



Newsletter 2026/33

Zu Einwendungen der Wohnungseigentümer:innen gegen Beitragsforderungen der Eigentümergemeinschaft

(§ 20 Abs 3 WEG; § 32 WEG; § 34 WEG;)

Der OGH (5 Ob 122/25i) hatte sich rezent mit der Zahlungsklage einer Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer:innen von noch nicht ausgebauten Dachgeschoßwohnungen bezüglich nicht geleisteter Rücklagen- und Betriebskostenzahlungen zu befassen. Der Fachsenat gelangte zu folgenden Ergebnissen:

- Fällige Akontozahlungen können von der Eigentümergemeinschaft auch dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind oder Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist. Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der vorgeschriebenen Akontozahlungen nicht. Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit können in der Regel erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden, was – ließe man im Streitverfahren entsprechende Einwendungen zu – zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Eigentümergemeinschaft führen würde
- Bewirtschaftungskostenrückstände, die sich aus der Abrechnung eines Jahres ergeben, werden dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden. Ein solcher Rückstand betrifft eine (rechnerisch) abgeschlossene Periode und dient nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer WE-Anlage. Im Gegensatz zu den Forderungen der Eigentümergemeinschaft aus den Akontovorschreibungen steht bei Abrechnungsrückständen einem Wohnungseigentümer sehr wohl das Recht zu, mit eigenen Forderungen aufzurechnen.
- Die Frage, ob vom Verwalter der Abrechnung der richtige Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt wurde, betrifft deren inhaltliche Richtigkeit und ist damit der Prüfung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG vorbehalten. Wollte man dem einzelnen Wohnungseigentümer die Bestreitung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung im Streitverfahren ermöglichen, würde dies die Zuordnung dieser Überprüfung in das außerstreitige Verfahren unterlaufen. Im Streitverfahren können also keine Einwendungen erhoben werden, die erst in einem Außerstreitverfahren zu prüfen wären.
- Vereinbarungen bezüglich einer vom Gesetz abweichenden Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen nach § 32 Abs 2 WEG (*hier*: Aufteilung der Aufwendungen im Verhältnis der Nutzflächen der WE-Objekte gemäß einer bestimmten Nutzflächenaufstellung) bedürfen der Schriftform, sodass sie nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren sind. Die Auslegung eines Vertrags ist eine Frage des Einzelfalls und wirft nur bei krasser Verkennung der Auslegungsgrundsätze durch das Berufungsgericht eine erhebliche Rechtsfrage auf.



■ **SACHVERHALT:**

Die Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft einer Liegenschaft. Die Beklagten sind Mit- und Wohnungseigentümer dieser Liegenschaft, mit deren Anteilen jeweils WE an einer Dachgeschosswohnung verbunden ist.

Bei den WE-Objekten der Beklagten handelt es sich in der Natur um einen Rohdachboden. Das WE wurde mit dem WE-Vertrag vom 16. Mai 1997 samt Nachtrag zu diesem auf Grundlage ursprünglich bestehender baubehördlicher Bewilligungen begründet, die jedoch nicht umgesetzt wurden.

Punkt XIII. des WE-Vertrags vom 16. Mai 1997 lautet:

*„Sämtliche die gesamte Wohnhausanlage [...] betreffenden **Aufwendungen** sind von den Miteigentümern **im Verhältnis** der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden **Nutzfläche**, berechnet gem. der Nutzflächenaufstellung des [...] vom 17.4.1997, sohin im Sinne §§ 17 und 21 MRG, zu tragen.*

Die in der Tabelle in der Spalte A1 und A2 unter lfd Nummer 1 bis 14.b) genannten Miteigentümer erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ersichtlichmachung der Vereinbarung im Grundbuch gem. § 19 Abs 6 WEG.“

Bis zum Jahr 2021 wurden den Beklagten für deren WE-Objekte im Rohdachboden weder Betriebskosten noch Beiträge zur Rücklage vorgeschrieben.

