jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/11/23 1R260/07s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.2007

Kopf

1 R 260/07s

Spruch

Das Landesgericht Klagenfurt hat als Berufungsgericht durch die Richter Dr. Joham (Vorsitz), Dr. Steflitsch und Dr. Mikulan in der Rechtssache der klagenden Partei *****, *****, vertreten durch Großmann & Wagner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei *****, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Gewolf, Dr. Gernot Murko und Mag. Christian Bauer, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen restlich € 4.668,20 s. A., über die Berufung der beklagten Partei gegen das Urteil des ***** vom 15. Juni 2007, *****, nach mündlicher Berufungsverhandlung den Beschluss

gefasst:

Text

Der Berufung wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Rechtssache an das Prozessgericht erster Instanz zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Begründung:

Die Beklagte ist auf Grund von 2001 abgeschlossenen Kaufverträgen zu 520/10000 Anteilen, B-LNr 20, Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ ***** VIII Bezirk, verbunden mit "Wohnungseigentum an W 7 *****".Die Beklagte ist auf Grund von 2001 abgeschlossenen Kaufverträgen zu 520/10000 Anteilen, B-LNr 20, Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ ***** römisch VIII Bezirk, verbunden mit "Wohnungseigentum an W 7 *****".

Mit allen anderen Miteigentumsanteilen an dieser Liegenschaft ist auch Wohnungseigentum verbunden. Neun Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in einem Gebäude mit der Anschrift "*****", (10 + 13 =) 23 weitere Wohnungseigentumsobjekte sind in dem Bauwerk mit den Anschriften "*****" und "*****" (kurz: Gebäude „*****") gelegen. Die Klägerin ist Mit- und Wohnungseigentümerin der EZ ***** (B-LNr 6, 7, 10, 11, 14-16, 19, 21, 26, 27 sowie 29-34). Ihre Wohnungseigentumsobjekte befinden sich sowohl im Gebäude „*****straße 3" als auch im Gebäude „*****straße". Die Klägerin ist von der Eigentümergemeinschaft mit der Verwaltung der EZ ***** betraut. Im Zuge der Ermittlung und Festsetzung der Nutzwerte für die Wohnungseigentumsbegründung erstattete Dipl.-Ing. ***** am 15. Juli 1998 ein Gutachten, in welchem dieser ua jeweils bei neun sich im Gebäude „*****straße" befindlichen Wohnungseigentumsobjekten Balkone als "Zubehör" bezeichnete; eine entsprechende Einverleibung im Grundbuch ist nicht erfolgt. Vier dieser über solche Balkone verfügenden Wohnungseigentumsobjekte stehen im Miteigentum der

Klägerin; sie betreffend bestehen sogenannte „Altmietverhältnisse". Das Wohnungseigentumsobjekt der Beklagten verfügt nicht über einen solchen Balkon. Die den Wohnungseigentumsvertrag im Jahr 1998 abschließenden Miteigentümer vereinbarten, dass die Aufteilung der Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage nach dem MRG erfolgen soll.

Im Jahr 2002 stellte die von der Klägerin beauftragte Dipl.-Ing. ***** ZT GesmbH ua bei den genannten Balkonen starke altersbedingte Schäden in Form von Abplatzungen der Balkonecken, Korrosionen der einbetonierten Eisenträger und starke Rissbildungen in den Balkonplatten fest; weil auch teilweise Betonteile hohl waren, bestand die Gefahr deren Absturzes. Die Dipl.-Ing. ***** ZT GmbH empfahl deshalb eine Sperre dieser Balkone und deren Umgebung sowie die technisch einzig mögliche Sanierungsform, nämlich die Neuerrichtung. In der Folge gab die Klägerin die entsprechenden Arbeiten in Auftrag. Die dabei angefallenen Gesamtkosten betrugen €

67.130,88. Der Beginn des Zinsenlaufes ist mit 19. Mai 2004 unstrittig.

Mit der am 30. November 2006 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin von der Beklagten die Bezahlung von (mit Schriftsatz vom 23. Jänner 2007 eingeschränkt) restlich € 4.668,20 s. A.. Bei den aufgetretenen Schäden an den Balkonen handle es sich um ernste Schäden des Hauses iS des § 28 WEG, deren Behebung unter die ordentliche Verwaltung falle und somit der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen sei. Die Klägerin habe diese Kosten aus eigenen Mitteln vorfinanziert und begehre daher deren Rückerstattung gemäß § 1014 ABGB. Mit Ausnahme der Beklagten und eines weiteren Miteigentümerehepaares hätten alle anderen Wohnungseigentümer (erkennbar: der im Gebäude „*****straße" gelegenen Wohnungseigentumsobjekte) die auf sie entfallenden, sich nach dem vereinbarten Verteilungsschlüssel gemäß §§ 17 ff MRG errechnenden Anteile bezahlt.Mit der am 30. November 2006 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin von der Beklagten die Bezahlung von (mit Schriftsatz vom 23. Jänner 2007 eingeschränkt) restlich € 4.668,20 s. A.. Bei den aufgetretenen Schäden an den Balkonen handle es sich um ernste Schäden des Hauses iS des Paragraph 28, WEG, deren Behebung unter die ordentliche Verwaltung falle und somit der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen sei. Die Klägerin habe diese Kosten aus eigenen Mitteln vorfinanziert und begehre daher deren Rückerstattung gemäß Paragraph 1014, ABGB. Mit Ausnahme der Beklagten und eines weiteren Miteigentümerehepaares hätten alle anderen Wohnungseigentümer (erkennbar: der im Gebäude „*****straße" gelegenen Wohnungseigentumsobjekte) die auf sie entfallenden, sich nach dem vereinbarten Verteilungsschlüssel gemäß Paragraphen 17, ff MRG errechnenden Anteile bezahlt.

