

TE OGH 2017/8/29 5Ob137/17h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft *, vertreten durch Mag. Simone Maier-Hülle, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei R* OG, *, vertreten durch Dr. Johannes Eltz, Rechtsanwalt in Wien, wegen 5.397,62 EUR sA und 7.931,97 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 2. März 2017, GZ 36 R 38/17f-18, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 18. November 2016, GZ 8 C 13/16b (8 C 213/16i)-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.017,90 EUR (darin enthalten 169,65 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin beehrte von der beklagten Mit- und Wohnungseigentümerin 5.397,62 EUR bzw 7.931,97 EUR sA an rückständigen Wohnbeiträgen und Betriebskostenakonti.

Die Beklagte wendete – soweit im Revisionsverfahren noch von Relevanz – ein, mangels wirksamer Begründung von Wohnungseigentum liege schlichtes Miteigentum vor, weswegen es sowohl an der Aktivlegitimation der Klägerin als auch der örtlichen Zuständigkeit des angerufenen Gerichts fehle. Das Nutzwertgutachten sei unrichtig und entspreche nicht den tatsächlichen Verhältnissen, sodass der Grundbuchstand zwischen den Streitparteien keine Gültigkeit entfalte.

Das Erstgericht verneinte die von der Beklagten behauptete Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, bejahte dementsprechend die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft, erkannte die Klageforderungen als jeweils zu Recht: eine von der Beklagten eingewendete Gegenforderungen als nicht zu Recht bestehend und verpflichtete die Beklagte zur Zahlung der begehrten Beträge.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Aufwendungen für die Liegenschaft seien alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergemeinschaft erwachsen, und umfassten alle Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft im Zusammenhang stünden, einschließlich der Beiträge zur Rücklage. Diese Kosten seien nach § 32 Abs 1 WEG grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Maßgeblich für den Verteilungsschlüssel sei grundsätzlich der Grundbuchstand bei

Ende der Abrechnungsperiode. Eine allfällige Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Grundbuchstand sowie das der Wohnungseigentums-begründung zugrundeliegende Nutzwertgutachten seien hier nicht zu prüfen. Schon wegen des abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrags komme das WEG zur Anwendung, sodass die Klägerin für das gegenständliche Verfahren aktiv legitimiert sei. Eine Aufrechnung gegen Akontozahlungen widerspreche nach der Judikatur dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrags. Das Aufrechnungsverbot gelte zwar nicht zwingend auch für vorgeschriebene Beiträge zur Instandhaltungsrücklage bzw den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldo. Dass konkrete Vorschriften zur Rücklagenbildung den Gleichheitsgrundsatz innerhalb der Gemeinschaft zu ihren Lasten verletzt hätten, habe die Beklagte nicht behauptet. Zudem sei das von ihr in erster Instanz erstattete – letztlich aber unbestimmte – Vorbringen zu den zahlreichen „Gegenforderungen“ aber ohnehin nicht geeignet, eine Kompensation zuzulassen. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Aufwendungen für die Liegenschaft seien alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergemeinschaft erwachsen, und umfassten alle Kosten, die mit der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft im Zusammenhang stünden, einschließlich der Beiträge zur Rücklage. Diese Kosten seien nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Maßgeblich für den Verteilungsschlüssel sei grundsätzlich der Grundbuchstand bei Ende der Abrechnungsperiode. Eine allfällige Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Grundbuchstand sowie das der Wohnungseigentums-begründung zugrundeliegende Nutzwertgutachten seien hier nicht zu prüfen. Schon wegen des abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrags komme das WEG zur Anwendung, sodass die Klägerin für das gegenständliche Verfahren aktiv legitimiert sei. Eine Aufrechnung gegen Akontozahlungen widerspreche nach der Judikatur dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrags. Das Aufrechnungsverbot gelte zwar nicht zwingend auch für vorgeschriebene Beiträge zur Instandhaltungsrücklage bzw den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldo. Dass konkrete Vorschriften zur Rücklagenbildung den Gleichheitsgrundsatz innerhalb der Gemeinschaft zu ihren Lasten verletzt hätten, habe die Beklagte nicht behauptet. Zudem sei das von ihr in erster Instanz erstattete – letztlich aber unbestimmte – Vorbringen zu den zahlreichen „Gegenforderungen“ aber ohnehin nicht geeignet, eine Kompensation zuzulassen.

