

TE OGH 2007/10/16 5Ob141/07g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.10.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der klagenden Partei Wohnungseigentumsgemeinschaft (richtig: Eigentümergemeinschaft) der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, H***** Straße *****/M*****gasse *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei DI Mag. Michael Neuhauser, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Eßlinggasse 9, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der T***** GmbH, *****, wegen 132.168,24 EUR sA (hier: wegen Klagsanmerkung gemäß § 27 WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Klägerin gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Rekursgericht vom 24. April 2007, GZ 3 R 45/07w-8, mit dem der Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 5. März 2007, GZ 12 Cg 32/07m-2, abgeändert wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der klagenden Partei Wohnungseigentumsgemeinschaft (richtig: Eigentümergemeinschaft) der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, H***** Straße *****/M*****gasse *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei DI Mag. Michael Neuhauser, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Eßlinggasse 9, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der T***** GmbH, *****, wegen 132.168,24 EUR sA (hier: wegen Klagsanmerkung gemäß Paragraph 27, WEG 2002), über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Klägerin gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Rekursgericht vom 24. April 2007, GZ 3 R 45/07w-8, mit dem der Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 5. März 2007, GZ 12 Cg 32/07m-2, abgeändert wurde, den Beschluss gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Klägerin wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerin hat die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen. Die Revisionsrekursbeantwortung des Beklagten wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Klägerin beehrte mit ihrer am 1. 3. 2007 beim Erstgericht überreichten Klage von der (nunmehrigen) Gemeinschuldnerin (als ursprüngliche Beklagte) die Zahlung von 132.168,24 EUR sA. Ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** (Liegenschaftsadresse: *****, H***** Straße *****/M*****gasse *****) mit dem Grundstück Nr 637/7, Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt), sei Wohnungseigentum begründet. Der Gemeinschuldnerin sei das Recht eingeräumt worden, den Dachboden auszubauen. Die Gemeinschuldnerin habe sich ihrerseits verpflichtet,

sämtliche an allgemeinen Teilen des Hauses verursachten Schäden zu beheben, eine Torsprechstelle zu erstellen, Einreichpläne für den Dachgeschoßausbau „vorzunehmen“ sowie auf Basis der baubewilligten Pläne ein Nutzwertgutachten einzuholen und einen Anteilsberichtigungsvertrag „durchzuführen“. Die Gemeinschuldnerin sei den übernommenen Verpflichtungen nur teilweise nachgekommen; es seien noch die in der Klage konkret bezeichneten Fertigstellungsarbeiten und Planleistungen mit jeweils angeführten Kosten vorzunehmen. Eine Aufforderung vom 2. 1. 2007, die „Mängel“ zu beheben, sei ohne Reaktion geblieben. Die Gemeinschuldnerin befinde sich seit jedenfalls 5. 1. 2007 in Verzug. Die Gemeinschuldnerin sei Eigentümerin näher bezeichneter Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden sei. Da es sich bei der klageweise geltend gemachten Forderung um eine solche der Eigentumsgemeinschaft (gemeint: Eigentümergemeinschaft) gegen einen Miteigentümer handle und „diese Forderung unmittelbar aufgrund des Eigentumsrechtes des Anteils“ resultiere, mache die Klägerin von ihrem Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG 2002 Gebrauch und beantrage die Anmerkung der Klage ob den der Gemeinschuldnerin gehörenden Miteigentumsanteilen. Das Erstgericht bewilligte mit Beschluss vom 5. 3. 2007 die Anmerkung der Klage „auf der Liegenschaft EZ ***** KG ***** beim unter C-LNR (es folgt die Aufzählung der Miteigentumsanteile der Gemeinschuldnerin samt verbundenem Wohnungseigentum) einverleibten Pfandrecht“. Die Klägerin begehrte mit ihrer am 1. 3. 2007 beim Erstgericht überreichten Klage von der (nunmehrigen) Gemeinschuldnerin (als ursprüngliche Beklagte) die Zahlung von 132.168,24 EUR sA. Ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** (Liegenschaftsadresse: ***** H***** Straße *****/M*****gasse *****) mit dem Grundstück Nr 637/7, Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt), sei Wohnungseigentum begründet. Der Gemeinschuldnerin sei das Recht eingeräumt worden, den Dachboden auszubauen. Die Gemeinschuldnerin habe sich ihrerseits verpflichtet, sämtliche an allgemeinen Teilen des Hauses verursachten Schäden zu beheben, eine Torsprechstelle zu erstellen, Einreichpläne für den Dachgeschoßausbau „vorzunehmen“ sowie auf Basis der baubewilligten Pläne ein Nutzwertgutachten einzuholen und einen Anteilsberichtigungsvertrag „durchzuführen“. Die Gemeinschuldnerin sei den übernommenen Verpflichtungen nur teilweise nachgekommen; es seien noch die in der Klage konkret bezeichneten Fertigstellungsarbeiten und Planleistungen mit jeweils angeführten Kosten vorzunehmen. Eine Aufforderung vom 2. 1. 2007, die „Mängel“ zu beheben, sei ohne Reaktion geblieben. Die Gemeinschuldnerin befinde sich seit jedenfalls 5. 1. 2007 in Verzug. Die Gemeinschuldnerin sei Eigentümerin näher bezeichneter Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden sei. Da es sich bei der klageweise geltend gemachten Forderung um eine solche der Eigentumsgemeinschaft (gemeint: Eigentümergemeinschaft) gegen einen Miteigentümer handle und „diese Forderung unmittelbar aufgrund des Eigentumsrechtes des Anteils“ resultiere, mache die Klägerin von ihrem Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 27, WEG 2002 Gebrauch und beantrage die Anmerkung der Klage ob den der Gemeinschuldnerin gehörenden Miteigentumsanteilen. Das Erstgericht bewilligte mit Beschluss vom 5. 3. 2007 die Anmerkung der Klage „auf der Liegenschaft EZ ***** KG ***** beim unter C-LNR (es folgt die Aufzählung der Miteigentumsanteile der Gemeinschuldnerin samt verbundenem Wohnungseigentum) einverleibten Pfandrecht“.