Die Beklagte wendete die mangelnde Aktivlegitimation der Klägerin ein, weil die von ihr begehrte Kostenüberwälzung einen Akt der außerordentlichen Verwaltung darstelle, die einen Beschluss aller Wohnungseigentümer bedürfte. Die Sanierungskosten der Balkone, welche Zubehör der jeweiligen Eigentumswohnungen seien, seien von den einzelnen davon betroffenen Wohnungseigentümern zu tragen. Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht dem Klagebegehren stattgegeben. Dabei ist es von dem eingangs wiedergegebenen, im Berufungsverfahren nicht mehr strittigen Sachverhalt sowie von der Feststellung ausgegangen, dass die Klägerin die gesamten Sanierungskosten im Voraus selbst an die einzelnen Firmen bezahlt habe. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, dass dem Verwalter, der aus eigenem Vermögen in Vorlage getreten sei, gemäß § 1014 ABGB eine materiell eigene Forderung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern (Miet 50.588) zustehe, weshalb er auch bei Nichtbezahlung zur Klagsführung legitimiert sei. Gemäß § 28 WEG gehöre die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgingen, und die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, in welcher die Mehrheit der Wohnungseigentümer bzw. der Verwalter alleine, wenn ein solcher bestellt sei, zu entscheiden habe. Daraus folge, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzlich nur für die Erhaltung der allgemeinen Teile zuständig sei und diese Aufwendungen anteilsmäßig von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Die im Wohnungseigentum stehenden Teile der Liegenschaft sowie das Zubehör fiele grundsätzlich nicht in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft, es sei denn, es läge ein ernster Schaden vor, dann spiele nämlich der Ort seines Auftretens keine Rolle. Die Behebung eines solchen Schadens sei selbst dann ordentliche Verwaltung, wenn er in oder an einer Wohnung auftrete, wobei unerheblich sei, dass die Schadensbehebung in diesem Fall nicht jedem Wohnungseigentümer zugute komme (WoBl 1993, 107/73; WoBl 1996, 217/77). Bei ernsten Schäden handle es sich um Schäden, die die Bausubstanz des Hauses angriffen oder bedrohten, wie etwa Feuchtigkeitsschäden, schadhafte Kamine oder auch herabfallende Teile (Miet 41.468, 8.766, 15.155). Bei den