Die Eigentümergemeinschaft beehrte von den Beklagten jeweils die Zahlung der gemäß der im WE-Vertrag genannten Nutzflächenaufstellung auf sie entfallenden Beträge an Rücklage und Betriebskosten für die Jahre 2021 und 2022 sowie für Jänner 2023 (Rückstände aus der Jahresabrechnung 2021; laufende Betriebskosten und Rücklagen-

beiträge ab August 2022). Außerdem beehrte sie mit Wirkung zwischen ihr und der Drittbeklagten und dem Viertbeklagten die Feststellung, dass die Beklagten die künftig anfallenden Aufwendungen jeweils nach ihrem Nutzflächenanteil zu tragen haben.

Das Erstgericht wies die Klage ab.

Nach dem WE-Vertrag sei für die Beteiligung an den Bewirtschaftungskosten die dem einzelnen Miteigentümer zukommende Nutzfläche im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche maßgeblich. **Die Dachgeschosswohnungen im Rohdachboden seien nicht ausgebaut worden, den Beklagten komme daher keine Nutzfläche zu, die sie verpflichtete, sich an den Bewirtschaftungskosten zu beteiligen.**

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Eigentümergemeinschaft teilweise Folge. Es gab den jeweiligen Geldleistungsbegehren zur Gänze statt, bestätigte aber die Abweisung der Feststellungsbegehren.

Mangels einer abweichenden Vereinbarung im Sinne des § 32 Abs 2 WEG treffe auch den Wohnungseigentümer eines (noch) nicht errichteten WE-Objekts die Beitragspflicht mit dem ihn nach der gültigen Verteilungsordnung der Liegenschaft treffenden Anteil. Für die Beitragspflicht der Beklagten sei es daher grundsätzlich unerheblich, ob die Dachgeschosswohnungen bereits errichtet worden seien. Im WE-Vertrag sei zwar eine Aufteilungsvereinbarung im Sinne des § 32 Abs 2 WEG getroffen worden. Fraglich sei aber, ob diese Vereinbarung eine Regelung enthalte, wonach die Beklagten von der Beitragspflicht ausgenommen seien.

Infolge des Schriftlichkeitsgebots des § 32 Abs 2 WEG seien Aufteilungsvereinbarungen nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren. **Aus dem Wortlaut des Punkt XIII. des WE-Vertrags gehe zunächst eindeutig hervor, dass alle Aufwendungen im Verhältnis der dem einzelnen Miteigentümer zukommenden Nutzfläche zu tragen seien.** In weiterer



Folge werde im Einschub auf die Berechnung der Nutzflächenaufstellung durch einen namentlich genannten Architekten verwiesen. Dieser Einschub beziehe sich eindeutig auf den voranstehenden Satzteil und sehe vor, dass die einzelnen Nutzflächen dieser Aufstellung zu entnehmen seien. Der weitere Einschub mit dem Verweis auf die §§ 17 und 21 MRG könne damit als Regelungsinhalt nur noch den Rechenvorgang selbst meinen. Dies werde auch durch die Verwendung des Wortes „sohin“ ausgedrückt, was als Erläuterung des ersten Einschubs zu verstehen sei, nicht jedoch als Einschränkung. **Es könne demnach aus dem zweiten Einschub nicht gelesen werden, dass damit nur jene Nutzflächen gemeint seien, die im Sinne des § 17 MRG als Nutzfläche zu qualifizieren seien. Aus dieser Vereinbarung könne auf eine Befreiung eines Wohnungseigentümers wegen mangelnder Fertigstellung oder Unbenutzbarkeit seines Objektes nicht geschlossen werden.** Soweit nach dem Vorbringen der Beklagten in den Kaufverträgen dem entgegenstehende Regelungen getroffen worden seien, ändere dies nichts an der Wirksamkeit des WE-Vertrags. **Auch ein allfälliger schlüssiger Verzicht oder eine lange geübte Praxis, wonach den Beklagten bisher noch nie Beiträge vorgeschrieben worden seien, ändere nichts an der Regelung der Aufwendungen im WE-Vertrag.** Die für die Aufteilungsvereinbarung vorgesehene Schriftform könne nicht durch eine schlüssige Willenserklärung ersetzt werden. Die von den Beklagten in diesem Zusammenhang begehrten ergänzenden Feststellungen führten daher zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung.