Das Grundbuchsgericht ordnete am 8. 3. 2007 den Vollzug der „Anmerkung der Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002“ ob den der Gemeinschuldnerin gehörenden Miteigentumsanteilen an. Das Handelsgericht Wien eröffnete mit Beschluss vom 27. 3. 2007, GZ 28 S 37/07f-2, den Konkurs über das Vermögen der (ursprünglich Beklagten und nunmehrigen) Gemeinschuldnerin und bestellte RA DI Mag. Michael Neuhauser zum Masseverwalter. Das Grundbuchsgericht ordnete am 8. 3. 2007 den Vollzug der „Anmerkung der Klage gemäß Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002“ ob den der Gemeinschuldnerin gehörenden Miteigentumsanteilen an. Das Handelsgericht Wien eröffnete mit Beschluss vom 27. 3. 2007, GZ 28 S 37/07f-2, den Konkurs über das Vermögen der (ursprünglich Beklagten und nunmehrigen) Gemeinschuldnerin und bestellte RA DI Mag. Michael Neuhauser zum Masseverwalter.

Das Erstgericht sprach mit Beschluss vom 4. 4. 2007 (ON 5) aus, dass das Verfahren gemäß § 7 Abs 1 KO unterbrochen sei und nur auf Parteiantrag fortgesetzt werde. Das Erstgericht sprach mit Beschluss vom 4. 4. 2007 (ON 5) aus, dass das Verfahren gemäß Paragraph 7, Absatz eins, KO unterbrochen sei und nur auf Parteiantrag fortgesetzt werde.

Der Masseverwalter erhob mit am 4. 4. 2007 zur Post gegebenem Schriftsatz Rekurs gegen den die Anmerkung der Klage bewilligenden Beschluss des Erstgerichts.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Masseverwalters Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts im Sinn der Abweisung des Antrags auf Klagsanmerkung ab. Rechtlich vertrat das Rekursgericht den Standpunkt, dass eine einschränkende Auslegung des § 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 dann geboten sei, wenn der schuldende

Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft wie jeder andere Dritte gegenüber stehe. So würden etwa Forderungen, die aus einem Werkvertrag resultierten, kein gesetzliches Vorzugspfandrecht genießen und für diese auch keine Klagsanmerkung in Betracht kommen. Anderes gelte dann, wenn der Anspruch der Eigentümergemeinschaft aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis resultiere, etwa ein Bereicherungsanspruch sei, der wiederum seine Wurzel in der Verwaltung der Liegenschaft und damit in dem durch § 18 Abs 1 WEG 2002 definierten Rechtsbereich habe. Vorliegend mache die klagende Eigentümergemeinschaft Kosten für Bauarbeiten und Planungsleistungen geltend, die die Gemeinschuldnerin vereinbarungswidrig nicht erbracht habe. Die Klägerin beabsichtige offenbar eine Ersatzvornahme und stütze sich damit erkennbar auf den Rechtsgrund des vertraglichen Schadenersatzes. Dabei habe die behauptete Vereinbarung die Voraussetzungen geregelt, unter denen die Gemeinschuldnerin den Dachbodenausbau durchführen und dabei - zwangsläufig - bestehende Wohnungseigentumsobjekte erweitern und/oder neue Wohnungseigentumsobjekte schaffen habe dürfen. Dieser Vertrag habe daher in Wahrheit keine Verwaltungsangelegenheit im Sinn des § 18 Abs 1 WEG 2002, sondern eine Verfügung über die Liegenschaft betroffen, und dieser hätte daher auch mit jeder anderen dritten Person abgeschlossen werden können. Dies müsse zur Abweisung des Antrags auf Klagsanmerkung führen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Masseverwalters Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts im Sinn der Abweisung des Antrags auf Klagsanmerkung ab. Rechtlich vertrat das Rekursgericht den Standpunkt, dass eine einschränkende Auslegung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 dann geboten sei, wenn der schuldende Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft wie jeder andere Dritte gegenüber stehe. So würden etwa Forderungen, die aus einem Werkvertrag resultierten, kein gesetzliches Vorzugspfandrecht genießen und für diese auch keine Klagsanmerkung in Betracht kommen. Anderes gelte dann, wenn der Anspruch der Eigentümergemeinschaft aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis resultiere, etwa ein Bereicherungsanspruch sei, der wiederum seine Wurzel in der Verwaltung der Liegenschaft und damit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 definierten Rechtsbereich habe. Vorliegend mache die klagende Eigentümergemeinschaft Kosten für Bauarbeiten und Planungsleistungen geltend, die die Gemeinschuldnerin vereinbarungswidrig nicht erbracht habe. Die Klägerin beabsichtige offenbar eine Ersatzvornahme und stütze sich damit erkennbar auf den Rechtsgrund des vertraglichen Schadenersatzes. Dabei habe die behauptete Vereinbarung die Voraussetzungen geregelt, unter denen die Gemeinschuldnerin den Dachbodenausbau durchführen und dabei - zwangsläufig - bestehende Wohnungseigentumsobjekte erweitern und/oder neue Wohnungseigentumsobjekte schaffen habe dürfen. Dieser Vertrag habe daher in Wahrheit keine Verwaltungsangelegenheit im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002, sondern eine Verfügung über die Liegenschaft betroffen, und dieser hätte daher auch mit jeder anderen dritten Person abgeschlossen werden können. Dies müsse zur Abweisung des Antrags auf Klagsanmerkung führen.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs in Ermangelung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 126 Abs 2 GBG) nicht zulässig sei. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs in Ermangelung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) nicht zulässig sei.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dem Rekurs des Beklagten nicht Folge zu geben und den Beschluss des Erstgerichts vollinhaltlich zu bestätigen.

Der Beklagte erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Klägerin zurückzuweisen, in eventu diesen abzuweisen und den Beschluss des Rekursgerichts vollinhaltlich zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist - entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) - zulässig, weil die Relevanz der Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der ursprünglich Beklagten für das vorliegenden Grundbuchsverfahren erstmals auf der Grundlage des neuen Außerstreitverfahrensrechts zu beurteilen ist. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist - entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) - zulässig, weil die Relevanz der Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der ursprünglich Beklagten für das vorliegenden Grundbuchsverfahren erstmals auf der

Grundlage des neuen Außerstreitverfahrensrechts zu beurteilen ist. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

Die Revisionsrekursbeantwortung ist unzulässig.