vorliegenden Schäden handle es sich unzweifelhaft um schwere Schäden iS des Gesetzes, da - mit den Eisenarmierungen - die Bausubstanz erheblich beschädigt gewesen sei und Absturzgefahr bestanden hat. Die Behebung dieser Schäden sei daher Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht der einzelnen Wohnungseigentümer gewesen, dies unabhängig von der Tatsache, dass die einzelnen Balkone rechtlich als Zubehör zu den im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteilen zu qualifizieren seien; deshalb müsste auch die Beklagte die anteilsmäßigen Kosten der Balkonsanierung bezahlen.Die Beklagte wendete die mangelnde Aktivlegitimation der Klägerin ein, weil die von ihr begehrte Kostenüberwälzung einen Akt der außerordentlichen Verwaltung darstelle, die einen Beschluss aller Wohnungseigentümer bedürfte. Die Sanierungskosten der Balkone, welche Zubehör der jeweiligen Eigentumswohnungen seien, seien von den einzelnen davon betroffenen Wohnungseigentümern zu tragen. Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht dem Klagebegehren stattgegeben. Dabei ist es von dem eingangs wiedergegebenen, im Berufungsverfahren nicht mehr strittigen Sachverhalt sowie von der Feststellung ausgegangen, dass die Klägerin die gesamten Sanierungskosten im Voraus selbst an die einzelnen Firmen bezahlt habe. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, dass dem Verwalter, der aus eigenem Vermögen in Vorlage getreten sei, gemäß Paragraph 1014, ABGB eine materiell eigene Forderung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern (Miet 50.588) zustehe, weshalb er auch bei Nichtbezahlung zur Klagsführung legitimiert sei. Gemäß Paragraph 28, WEG gehöre die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgingen, und die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, in welcher die Mehrheit der Wohnungseigentümer bzw. der Verwalter alleine, wenn ein solcher bestellt sei, zu entscheiden habe. Daraus folge, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzlich nur für die Erhaltung der allgemeinen Teile zuständig sei und diese Aufwendungen anteilsmäßig von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Die im Wohnungseigentum stehenden Teile der Liegenschaft sowie das Zubehör fiele grundsätzlich nicht in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft, es sei denn, es läge ein ernster Schaden vor, dann spiele nämlich der Ort seines Auftretens keine Rolle. Die Behebung eines solchen Schadens sei selbst dann ordentliche Verwaltung, wenn er in oder an einer Wohnung auftrete, wobei unerheblich sei, dass die Schadensbehebung in diesem Fall nicht jedem Wohnungseigentümer zugute komme (WoBl 1993, 107/73; WoBl 1996, 217/77). Bei ernsten Schäden handle es sich um Schäden, die die Bausubstanz des Hauses angriffen oder bedrohten, wie etwa Feuchtigkeitsschäden, schadhafte Kamine oder auch herabfallende Teile (Miet 41.468, 8.766, 15.155). Bei den vorliegenden Schäden handle es sich unzweifelhaft um schwere Schäden iS des Gesetzes, da - mit den Eisenarmierungen - die Bausubstanz erheblich beschädigt gewesen sei und Absturzgefahr bestanden hat. Die Behebung dieser Schäden sei daher Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht der einzelnen Wohnungseigentümer gewesen, dies unabhängig von der Tatsache, dass die einzelnen Balkone rechtlich als Zubehör zu den im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteilen zu qualifizieren seien; deshalb müsste auch die Beklagte die anteilsmäßigen Kosten der Balkonsanierung bezahlen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Beklagten aus den Berufungsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen Beweiswürdigung sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der Berufung keine Folge zu geben. Die Berufung ist iS des Aufhebungsantrages berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

A. Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens liegt nicht vor:

I. Die Berufungswerberin rügt, dass dem Sachverständigen „keine Äußerung darüber abverlangt" wurde, „ob der Zustand der Balkone bautechnisch einen ernsten Schaden der Häuser (welcher?) oder ob der Bauzustand der Balkone nur diese betroffen hat".römisch eins. Die Berufungswerberin rügt, dass dem Sachverständigen „keine Äußerung darüber abverlangt" wurde, „ob der Zustand der Balkone bautechnisch einen ernsten Schaden der Häuser (welcher?) oder ob der Bauzustand der Balkone nur diese betroffen hat".

Zum einen ergibt sich daraus nicht, welche Feststellungen vom Mangel betroffen sind und zu welchen konkreten anderen Feststellungen das mängelfreie Verfahren hätte führen müssen. Zum anderen übersieht die Berufungswerberin offenbar, dass sie in der mündlichen Streitverhandlung am 9. Mai 2007 die Gelegenheit hatte,

entsprechende Fragen an den Sachverständigen zu stellen, dies aber nicht gemacht haben; schon deshalb kann ihre Verfahrensrüge nicht erfolgreich sein.

II. Die Mängelrüge bleibt auch völlig verschwommen, wenn die Berufungswerber ausführen, dass sich „das Beweisverfahren nicht mit der Grundbuchssituation, der Anzahl und Verteilung der Balkone befasst und ... nicht auf die Abklärung der Frage erstreckt" habe, „ob die klagende Partei den Sanierungskostenaufwand zur Gänze aus Eigenmitteln vorfinanziert" habe.römisch II. Die Mängelrüge bleibt auch völlig verschwommen, wenn die Berufungswerber ausführen, dass sich „das Beweisverfahren nicht mit der Grundbuchssituation, der Anzahl und Verteilung der Balkone befasst und ... nicht auf die Abklärung der Frage erstreckt" habe, „ob die klagende Partei den Sanierungskostenaufwand zur Gänze aus Eigenmitteln vorfinanziert" habe.

Abgesehen davon, dass der Grundbuchstand ebenso wie Anzahl und Lage der Balkone unstrittig sind, kann die Verfahrensrüge betreffend den Sanierungsaufwand als nicht gesetzgemäß ausgeführt nicht behandelt werden.

B. Zur Beweisrüge:

I. Insoweit die Berufungswerberin die Feststellung bekämpft, dass von den Sanierungsmaßnahmen sämtliche Balkone der EZ 5 - mit Ausnahme jener, die zum Dachgeschoss gehören - betroffen waren, genügt der Hinweis, dass der von ihr in diesem Zusammenhang festgestellt begehrte Umstand, wonach neun Balkone des Gebäudes „*****straße" betroffen waren, ohnedies zugestanden sind; ob es sich dabei um Zubehör handelt, nicht feststellungsfähig ist.römisch eins. Insoweit die Berufungswerberin die Feststellung bekämpft, dass von den Sanierungsmaßnahmen sämtliche Balkone der EZ 5 - mit Ausnahme jener, die zum Dachgeschoss gehören - betroffen waren, genügt der Hinweis, dass der von ihr in diesem Zusammenhang festgestellt begehrte Umstand, wonach neun Balkone des Gebäudes „*****straße" betroffen waren, ohnedies zugestanden sind; ob es sich dabei um Zubehör handelt, nicht feststellungsfähig ist.