Gegen den stattgebenden Teil dieser die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die – über deren Antrag nach § 508 ZPO¹ nachträglich zugelassene – **Revision der Beklagten.**

Sie beantragen, das angefochtene Urteil abzuändern und das Klagebegehren zur Gänze

abzuweisen. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag. Als Revisionsgründe machen sie Nichtigkeit, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend.

Die **Eigentümergeinschaft** beantragt in ihrer **Revisionsbeantwortung**, die Revision, insoweit sie Nichtigkeit geltend macht, zu verwerfen, sie im Übrigen zurückzuweisen, Hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

■ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:

a) Der Einwand vertragswidriger Vorschreibungen ist bei Akontozahlungen unzulässig

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach der gemäß § 32 WEG maßgeblichen Verteilungsordnung zu tragen. Der Verwalter hat dabei für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen.²

Die Akontozahlungen sollen die Finanzierung der gesamten WE-Anlage gewährleisten und im Interesse aller Wohnungseigentümer Liquiditätengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen vermeiden.³ Daher **könnten fällige Akontozahlungen auch dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind oder Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist.**⁴

Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der vorgeschriebenen Akontozahlungen nicht, weil auch solche

¹ Dazu 5 Ob 123/24k.

² 5 Ob 11/25s; RS0083581 [T7].

³ 5 Ob 11/25s mit weiteren Nachweisen, vgl. RS0109647.

⁴ 5 Ob 11/25s; RS0083521 [T3]; RS0112884 [T1]; RS0083839 [T3].



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 Eigentümergemeinschaft führen würde.⁵

- b) Bei bereits abgerechneten Hausbewirtschaftungskosten hat aber ein Wohnungseigentümer sehr wohl das Recht zur Aufrechnung**

***Zum Sachverhalt:** Gegenstand der Klage sind nicht nur rückständige Akontozahlungen, sondern auch der jeweilige Rückstand der Beklagten aus der bereits erfolgten Abrechnung für das Jahr 2021.*

Bewirtschaftungskostenrückstände, die sich aus der Abrechnung eines Jahres ergeben, werden dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden. Ein solcher Rückstand betrifft eine (rechnerisch) abgeschlossene Periode und dient nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer WE-Anlage. Der OGH hat daher bereits wiederholt ausgesprochen, dass dem Wohnungseigentümer das Recht zusteht, mit eigenen Forderungen gegen den Aufwandsatz für bereits abgerechnete Hausbewirtschaftungskosten aufzurechnen.⁶

- c) Die Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer (Jahres-)Abrechnung ist dem Außerstreitverfahren vorbehalten**

Die Verpflichtung des Verwalters zur Legung einer ordnungsgemäßen Abrechnung an sich ist in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG durchzusetzen. In diesem ist die Abrechnung auch auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen.⁷

Die Richtigkeit der Abrechnung setzt insbesondere voraus, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem geltenden Verteilungsschlüssel verteilt sind.