Die ordentliche Revision erklärte das Berufungsgericht über Antrag der Beklagten gemäß § 508 ZPO für zulässig, weil es „vor dem Hintergrund der Entscheidung 5 Ob 4/06h“ nicht ausgeschlossen erscheine, dass die behauptete Nichtigkeit des zugrunde liegenden Wohnungseigentumsvertrags als Vorfrage (für die Anwendbarkeit des WEG) zu prüfen sei. Die ordentliche Revision erklärte das Berufungsgericht über Antrag der Beklagten gemäß Paragraph 508, ZPO für zulässig, weil es „vor dem Hintergrund der Entscheidung 5 Ob 4/06h“ nicht ausgeschlossen erscheine, dass die behauptete Nichtigkeit des zugrunde liegenden Wohnungseigentumsvertrags als Vorfrage (für die Anwendbarkeit des WEG) zu prüfen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Klägerin beantwortete Revision der Beklagten ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

1. Der Revisionsgrund der Nichtigkeit liegt schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte in dessen Ausführung lediglich Fragen der rechtlichen Beurteilung anspricht.

2.1 Die Beklagte releviert in ihrer Revision nur noch Fragen, die sich aus der von ihr bestrittenen Aktivlegitimation der Klägerin ableiten. Die Begründung von Wohnungseigentum sei unwirksam, weil die Parifizierung – aus im Einzelnen dargelegten Gründen – unrichtig erfolgt sei, sodass auch das Wohnungseigentumsgesetz keine Anwendung finde.

2.2 Die Relevanz der von der Beklagten in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Frage, ob eine Baubewilligung jederzeit widerrufbar ist, wie die Revisionswerberin geltend macht, kann in diesem Zusammenhang schon deshalb nicht erkannt werden, weil es für die Zulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum auf die Wohnungseigentumstauglichkeit und nicht die baubehördliche Bewilligung ankommt (vgl 5 Ob 4/06h; 5 Ob 218/13i). 2.2 Die Relevanz der von der Beklagten in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Frage, ob eine Baubewilligung jederzeit widerrufbar ist, wie die Revisionswerberin geltend macht, kann in diesem Zusammenhang schon deshalb nicht erkannt werden, weil es für die Zulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum auf die Wohnungseigentumstauglichkeit und nicht die baubehördliche Bewilligung ankommt vergleiche 5 Ob 4/06h; 5 Ob 218/13i).

3.1 Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). 3.1 Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (Paragraph 2, Absatz eins, WEG).

3.2 Als dingliches Recht stellt das Wohnungseigentum auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Unter Liegenschaft ist stets ein gesamter, einheitlicher Grundbuchskörper (vgl § 3 GBG) zu verstehen (RIS-Justiz RS0082865; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 2 WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 2 WEG Rz 4). Das Wohnungseigentumsobjekt muss sich daher zur Gänze auf der selben Liegenschaft befinden. Ein „grenzüberschreitendes Wohnungseigentum“ ist nicht möglich (5 Ob 52/14d; RIS-Justiz RS0060192; T. Hausmann aaO § 2 WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 2 WEG Rz 4). 3.2 Als dingliches Recht stellt das Wohnungseigentum auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab. Unter Liegenschaft ist stets ein gesamter, einheitlicher Grundbuchskörper (vergleiche Paragraph 3, GBG) zu verstehen (RIS-Justiz RS0082865; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 2, WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Paragraph 2, WEG Rz 4). Das Wohnungseigentumsobjekt muss sich daher zur Gänze auf der selben Liegenschaft befinden. Ein „grenzüberschreitendes Wohnungseigentum“ ist nicht möglich (5 Ob 52/14d; RIS-Justiz RS0060192; T. Hausmann aaO Paragraph 2, WEG Rz 5; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 2, WEG Rz 4).

3.3 Zuletzt hat der erkennende Senat im Fall einer liegenschaftsübergreifenden Tiefgarage ausgesprochen, dass an einem solchen Objekt Wohnungseigentum nicht wirksam begründet werden könne. Entgegen dem Grundbuchstand sei in einem solchen Fall nicht Wohnungseigentum, sondern schlichtes Miteigentum gegeben (5 Ob 60/16h; 5 Ob 61/16f).