II. Ein Eingehen auf die Beweisrüge betreffend die Feststellung, die Klägerin habe die Sanierungskosten selbst (gemeint: im eigenen Namen) bezahlt, erübrigt sich, weil das Berufungsgericht im Rahmen der Erledigung der Rechtsrüge zur Aufhebung des angefochtenen Urteiles kommt.römisch II. Ein Eingehen auf die Beweisrüge betreffend die Feststellung, die Klägerin habe die Sanierungskosten selbst (gemeint: im eigenen Namen) bezahlt, erübrigt sich, weil das Berufungsgericht im Rahmen der Erledigung der Rechtsrüge zur Aufhebung des angefochtenen Urteiles kommt.

C. Zur Rechtsrüge:

I. 1. Die von den Berufungswerberin unter A.) 1. a.), b.), d.) und e.) der Berufungsschrift gerügten sekundären Feststellungsmängel liegen nicht vor, weil diese als fehlend erachteten Umstände außer Streit stehen.römisch eins. 1. Die von den Berufungswerberin unter A.) 1. a.), b.), d.) und e.) der Berufungsschrift gerügten sekundären Feststellungsmängel liegen nicht vor, weil diese als fehlend erachteten Umstände außer Streit stehen.

2. Die Unterlassung der Feststellung aller anderen Umstände - A.) 1. c.) und f.) der Berufungsschrift - begründet keine materiellen Feststellungsmängel, weil die Berufungswerberin im Verfahren erster Instanz einen entsprechenden Sachverhalt nicht behauptet hat (vgl RZ 1967, 105 ua).2. Die Unterlassung der Feststellung aller anderen Umstände - A.) 1. c.) und f.) der Berufungsschrift - begründet keine materiellen Feststellungsmängel, weil die Berufungswerberin im Verfahren erster Instanz einen entsprechenden Sachverhalt nicht behauptet hat vergleiche RZ 1967, 105 ua).

II. Mit dem Erstgericht - und dieses im fortgesetzten Verfahren bindend - ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Sanierung der Schäden an den neun Balkonen grundsätzlich von der Eigentümergemeinschaft der EZ 5 zu tragen sind:römisch II. Mit dem Erstgericht - und dieses im fortgesetzten Verfahren bindend - ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Sanierung der Schäden an den neun Balkonen grundsätzlich von der Eigentümergemeinschaft der EZ 5 zu tragen sind:

Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, in denen die Mehrheit der Wohnungseigentümer - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 WEG - entscheidet, gehören insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG), aber auch an im Zubehör stehenden Teilen (RIS-Justiz RS0083089). Damit ist sowohl die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft als auch

die Behebung ernster Schäden des Hauses Sache der Eigentümergemeinschaft, sodass diese auch zur Kostentragung verpflichtet ist (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht² , § 28 WEG Rz 6). Ernste Schäden des Hauses sind solche, die den bedungenen Gebrauch nicht ermöglichen (RIS-Justiz RS0069918) bzw einschränken (7 Ob 218/00k). Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als "ernst" angesehen werden; ist die Bausubstanz angegriffen, liegt ein Schaden des Hauses vor (RIS-Justiz RS0102183). So stellen etwa Feuchtigkeitsschäden in einem Wohnungseigentumsobjekt infolge ständigen Wassereintrittes in Mauerwerk einen ernsten Schaden des Hauses dar, deren Behebung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehören, während Risse an Wohnungswänden und sonstige Schäden innerhalb der Wohnungen von deren Eigentümern (nur) zu tragen sind, wenn es sich dabei um rein optische Probleme - also um "Schönheitsfehler" - handelt, die "durch Übermalen beziehungsweise Ausmalen behoben werden können" (vgl RIS-Justiz RS0083089).Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, in denen die Mehrheit der Wohnungseigentümer - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach Paragraph 30, WEG - entscheidet, gehören insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des Paragraph 3, MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG), aber auch an im Zubehör stehenden Teilen (RIS-Justiz RS0083089). Damit ist sowohl die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft als auch die Behebung ernster Schäden des Hauses Sache der Eigentümergemeinschaft, sodass diese auch zur Kostentragung verpflichtet ist (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht² , Paragraph 28, WEG Rz 6). Ernste Schäden des Hauses sind solche, die den bedungenen Gebrauch nicht ermöglichen (RIS-Justiz RS0069918) bzw einschränken (7 Ob 218/00k). Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als "ernst" angesehen werden; ist die Bausubstanz angegriffen, liegt ein Schaden des Hauses vor (RIS-Justiz RS0102183). So stellen etwa Feuchtigkeitsschäden in einem Wohnungseigentumsobjekt infolge ständigen Wassereintrittes in Mauerwerk einen ernsten Schaden des Hauses dar, deren Behebung zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehören, während Risse an Wohnungswänden und sonstige Schäden innerhalb der Wohnungen von deren Eigentümern (nur) zu tragen sind, wenn es sich dabei um rein optische Probleme - also um "Schönheitsfehler" - handelt, die "durch Übermalen beziehungsweise Ausmalen behoben werden können" vergleiche RIS-Justiz RS0083089).