Die Frage, ob vom Verwalter der Abrechnung der richtige Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt wurde, betrifft also deren inhaltliche Richtigkeit und ist damit der Prüfung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG vorbehalten. Wollte man dem einzelnen Wohnungseigentümer die Bestreitung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung im Streitverfahren ermöglichen, würde dies die Zuordnung dieser Überprüfung in das außerstreitige Verfahren unterlaufen.⁸

***Zum Sachverhalt:** Ausgehend von diesen in der Rechtsprechung des Fachsenats entwickelten Grundsätzen hat das Berufungsgericht die Beklagten mit ihrer Argumentation, die auf den Einwand der Unrichtigkeit des der Klageforderung zugrunde gelegten Aufteilungsschlüssels hinausläuft, in dem Sinn auf das wohnrechtliche Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG verwiesen, als die Prüfung der Richtigkeit des angewendeten Verteilungsschlüssels diesem vorbehalten sei und deren Bestreitung nicht im vorliegenden Streitverfahren zur Durchsetzung der Beitragspflicht erfolgen könne. Dieser Begründung des Berufungsgerichts, die die stattgebende Entscheidung selbstständig trägt, halten die Beklagten nichts entgegen. Deren Revision vermag schon aus diesem Grund keine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen.⁹ Die Beklagten müssten als Voraussetzung für die Zulässigkeit ihrer Revision dartun, dass und warum die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Bestreitung der Richtigkeit des angewendeten Verteilungsschlüssels hindere weder die Fälligkeit der vorgeschriebenen Akontozahlungen noch des*

⁵ 5 Ob 14/22b; RS0109647 [T4].

⁶ 5 Ob 201/23d = [Newsletter 2024/09](#) mit weiteren Nachweisen; RS0109647 [T6].

⁷ § 20 Abs 3 WEG 2002; RS0117889.

⁸ 5 Ob 201/23d = [Newsletter 2024/09](#) mit weiteren Nachweisen.

⁹ RS0118709; RS0042736.



ausgewiesenen Abrechnungsrückstands, unrichtig sein soll, und auch insoweit eine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen.

d) Konkreter Fall: Eine angebliche Bindung der Wohnungseigentümer:innen an kaufvertragliche Zusagen wurde von den Beklagten nicht begründet

Zum Sachverhalt: Unabhängig davon zeigt die Revision der Beklagten auch im Zusammenhang mit den von ihnen aufgeworfenen Fragen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO auf. Der geltend gemachte Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor. Die Beklagten werfen dem Berufungsgericht vor, erstinstanzliches Vorbringen nicht berücksichtigt zu haben, mit dem sie „gerade noch hinreichend“ zum Ausdruck gebracht hätten, dass und warum sich die Ausnahme von der Beteiligung an den Bewirtschaftungskosten (auch) aus den alle Wohnungseigentümer bindenden Erklärungen in einem der Kaufverträge ergebe. Das Berufungsgericht hielt zu dieser Behauptung fest, dass diese **angebliche Bindung der Wohnungseigentümer an die Zusagen im Kaufvertrag nicht begründet werde**; es beurteilte demnach das **(erstinstanzliche) Vorbringen der Beklagten dazu als nicht ausreichend spezifiziert**. Diese Beurteilung betrifft die Auslegung des Prozessvorbringens im Einzelfall und wirft daher keine erhebliche Rechtsfrage auf¹⁰, zumal die Beklagten auch diesbezüglich keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung aufzuzeigen vermögen.¹¹

e) Die Auslegung eines Vertrags ist eine Frage des Einzelfalls

Zum Sachverhalt: In der Sache wenden sich die Beklagten in ihrer Revision vor allem gegen die Auslegung der in Punkt XIII. des WE-Vertrags

getroffenen Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels durch das Berufungsgericht.

Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG bedürfen der Schriftform, sodass sie nach dem einer objektiven Auslegung zugänglichen Wortlaut zu interpretieren sind.¹² Die Auslegung eines Vertrags ist eine Frage des Einzelfalls, die nur dann eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO aufwerfen könnte, wenn in krasser Verkennung der Auslegungsgrundsätze ein aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit zu korrigierendes Auslegungsergebnis erzielt wurde¹³; dies gilt auch für Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG.¹⁴

Zum Sachverhalt: Eine solche im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung zeigt die Revision auch in diesem Zusammenhang nicht auf.

f) Entscheidung des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt: Die Revision der beklagten Parteien ist entgegen dem – den OGH nicht bindenden – Ausspruch des Berufungsgerichts mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig und wird daher zurückgewiesen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 Satz 4 ZPO).