3.4 Einen solchen Fall der (rechtlich) unmöglichen Wohnungseigentumsbegründung an einer liegenschaftsübergreifenden Anlage spricht die Beklagte entgegen ihren Ausführungen in der Revision nicht an, wenn sie meint, die Begründung von Wohnungseigentum sei deswegen unwirksam, weil ein Teil der Zufahrt zu einem ihrer Wohnungseigentumsobjekte über die Nachbarliegenschaft verlaufe, wobei nach ihren Behauptungen insoweit eine Ersitzung vorliegen soll.

4.1 Der Oberste Gerichtshof hat wiederholt ausgesprochen, dass die Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, also Teilen, die der allgemeinen Benützung dienen und deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht, unwirksam ist. Mehrfach wurde etwa die Begründung von Wohnungseigentum an einer Wohnung, die zur Unterbringung des für die Liegenschaft bestellten Hausbesorgers bestimmt ist, als rechtlich unmöglich und eine entgegenstehende Vereinbarung als rechtsunwirksam qualifiziert; aufgrund solcher Vereinbarungen durchgeführte Grundbucheintragen seien nichtig (RIS-Justiz RS0082983; RS0082927). Bis zu einer „Rückabwicklung“ seien die „Wohnungseigentümer“ mangels eines dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils entgegen dem Grundbuchstand rechtlich nicht Wohnungseigentümer, sondern nur schlichte Miteigentümer (RIS-Justiz RS0114510). Die Bereinigung habe durch eine der wahren Rechtslage entsprechende Neufestsetzung der Nutzwerte zu erfolgen (5 Ob 1/91; 5 Ob 18/14d mwN). Mehrfach sprechen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs in diesem Zusammenhang von „absoluter, unheilbarer“ Nichtigkeit (zB 5 Ob 153/86; 5 Ob 226/07g).

4.2 In der vom Berufungsgericht in seiner Zulassungsbegründung zitierten Entscheidung 5 Ob 4/06h hat der Oberste Gerichtshof unter Bezugnahme auf § 1 Abs 1 WEG 1975 referiert, dass sowohl der Wohnungseigentumsvertrag als auch dessen Einverleibung im Grundbuch als nichtig (= vernichtbar) angesehen worden seien, wenn an einem Objekt, dem die Wohnungseigentumstauglichkeit fehle, in gesetzwidriger Weise Wohnungseigentum einverleibt worden war. Solange eine rechtskonforme Gestaltung keine geänderte Summe der Nutzwerte/Mindestanteile verlange, solle die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft jedoch nicht insgesamt und abschließend nichtig sein. Unter Berufung auf Vorjudikatur wurde auch ausgeführt, dass bis zur neuen rechtskonformen vertraglichen Gestaltung am betroffenen Raum nicht Wohnungseigentum, sondern schlichtes Miteigentum bestehe. Nach ebenfalls bereits bestehender Judikatur soll aber dann, wenn eine Korrektur einer fehlerhaften Nutzwertfestsetzung deshalb (momentan) aussichtslos sei, weil kein Wohnungseigentümer bereit sei, den unselbständigen Raum in sein Zubehörwohnungseigentum zu übernehmen, jedenfalls schlichtes Miteigentum sämtlicher Teilhaber mit einer schuldrechtlichen Benützungsregelung an den einzelnen ihnen zugewiesenen Objekten bestehen (5 Ob 279/00s; 7 Ob 4/16p). 4.2 In der vom Berufungsgericht in seiner Zulassungsbegründung zitierten Entscheidung 5 Ob 4/06h hat

der Oberste Gerichtshof unter Bezugnahme auf Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975 referiert, dass sowohl der Wohnungseigentumsvertrag als auch dessen Einverleibung im Grundbuch als nichtig (= vernichtbar) angesehen worden seien, wenn an einem Objekt, dem die Wohnungseigentumstauglichkeit fehle, in gesetzwidriger Weise Wohnungseigentum einverleibt worden war. Solange eine rechtskonforme Gestaltung keine geänderte Summe der Nutzwerte/Mindestanteile verlange, solle die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft jedoch nicht insgesamt und abschließend nichtig sein. Unter Berufung auf Vorjudikatur wurde auch ausgeführt, dass bis zur neuen rechtskonformen vertraglichen Gestaltung am betroffenen Raum nicht Wohnungseigentum, sondern schlichtes Miteigentum bestehe. Nach ebenfalls bereits bestehender Judikatur soll aber dann, wenn eine Korrektur einer fehlerhaften Nutzwertfestsetzung deshalb (momentan) aussichtslos sei, weil kein Wohnungseigentümer bereit sei, den unselbständigen Raum in sein Zubehörwohnungseigentum zu übernehmen, jedenfalls schlichtes Miteigentum sämtlicher Teilhaber mit einer schuldrechtlichen Benützungsregelung an den einzelnen ihnen zugewiesenen Objekten bestehen (5 Ob 279/00s; 7 Ob 4/16p).