Nach dem WEG 2002 können offene Balkone, die baulich mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden und daher dessen Bestandteile sind, nicht im Zubehör-Wohnungseigentum stehen (989 BlgNR 21.GP,zu § 2 Abs 3), Nach dem WEG 1975 (§ 1 Abs 2) waren sie Zubehör-Wohnungseigentum und wurden vom Obersten Gerichtshof zugleich wegen ihrer Konstruktion als Teile der Außenfassade, somit allgemeiner Teile des Hauses beurteilt, an denen die Erhaltungspflicht sämtliche Miteigentümer und Wohnungseigentümer trifft. Mängel an Balkonen, die nicht bloß deren Bodenbelag und dgl betreffen, beziehen sich daher auf das Haus. Schäden an Eisenarmierungen der Balkone, somit an deren statischen Teilen, fallen in die Erhaltungspflicht der Allgemeinheit (RIS-Justiz RS0108158; RS0013213).Nach dem WEG 2002 können offene Balkone, die baulich mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden und daher dessen Bestandteile sind, nicht im Zubehör-Wohnungseigentum stehen (989 BlgNR 21.GP,zu Paragraph 2, Absatz 3,), Nach dem WEG 1975 (Paragraph eins, Absatz 2,) waren sie Zubehör-Wohnungseigentum und wurden vom Obersten Gerichtshof zugleich wegen ihrer Konstruktion als Teile der Außenfassade, somit allgemeiner Teile des Hauses beurteilt, an denen die Erhaltungspflicht sämtliche Miteigentümer und Wohnungseigentümer trifft. Mängel an Balkonen, die nicht bloß deren Bodenbelag und dgl betreffen, beziehen sich daher auf das Haus. Schäden an Eisenarmierungen der Balkone, somit an deren statischen Teilen, fallen in die Erhaltungspflicht der Allgemeinheit (RIS-Justiz RS0108158; RS0013213).

Die Behebung der hier an neun offenen Balkonen aufgetretenen Schäden betreffen nach der dargestellten oberstgerichtlichen Rsp allgemeine Teile des Hauses iS des § 28 Abs 1 Z 1 erster Halbsatz WEG und stellen deshalb eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Aber selbst wenn man diese Rechtsauffassung nicht teilte, wären sie im Hinblick auf ihr außergewöhnliches Ausmaß (Abplatzungen der Balkonecken, Korrosionen der einbetonierten Eisenträger und starke Rissbildungen in den Balkonplatten, hohle Betonteile, die abzustürzen drohten) sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass infolge der Sperre der Balkone der Gebrauch der Wohnungseigentumsobjekte eingeschränkt war, als ernste Schäden des Hauses zu beurteilen. Legt man nämlich die Bedeutung des Wortes Balkon - ein Deckenvorsprung, der einen meist ungedeckten Austritt trägt (Hans Koepf, Bildwörterbuch der Architektur), also

eine Plattform, die vollständig aus der Wand eines Gebäudes hinausragt (Wikipedia) - zu Grunde, lässt dies nur den Schluss zu, dass die Korrosionen der Eisenträger als in das Gebäude „*****straße" hineinragend auch dessen Bausubstanz betreffen. Bei dieser Betrachtungsweise ist eine rechtliche Qualifikation der Balkone - als Bestandteil des oder Zubehör zum Wohnungseigentumsobjekt - wegen des oben dargestellten selben rechtlichen Schicksales in Bezug auf ernste Schäden völlig unerheblich.Die Behebung der hier an neun offenen Balkonen aufgetretenen Schäden betreffen nach der dargestellten oberstgerichtlichen Rsp allgemeine Teile des Hauses iS des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, erster Halbsatz WEG und stellen deshalb eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar. Aber selbst wenn man diese Rechtsauffassung nicht teilte, wären sie im Hinblick auf ihr außergewöhnliches Ausmaß (Abplatzungen der Balkonecken, Korrosionen der einbetonierten Eisenträger und starke Rissbildungen in den Balkonplatten, hohle Betonteile, die abzustürzen drohten) sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass infolge der Sperre der Balkone der Gebrauch der Wohnungseigentumsobjekte eingeschränkt war, als ernste Schäden des Hauses zu beurteilen. Legt man nämlich die Bedeutung des Wortes Balkon - ein Deckenvorsprung, der einen meist ungedeckten Austritt trägt (Hans Koepf, Bildwörterbuch der Architektur), also eine Plattform, die vollständig aus der Wand eines Gebäudes hinausragt (Wikipedia) - zu Grunde, lässt dies nur den Schluss zu, dass die Korrosionen der Eisenträger als in das Gebäude „*****straße" hineinragend auch dessen Bausubstanz betreffen. Bei dieser Betrachtungsweise ist eine rechtliche Qualifikation der Balkone - als Bestandteil des oder Zubehör zum Wohnungseigentumsobjekt - wegen des oben dargestellten selben rechtlichen Schicksales in Bezug auf ernste Schäden völlig unerheblich.