■ **ANMERKUNGEN:**

Bei einer vereinbarten Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen nach den Nutzflächen der WE-Objekte wären selbst ohne Bezugnahme auf eine bestimmte Nutzflächenaufstellung grundsätzlich (dh, sofern nicht ausdrücklich anderes vereinbart wurde) auch die (noch) nicht errichteten oder fertiggestellten WE-Objekte mit bereits fest-

¹⁰ RS0042828.

¹¹ RS0042828 [T15, T23].

¹² 5 Ob 32/26f = Newsletter 2026/31, 5 Ob 99/21a = Newsletter 2021/39 mit weiteren Nachweisen; RS0117166; RS0117165 [T1].

¹³ RS0042936.

¹⁴ 5 Ob 14/22b mit weiteren Nachweisen.



gesetztem Nutzwert von der Kostenaufteilung erfasst.¹⁵ Die dieser Erkenntnis zugrunde liegende Logik liegt darin, dass es auch für ein physisch (noch) nicht existentes WE-Objekt einen Nutzwert gibt, der wiederum gemäß § 8 Abs 1 Satz 2 WEG ausgehend von der Nutzfläche des betreffenden Objekts zu berechnen ist. So gesehen setzt der Nutzwert eines WE-Objekts sachlogisch voraus, dass dieses Objekt auch eine Nutzfläche hat, und zwar unabhängig davon, ob diese auch (bereits) faktisch existiert. Die Rechtsprechung geht demnach von einem rechtlichen (und nicht faktischen) Verständnis des Begriffs der Nutzfläche aus.

Zum Umfang des stillschweigenden Verzichts der Wohnungseigentümer:innen auf Aufrechnung gegen Forderungen der Eigentümergemeinschaft siehe etwa auch 5 Ob 25/22w = [Newsletter 2022/23](#) und 5 Ob 201/23d = [Newsletter 2024/09](#):

- Die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen sind unabhängig von einer Rechnungslegung festzusetzen und fällig. Um nämlich die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zur laufenden Bewirtschaftung zu sichern, wird aus dem WE-Vertrag ein schlüssiger Verzicht der Wohnungseigentümer auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen Vorschreibungen der Eigentümergemeinschaft abgeleitet.
- Ein aus einer Jahresabrechnung abzuleitender Rückstand betrifft indes eine (rechnerisch) abgeschlossene Periode und dient nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer WE-Anlage. Den Wohnungseigentümer:innen steht hier das Recht zu, mit eigenen Forderungen gegen den Aufwandsersatz für bereits abgerechnete Hausbewirt-

schaftungskosten aufzurechnen. Der (schlüssige) Verzicht im WE-Vertrag, mit eigenen Ansprüchen aufzurechnen, erfasst also (nur) die Akontovorschreibungen zur Abdeckung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, nicht aber Forderungen, die sich aus einer Jahresabrechnung ergeben.

- Gegenforderungen, für die der streitige Rechtsweg gar nicht zulässig ist, können nur dann im streitigen Verfahren aufrechnungsweise eingewendet werden, wenn die Gegenforderungen vom Außerstreitgericht schon zuerkannt worden sind.

¹⁵ Vgl hierzu 5 Ob 99/21a = [Newsletter 2021/39](#). In Übrigen erfasst auch die gesetzliche Aufteilung im Verhältnis der grundbücherliche Miteigentumsanteile auch die (noch) nicht

errichteten oder fertiggestellten WE-Objekte, weil § 32 Abs 1 Satz 1 WEG nicht auf die physische Existenz der WE-Objekte, sondern das bücherliche Miteigentum abstellt.