4.3 Sowohl mit dem Vorbringen, ein Teil der Zufahrt zu ihrem Wohnungseigentumsobjekt würde über die Nachbarliegenschaft verlaufen, als auch mit ihrem Hinweis darauf, in ihrem Wohnungseigentum stehende Räumlichkeiten im Keller des Hauses seien nicht als Wohnungseigentumsobjekte geeignet, spricht die Beklagte Umstände an, die – unterstellt man ihre Richtigkeit – letztlich durch eine der Rechtslage entsprechende Nutzwertfestsetzung – allenfalls in Verbindung mit baulichen Maßnahmen – bereinigt werden könnten. Selbst wenn man mit der Beklagten davon ausgehen wollte, dass damit nach den tatsächlichen Gegebenheiten entgegen dem Grundbuchstand rechtlich nicht Wohnungseigentum, sondern nur schlichtes Miteigentum bestehen soll, weil keiner der Teilhaber über einen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechenden Mindestanteil verfügt, bliebe davon jedoch die Existenz der Eigentümergemeinschaft und ihre Legitimation zur Geltendmachung der hier gegenständlichen Ansprüche unberührt, weswegen das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht von einer Auseinandersetzung mit diesen Argumenten und ihrer Überprüfung in tatsächlicher Hinsicht Abstand genommen hat.

5.1 § 37 Abs 5 WEG 2002 regelt die Anwendung von Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwaltung, zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber im Gründungsstadium. Danach gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG 2002, sobald die Zusage von Wohnungseigentum angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat (§ 37 Abs 5 Satz 3 WEG). Dadurch ist klargestellt, dass die Eigentümergemeinschaft schon dann entsteht, wenn zwar noch kein Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt ist, aber eine grundbücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG und die Einverleibung von Miteigentum zugunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers zusammenfallen (RIS-Justiz RS0118026; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 18 WEG Rz 16; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 18 WEG Rz 4; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 18 WEG Rz 13). Sobald die Eigentümergemeinschaft rechtlich existent ist, kommt ihr auch die Berechtigung zu, die Beiträge zur Rücklage (§ 31 WEG) und zu den Aufwendungen (§ 32 Abs 1 WEG) einzuheben (vgl 5 Ob 32/03x). Nach § 32 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

5.1 Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 regelt die Anwendung von Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwaltung, zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber im Gründungsstadium. Danach gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die Paragraphen 16 bis 34, 36 und 52 WEG 2002, sobald die Zusage von Wohnungseigentum angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat (Paragraph 37, Absatz 5, Satz 3 WEG). Dadurch ist klargestellt, dass die Eigentümergemeinschaft schon dann entsteht, wenn zwar noch kein Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt ist, aber eine grundbücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG und die Einverleibung von Miteigentum zugunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers zusammenfallen (RIS-Justiz RS0118026; Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 18, WEG Rz 16; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 18, WEG Rz 4; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 18, WEG Rz 13). Sobald die Eigentümergemeinschaft rechtlich existent ist, kommt ihr auch die Berechtigung zu, die Beiträge zur Rücklage (Paragraph 31, WEG) und zu den Aufwendungen (Paragraph 32, Absatz eins, WEG) einzuheben vergleiche 5 Ob 32/03x). Nach Paragraph 32, Absatz eins, WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

5.2 Für das Vorgründungsstadium hat der Oberste Gerichtshof bereits erkannt, dass die Wohnungseigentumstauglichkeit der in Aussicht genommenen Objekte kein gesetzliches Kriterium für die Aufteilung der Aufwendungen iSd §§ 37 Abs 5 Satz 1, 32 Abs 1 WEG 2002 darstellt (5 Ob 70/05p). 5.2 Für das Vorgründungsstadium hat der Oberste Gerichtshof bereits erkannt, dass die Wohnungseigentumstauglichkeit der in Aussicht genommenen Objekte kein gesetzliches Kriterium für die Aufteilung der Aufwendungen iSd Paragraphen 37, Absatz 5, Satz 1, 32 Absatz eins, WEG 2002 darstellt (5 Ob 70/05p).

