen bestritten, das vom Erstgericht bejahte wirksame Zustandekommen dieser Vereinbarung aber nicht mehr thematisiert. Die Unrichtigkeit dieser Beurteilung kann daher in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden kann (RS0043352 [T23, T27, T30, T31, T33]).

2.4. Die vom Berufungsgericht in seiner Zulassungsbegründung aufgeworfene Frage des Wegfalls der Vereinbarung mangels Überbindung an einen Rechtsnachfolger (vgl RS0013676 [T4]; RS0128564) stellt sich nicht. Abgesehen davon,

dass der Beklagte diese Frage in seiner Revision gar nicht releviert, sah auch der aufgrund des Zeitpunkts der Wohnungseigentumsbegründung zur Anwendung gelangende § 19 Abs 5 WEG idF des 3. WÄG – wie § 32 Abs 7 WEG 2002 – vor, dass durch den Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt wird. Der Auseinandersetzung mit dieser Frage stünde außerdem, wie das Berufungsgericht ohnedies selbst erkannt hat, das Neuerungsverbot entgegen.

3.1. Ob ein Vertrag im Einzelfall – insbesondere unter Erforschung der im konkreten Fall verfolgten Parteiabsicht – richtig ausgelegt wurde, wirft nach ständiger Rechtsprechung nur dann eine erhebliche Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) auf, wenn in krasser Verkennung der Auslegungsgrundsätze ein aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit zu korrigierendes Auslegungsergebnis erzielt wurde (RS0042936; RS0112106; RS0042776 [T31]; RS0044358 [T20, T31]). Ein solche ausnahmsweise aufzugreifende Fehlbeurteilung vermag die Revision nicht aufzuzeigen.

3.2. Die aus einer Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen sind nicht danach zu beurteilen, was der Erklärende sagen wollte oder was der Erklärungsempfänger darunter verstanden hat, sondern danach, wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage zu verstehen war (RS0014205). Bei Auslegung der Willenserklärung nach den §§ 914 f ABGB ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen, dabei aber nicht stehen zu bleiben, sondern der Wille der Parteien, das ist die dem Erklärungsempfänger erkennbare Absicht des Erklärenden, zu erforschen und die Willenserklärung letztlich so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht, wobei die Umstände der Erklärung und die im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche heranzuziehen sind (RS0017915). Für die Beurteilung der „Absicht“ der Parteien im Sinne des § 914 ABGB kommt es maßgebend auf den Zweck der Regelung an, den beide Teile redlicherweise unterstellen mussten (RS0014160 [T36]). Abzustellen ist auf den objektiven Erklärungswert der Willensäußerung (RS0014160), der (erst) dann seine Bedeutung verliert, wenn der natürliche Konsens der Parteien damit nicht übereinstimmt (RS0014160 [T22]; RS0017839 [T1]).

3.3. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der in der Aufteilungsvereinbarung verwendete Begriff „Instandhaltung“ umfasse auch die Erhaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechungsgrundsätze und bedarf keiner Korrektur im Einzelfall. Die Aufteilungsvereinbarung differenziert bei den Aufwendungen zwischen Betriebskosten und Instandhaltung, wobei der Begriff „Instandhaltung“ generell und insbesondere in dem die Terrassen regelnden Punkt 2.5. synonym zum Begriff Erhaltung verwendet wird. Das steht im Einklang mit dem allgemeinen, aber auch dem fachspezifischen Sprachgebrauch und (nur) dieses Verständnis entspricht auch dem offensichtlichen Zweck dieser Regelung.

4.1. Der Beklagte wandte die Verjährung des Teils der Klageforderung ein, der auf der Sanierung der Terrasse im Jahr 2013 beruht. Ein Anspruch der Klägerin sei über Jahre hinweg nicht an den Beklagten herangetragen worden.

4.2. Die beklagte Partei hat die die Einrede der Verjährung begründenden Tatsachen zu behaupten und zu beweisen (RS0034198 [T1, T2, T4]). Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat der Beklagte dieser Behauptungsobliegenheit nicht entsprochen und in erster Instanz keine Tatsachenbehauptungen aufgestellt, die die Verjährung des Anspruchs der Klägerin gegenüber dem Beklagten aus dem Titel der Beitragspflicht schlüssig begründeten.

4.3. Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung keine erhebliche Bedeutung zukommt (2 Ob 27/19p; RS0042828 [T1]). Nach der Rechtsprechung und Lehre, dass Beitragsforderungen der Eigentümergemeinschaft iSd §§ 31, 32 WEG 2002 der Regelverjährungszeit des § 1479 ABGB unterliegen und (erst) nach dreißig Jahren verjähren (5 Ob 29/82 = RS0034299; Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG<sup>3</sup> § 18 Rz 89; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG<sup>3</sup> § 31 WEG Rz 51; Spruzina in GeKo Wohnrecht II § 31 WEG 2002 Rz 44; Würth/Zingher/Kovanyi II 23 § 31 WEG Rz 6; Vollmaier in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang<sup>3</sup> § 1478 Rz 32; R. Madl in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.06 § 1478 Rz 8). Die lange Verjährungszeit gemäß § 1479 ABGB ist die Regel (RS0086687 [T6]). Ist – wie auf die hier zu beurteilende Forderung der Eigentümergemeinschaft auf Leistung einer Einmalzahlung – keine jener Bestimmungen, die eine kurze Verjährungsfrist vorsehen, unmittelbar oder kraft Analogieschlusses anwendbar, hat es bei einer Verjährungszeit von 30 Jahren zu bleiben (RS0086687). Aus der Änderung der Rechtsprechung zur Verjährung des Verwendungsanspruchs des § 1042 ABGB (vgl etwa Dehn in KBB5 § 1478 Rz 1) ist für den Prozessstandpunkt des Beklagten nichts zu gewinnen. Ein derartiger Verwendungsanspruch ist im vorliegenden Fall nicht zu beurteilen. Die Bestimmung des § 1042 ABGB kommt nur zur Anwendung, wenn weder zwischen dem Kläger und dem Beklagten noch zwischen dem Kläger und dem Dritten, an den geleistet wurde, sondern

nur zwischen dem Beklagten und dem Dritten, eine Rechtsbeziehung, die jenen zum Aufwand verpflichtet hätte, bestand (RS0104150 [T1]; vgl auch RS0019908). Die Klägerin leistete an den Dritten (Werkunternehmer) in Erfüllung einer eigenen Schuld aus dem mit ihr zustande gekommenen Werkvertrag. Schuldnerin des Werklohns war daher die Klägerin, nicht aber der Beklagte. Zwischen diesem und dem Dritten bestand keine Rechtsbeziehung.

5.1. Der Beklagte zeigt in seiner Revision somit keine erhebliche Rechtsfrage iSd§ 502 Abs 1 ZPO auf. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde geprüft, sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Die Revision war daher als unzulässig zurückzuweisen.

5.2. Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen (RS0112296; RS0035962; RS0035979).

**Textnummer**

E127804

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00162.19P.0220.000

**Im RIS seit**

17.04.2020

**Zuletzt aktualisiert am**

15.09.2020

**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](http://www.jusline.at)