Daraus folgt zusammenfassend, dass die Behebungskosten der Schäden an den - wenn auch nur mit einem Gebäude der EZ 5 baulich verbundenen - Balkonen grundsätzlich von der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragen sind.

III. Das Erstgericht hat die Frage der Sachlegitimation der Klägerin richtig gelöst. Allerdings fehlen Tatsachengrundlagen für die Beurteilung, ob die Beklagte in materiell-rechtlicher Hinsicht zu Recht geklagt wurde (Passivlegitimation):römisch III. Das Erstgericht hat die Frage der Sachlegitimation der Klägerin richtig gelöst. Allerdings fehlen Tatsachengrundlagen für die Beurteilung, ob die Beklagte in materiell-rechtlicher Hinsicht zu Recht geklagt wurde (Passivlegitimation):

Der Verwalter steht seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu dieser und nicht mehr zu den einzelnen Miteigentümern und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis. Die Wohnungseigentümergemeinschaft entscheidet in Verwaltungsangelegenheiten und ist damit zum Gewaltgeber des Verwalters geworden (RIS-Justiz RS0110934). Die zu § 13c WEG 1975 („... haften die Miteigentümer im Zweifel für den Ausfall ...") ergangene Rsp stellte letztlich auch klar, dass der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den im § 1014 ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen als außenstehender Dritter (RIS-Justiz RS0019729) gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen hat. Ihm haften die einzelnen Wohnungseigentümer mangels abweichender Vereinbarung lediglich für den auf ihre Eigentumswohnung entfallenden Anteil (RIS-Justiz RS0019729).Der Verwalter steht seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft zu dieser und nicht mehr zu den einzelnen Miteigentümern und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis. Die Wohnungseigentümergemeinschaft entscheidet in Verwaltungsangelegenheiten und ist damit zum Gewaltgeber des Verwalters geworden (RIS-Justiz RS0110934). Die zu Paragraph 13 c, WEG 1975 („... haften die Miteigentümer im Zweifel für den Ausfall ...") ergangene Rsp stellte letztlich auch klar, dass der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den im Paragraph 1014, ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen als außenstehender Dritter (RIS-Justiz RS0019729) gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen hat. Ihm haften die einzelnen Wohnungseigentümer mangels abweichender Vereinbarung lediglich für den auf ihre Eigentumswohnung entfallenden Anteil (RIS-Justiz RS0019729).

Der Verwalter gehört zu jenen Gläubigern, die gemäß § 13c WEG 1975 zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 - an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer halten können [RIS-Justiz RS0110934, vor allem 5 Ob 284/99x vom 20. Oktober 1999 mwN als gesicherte höchstgerichtliche Rsp zu § 13c WEG 1975; anders noch die vom Erstgericht und der Klägerin zitierte Entscheidung 5 Ob 152/98h = Miet 50.588 vom 9. Juni 1998, in welcher die Passivlegitimation der einzelnen Wohnungseigentümer allerdings nicht ausdrücklich thematisiert wurde).Der Verwalter gehört zu jenen

Gläubigern, die gemäß Paragraph 13 c, WEG 1975 zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Absatz 2, - an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer halten können [RIS-Justiz RS0110934, vor allem 5 Ob 284/99x vom 20. Oktober 1999 mwN als gesicherte höchstgerichtliche Rsp zu Paragraph 13 c, WEG 1975; anders noch die vom Erstgericht und der Klägerin zitierte Entscheidung 5 Ob 152/98h = Miet 50.588 vom 9. Juni 1998, in welcher die Passivlegitimation der einzelnen Wohnungseigentümer allerdings nicht ausdrücklich thematisiert wurde).