5.3.1 Das WEG regelt damit zwar, ab wann die Eigentümergemeinschaft rechtlich existent wird, enthält aber keine Regelungen über ihre Beendigung. Sie entsteht kraft Gesetzes mit den erwähnten grundbücherlichen Eintragungen, was deutlich macht, dass ihr Bestehen eng mit dem Grundbuchstand verknüpft ist.

5.3.2 Verfolgt man die Argumente der Beklagten weiter und nimmt zu ihren Gunsten die Unwirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung an, bliebe nach der oben wiedergegebenen Judikatur jedenfalls schlichtes Miteigentum sämtlicher Teilhaber mit einer schuldrechtlichen Benützungsregelung an den einzelnen ihnen zugewiesenen Objekten bestehen. Zudem bliebe nach dem Grundbuchstand ob der Liegenschaft nicht nur das Mit-, sondern bis zu seiner tatsächlichen Vernichtung auch Wohnungseigentum zu im Einzelnen konkret bezeichneten Miteigentumsanteilen (Mindestanteilen) einverleibt.

5.3.3 Zwar unterscheidet sich eine solche Situation von den rechtlichen Voraussetzungen für das Vorgründungsstadium. Auch ist ein „Wiederaufleben“ dieser Phase gesetzlich nicht vorgesehen. Solange aber nach dem Grundbuchstand Wohnungseigentum ausgewiesen ist, besteht nach Ansicht des erkennenden Senats kein Anlass, die Existenz der Eigentümergemeinschaft und deren Kompetenzen in Bezug auf die Verwaltung der Liegenschaft anders zu beurteilen als in einem Vorgründungsstadium, in dem an einer Liegenschaft zu Gunsten der Teilhaber bereits Miteigentum einverleibt ist, mag der Wohnungseigentumsvertrag allenfalls rechtsunwirksam und die Einverleibung im Grundbuch nichtig (vernichtbar) sein. Eine solche Betrachtungsweise ist schon deshalb erforderlich, weil der Eigentümergemeinschaft als Verwaltungsorganisation mit eigener Rechtspersönlichkeit auch nach außen in Erscheinung tretende Befugnisse zukommen (dazu § 18 Abs 1 WEG). Sie kann Rechte und Verbindlichkeiten erwerben und Rechtsverhältnisse mit Dritten eingehen. Schon aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher geboten, dass sie Bestand haben muss, solange der Grundbuchstand Wohnungseigentum ausweist (vgl dazu auch Schauer, Die Eigentümergemeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungs-perspektiven, in Gutknecht/Amann, Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht [2003], 25 [38 ff]). Damit kommt ihr auch bei Zutreffen der Argumente der Beklagten jedenfalls die Legitimation zu, die hier in Rede stehenden Forderungen geltend zu machen.

5.3.3 Zwar unterscheidet sich eine solche Situation von den rechtlichen Voraussetzungen für das Vorgründungsstadium. Auch ist ein „Wiederaufleben“ dieser Phase gesetzlich nicht vorgesehen. Solange aber nach dem Grundbuchstand Wohnungseigentum ausgewiesen ist, besteht nach Ansicht des erkennenden Senats kein Anlass, die Existenz der Eigentümergemeinschaft und deren Kompetenzen in Bezug auf die Verwaltung der Liegenschaft anders zu beurteilen als in einem Vorgründungsstadium, in dem an einer Liegenschaft zu Gunsten der Teilhaber bereits Miteigentum einverleibt ist, mag der Wohnungseigentumsvertrag allenfalls rechtsunwirksam und die Einverleibung im Grundbuch nichtig (vernichtbar) sein. Eine solche Betrachtungsweise ist schon deshalb erforderlich, weil der Eigentümergemeinschaft als Verwaltungsorganisation mit eigener Rechtspersönlichkeit auch nach außen in Erscheinung tretende Befugnisse zukommen (dazu Paragraph 18, Absatz eins, WEG). Sie kann Rechte und Verbindlichkeiten erwerben und Rechtsverhältnisse mit Dritten eingehen. Schon aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher geboten, dass sie Bestand haben muss, solange der Grundbuchstand Wohnungseigentum ausweist vergleiche dazu auch Schauer, Die Eigentümergemeinschaft und das Gesellschaftsrecht – Grundlagen und Entwicklungs-perspektiven, in Gutknecht/Amann, Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht [2003], 25 [38 ff]). Damit kommt ihr auch bei Zutreffen der Argumente der Beklagten jedenfalls die Legitimation zu, die hier in Rede stehenden Forderungen geltend zu machen.

5.4 Zusammengefasst folgt, dass die Eigentümergemeinschaft als Verwaltungseinheit mit eigener Rechtspersönlichkeit selbst dann noch Bestand haben muss, wenn – wie die Beklagte behauptet – die der Wohnungseigentumsbegründung zugrundeliegende Nutzwert-berechnung, etwa weil nicht zum Wohnungseigentum taugliche Objekte miteinbezogen worden seien, unrichtig und die darauf fußende Wohnungseigentumsbegründung nichtig mit den dargestellten Folgen sein sollte. Als solche ist sie
– vergleichbar dem Vorgründungsstadium – auch zur Einhebung der Beiträge zu den Aufwendungen für die

Liegenschaft (§ 32 Abs 1 WEG) und der Rücklage (§ 31 WEG) berechtigt.^{5,4} Zusammengefasst folgt, dass die Eigentümergemeinschaft als Verwaltungseinheit mit eigener Rechtspersönlichkeit selbst dann noch Bestand haben muss, wenn – wie die Beklagte behauptet – die der Wohnungseigentumsbegründung zugrundeliegende Nutzwertberechnung, etwa weil nicht zum Wohnungseigentum taugliche Objekte miteinbezogen worden seien, unrichtig und die darauf fußende Wohnungseigentumsbegründung nichtig mit den dargestellten Folgen sein sollte. Als solche ist sie, – vergleichbar dem Vorgründungsstadium – auch zur Einhebung der Beiträge zu den Aufwendungen für die Liegenschaft (Paragraph 32, Absatz eins, WEG) und der Rücklage (Paragraph 31, WEG) berechtigt.

6. Soweit die Beklagte noch einwendet, dass ihr die Beträge wegen der behaupteten fehlerhaften Parifizierung unrichtig vorgeschrieben worden seien, genügt es darauf hinzuweisen, dass selbst eine Neuparifizierung bzw auch gerichtliche (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte keine unmittelbare Eigentumsveränderung, insbesondere keine Änderung der Anteilsverhältnisse bewirkt (5 Ob 176/01w; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 37 WEG Rz 17; Löcker aaO § 37 WEG Rz 53) und für die Verteilung der Aufwendungen die nach dem Grundbuch ersichtlichen Verhältnisse maßgeblich sind (§ 32 Abs 1 WEG; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 32 WEG Rz 4 mwN). Das gilt umso mehr für den vorliegenden Fall. Solange die Behauptungen der Beklagten nicht zu einer tatsächlichen Änderung der Miteigentumsanteile (Mindestanteile) im Grundbuch führen, ist der Grundbuchstand für die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft heranzuziehen.⁶ Soweit die Beklagte noch einwendet, dass ihr die Beträge wegen der behaupteten fehlerhaften Parifizierung unrichtig vorgeschrieben worden seien, genügt es darauf hinzuweisen, dass selbst eine Neuparifizierung bzw auch gerichtliche (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte keine unmittelbare Eigentumsveränderung, insbesondere keine Änderung der Anteilsverhältnisse bewirkt (5 Ob 176/01w; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 37, WEG Rz 17; Löcker aaO Paragraph 37, WEG Rz 53) und für die Verteilung der Aufwendungen die nach dem Grundbuch ersichtlichen Verhältnisse maßgeblich sind (Paragraph 32, Absatz eins, WEG; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 32, WEG Rz 4 mwN). Das gilt umso mehr für den vorliegenden Fall. Solange die Behauptungen der Beklagten nicht zu einer tatsächlichen Änderung der Miteigentumsanteile (Mindestanteile) im Grundbuch führen, ist der Grundbuchstand für die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft heranzuziehen.

7. Der Revision, die darüber hinaus keinen Anlass zur Erörterung weiterer Fragen gibt, ist damit insgesamt ein Erfolg zu versagen.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.⁸ Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Schlagworte

15 streitiges Wohnrecht, 1 Generalabonnement

Textnummer

E119252

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:E119252

Im RIS seit

18.09.2017

Zuletzt aktualisiert am

13.12.2022

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