Durch die mit dem WEG 2002 eingeführte Bestimmung des§ 18 Abs 3 WEG [hier ist gemäß § 58 Abs 1 WEG idF WNR 2006 der am 1. Oktober 2006 in Kraft getretene § 18 Abs 4 WEG idF WNR 2006 anzuwenden] wurde auch im Gesetz klargestellt, dass die einzelnen Wohnungseigentümer nur eine Ausfallshaftung gegenüber Dritten trifft, die der Haftung des Ausfallsbürgen vergleichbar ist (H. Löcker in Wohnrecht, § 18 WEG Rz 124 mwN). § 18 Abd 4 WEG 2002 idF WRN 2006 lautet: „Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile." Die Haftung wird erst durch das Vorliegen des „Ausfalls" (des über den Haftungsfonds hinausgehenden Betrages) ausgelöst. Bis dahin hat ein vom Gläubiger aus dem Titel des § 18 Abs 4 WEG in Anspruch genommener Wohnungseigentümer die Einrede der Vorausklage und es ist dementsprechend das Klagebegehren mangels Passivlegitimation abzuweisen (H. Löcker aaO mwN).Durch die mit dem WEG 2002 eingeführte Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 3, WEG [hier ist gemäß Paragraph 58, Absatz eins, WEG in der Fassung WNR 2006 der am 1. Oktober 2006 in Kraft getretene Paragraph 18, Absatz 4, WEG in der Fassung WNR 2006 anzuwenden] wurde auch im Gesetz klargestellt, dass die einzelnen Wohnungseigentümer nur eine Ausfallshaftung gegenüber Dritten trifft, die der Haftung des Ausfallsbürgen vergleichbar ist (H. Löcker in Wohnrecht, Paragraph 18, WEG Rz 124 mwN). Paragraph 18, Abd 4 WEG 2002 in der Fassung WRN 2006 lautet: „Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (Paragraph 31,) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (Paragraph 32,) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile." Die Haftung wird erst durch das Vorliegen des „Ausfalls" (des über den Haftungsfonds hinausgehenden Betrages) ausgelöst. Bis dahin hat ein vom Gläubiger aus dem Titel des Paragraph 18, Absatz 4, WEG in Anspruch genommener Wohnungseigentümer die Einrede der Vorausklage und es ist dementsprechend das Klagebegehren mangels Passivlegitimation abzuweisen (H. Löcker aaO mwN).

Nach den hier maßgeblichen Behauptungen der Klägerin hat diese die Kosten für die Sanierung der Balkone selbst getragen und begehrt deren Ersatz gemäß § 1014 ABGB. Sie macht mit ihrer Klage zweifelsfrei ein der Liegenschaftsverwaltung zurechenbares Recht im eigenen Namen - als Dritte - und nicht eine Forderung der Eigentümergemeinschaft geltend, sodass auch kein Anlass zur Richtigstellung der Parteibezeichnung (vgl etwa RIS-Justiz RS0103216) besteht.Nach den hier maßgeblichen Behauptungen der Klägerin hat diese die Kosten für die Sanierung der Balkone selbst getragen und begehrt deren Ersatz gemäß Paragraph 1014, ABGB. Sie macht mit ihrer Klage zweifelsfrei ein der Liegenschaftsverwaltung zurechenbares Recht im eigenen Namen - als Dritte - und nicht eine Forderung der Eigentümergemeinschaft geltend, sodass auch kein Anlass zur Richtigstellung der Parteibezeichnung vergleiche etwa RIS-Justiz RS0103216) besteht.

Ausgehend vom Prozessvorbringen der Klägerin ist damit dem Einwand der Beklagten, die Klägerin sei nicht aktiv legitimiert, der Boden entzogen.

Wenngleich die Frage der Passivlegitimation zwar in der Regel nur auf Einwendung und nicht von Amts wegen zu prüfen ist, reicht das Vorbringen der Tatsachen aus, aus denen sich in rechtlicher Beurteilung der Mangel der Sachlegitimation ergibt (RIS-Justiz RS0065553; RS0042040). Nun hat hier die Beklagte die Einrede der Vorausklage zwar nicht ausdrücklich, doch im Ansatz im Rahmen ihres Einwandes der fehlenden Aktivlegitimation erhoben. Zudem ist es aber vor allem unstrittig, dass die Klägerin als Verwalterin mit der Beklagten eine einzelne Wohnungseigentümerin für von ihr für die Wohnungseigentümergemeinschaft getätigte restliche Aufwendungen in Anspruch nimmt.

Deren Passivlegitimation ist aber, weil ihre Haftung nur im Falle einer erfolglosen Exekutionsführung der Klägerin gegen die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs 4 WEG (Ausfallshaftung) in Betracht käme, zu verneinen.Deren Passivlegitimation ist aber, weil ihre Haftung nur im Falle einer erfolglosen Exekutionsführung der Klägerin gegen die

Eigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 18, Absatz 4, WEG (Ausfallshaftung) in Betracht käme, zu verneinen.

Die Klägerin hat nun zwar nicht behauptet, die in § 18 Abs 4 erster Satz WEG vorgesehenen Schritte bereits unternommen zu haben. Allerdings deutet ihr Vorbringen, sie habe selbst in Vorlage treten müssen, weil keine Rücklagen vorhanden gewesen wären, auf das Vorliegen einer Unzumutbarkeit der in § 18 Abs 4 WEG vorgesehenen Exekutionsführung (vgl 6 Ob 561/93 und H. Löcker aaO Rz 125) hin; bei Erweislichkeit solcher Umstände wäre von der Passivlegitimation der Beklagten auszugehen.Die Klägerin hat nun zwar nicht behauptet, die in Paragraph 18, Absatz 4, erster Satz WEG vorgesehenen Schritte bereits unternommen zu haben. Allerdings deutet ihr Vorbringen, sie habe selbst in Vorlage treten müssen, weil keine Rücklagen vorhanden gewesen wären, auf das Vorliegen einer Unzumutbarkeit der in Paragraph 18, Absatz 4, WEG vorgesehenen Exekutionsführung vergleiche 6 Ob 561/93 und H. Löcker aaO Rz 125) hin; bei Erweislichkeit solcher Umstände wäre von der Passivlegitimation der Beklagten auszugehen.

Im fortzusetzenden Verfahren wird die Klägerin daher anzuleiten sein, entsprechend präzise Behauptungen hiezu aufzustellen und Beweismittel anzubieten. Sollte das Erstgericht dann der Auffassung sein, dass die Sachlegitimation der Beklagten iS der Ausfallshaftung vorliege, wird es in der neuerlich zu treffenden Entscheidung die Feststellungen über die Behauptung der Klägerin, sie habe die Sanierungskosten aus eigenen Mitteln - also etwa von ihrem Eigenkonto und nicht, wie der Beklagten offenbar vorschwebt, von einem Anderkonto als Hausverwalterin (vgl 5 Ob 166/86) - bevorschusst, in Würdigung aller aufgenommenen Beweise überprüfbar zu begründen haben. Außerdem wäre mit der Klägerin in Prüfung der Gemeinschaftsschuld als Vorfrage etwa auch zu erörtern, weshalb sie die Verrechnung ihrer Aufwendungen nicht für die gesamte EZ 5 (als eine Abrechnungseinheit iS des § 32 WEG), sondern nur für die Miteigentümer der im Gebäude „*****straße" gelegenen Wohnungseigentumsobjekte (mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen) vorgenommen hat.Im fortzusetzenden Verfahren wird die Klägerin daher anzuleiten sein, entsprechend präzise Behauptungen hiezu aufzustellen und Beweismittel anzubieten. Sollte das Erstgericht dann der Auffassung sein, dass die Sachlegitimation der Beklagten iS der Ausfallshaftung vorliege, wird es in der neuerlich zu treffenden Entscheidung die Feststellungen über die Behauptung der Klägerin, sie habe die Sanierungskosten aus eigenen Mitteln - also etwa von ihrem Eigenkonto und nicht, wie der Beklagten offenbar vorschwebt, von einem Anderkonto als Hausverwalterin vergleiche 5 Ob 166/86) - bevorschusst, in Würdigung aller aufgenommenen Beweise überprüfbar zu begründen haben. Außerdem wäre mit der Klägerin in Prüfung der Gemeinschaftsschuld als Vorfrage etwa auch zu erörtern, weshalb sie die Verrechnung ihrer Aufwendungen nicht für die gesamte EZ 5 (als eine Abrechnungseinheit iS des Paragraph 32, WEG), sondern nur für die Miteigentümer der im Gebäude „*****straße" gelegenen Wohnungseigentumsobjekte (mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen) vorgenommen hat.

Zusammenfassend gelangt daher der erkennende Senat zur Auffassung, dass nach dem Inhalt der Prozessakten erheblich scheinende Tatsachen vom Erstgericht mit den Parteien nicht erörtert und notwendige Feststellungen nicht getroffen wurden, weshalb sich die Berufung iS des gestellten Aufhebungsantrages im Ergebnis als berechtigt erweist. Eine Verfahrensergänzung durch das Berufungsgericht kommt wegen des erheblichen Umfanges der noch notwendigen ergänzenden Erörterung des Sachverhaltes nicht in Betracht (vgl SZ 59/134; RZ 1992/40). Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens gründet sich auf § 52 ZPO.Zusammenfassend gelangt daher der erkennende Senat zur Auffassung, dass nach dem Inhalt der Prozessakten erheblich scheinende Tatsachen vom Erstgericht mit den Parteien nicht erörtert und notwendige Feststellungen nicht getroffen wurden, weshalb sich die Berufung iS des gestellten Aufhebungsantrages im Ergebnis als berechtigt erweist. Eine Verfahrensergänzung durch das Berufungsgericht kommt wegen des erheblichen Umfanges der noch notwendigen ergänzenden Erörterung des Sachverhaltes nicht in Betracht vergleiche SZ 59/134; RZ 1992/40). Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Landesgericht Klagenfurt

als Berufungsgericht

Anmerkung

EKL00038 1R260.07s

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LGKL729:2007:00100R00260.07S.1123.000

Dokumentnummer

JJT_20071123_LGKL729_00100R00260_07S0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at