1. Zur Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Wohnungseigentümerin:

1.1. Das Handelsgericht Wien hat mit Beschluss vom 27. 3. 2007, GZ 28 S 37/07f-2, den Konkurs über das Vermögen der (ursprünglich Beklagten und nunmehrigen) Gemeinschuldnerin eröffnet. Das Erstgericht hat mit Beschluss vom 4. 4. 2007 (ON 5) ausgesprochen, dass das Verfahren gemäß § 7 Abs 1 KO unterbrochen sei und nur auf Parteiantrag fortgesetzt werde. In der Hauptsache sind ein Fortsetzungsantrag und ein Fortsetzungsbeschluss bis zur Aktenvorlage an den Obersten Gerichtshof nicht erfolgt. 1.1. Das Handelsgericht Wien hat mit Beschluss vom 27. 3. 2007, GZ 28 S 37/07f-2, den Konkurs über das Vermögen der (ursprünglich Beklagten und nunmehrigen) Gemeinschuldnerin eröffnet. Das Erstgericht hat mit Beschluss vom 4. 4. 2007 (ON 5) ausgesprochen, dass das Verfahren gemäß Paragraph 7, Absatz eins, KO unterbrochen sei und nur auf Parteiantrag fortgesetzt werde. In der Hauptsache sind ein Fortsetzungsantrag und ein Fortsetzungsbeschluss bis zur Aktenvorlage an den Obersten Gerichtshof nicht erfolgt.

1.2. Auf der Grundlage des Außerstreitgesetzes 1854 entsprach es ständiger Rechtsprechung des entscheidenden Senats, dass der - im Grundbuchsverfahren erfolgenden - Erledigung eines Antrags auf Klagsanmerkung trotz Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Beklagten kein Hindernis entgegen steht (5 Ob 92/00s = EW

II/13c/106; 5 Ob 122/00b = wobl 2001/56, 86 [Call] = ZIK 2001/161, 98

= MietSlg 52.569). Das in § 13c Abs 3 WEG 1975 (nunmehr § 27 WEG 2002) normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht gibt dem dadurch gesicherten Gläubiger ein Absonderungsrecht, das durch die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Schuldners nicht berührt wird (§ 11 Abs 1 KO), weshalb in der Unterbrechung des Hauptverfahrens kein Hindernis für die nach grundbuchsrechtlichen Prinzipien (s dazu RIS-Justiz RS0060516) anzuordnende Klagsanmerkung erkannt wurde (5 Ob 305/00i = SZ 73/195). = MietSlg 52.569). Das in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 (nunmehr Paragraph 27, WEG 2002) normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht gibt dem dadurch gesicherten Gläubiger ein Absonderungsrecht, das durch die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Schuldners nicht berührt wird (Paragraph 11, Absatz eins, KO), weshalb in der Unterbrechung des Hauptverfahrens kein Hindernis für die nach grundbuchsrechtlichen Prinzipien (s dazu RIS-Justiz RS0060516) anzuordnende Klagsanmerkung erkannt wurde (5 Ob 305/00i = SZ 73/195).

1.3. Nach § 25 Abs 1 Z 4 AußStrG 2005 wird das Verfahren

unterbrochen, wenn der Konkurs über das Vermögen einer Partei

eröffnet wird, sofern die Bestimmungen der Konkursordnung dies

vorsehen. In den Materialien (224 BlgNR 22. GP 37) heißt es dazu,

„dass in der Frage der Verfahrensunterbrechung durch die Eröffnung

eines Konkurses über das Vermögen einer Partei für den Allgemeinen

Teil der Weg gewählt wurde, die Regelung der Konkursordnung zu

überlassen; Sonderregeln innerhalb der besonderen Verfahrensarten

sind freilich möglich". Bei Unterbrechung des Hauptverfahrens hat

schon die bisherige - oben zu 1.2. dargestellte - Rechtsprechung

erkannt, dass aus der Konkursordnung kein Hindernis für die nach den

Prinzipien des Grundbuchsrechts anzuordnende Klagsanmerkung ableitbar

ist; daran hat sich auch durch § 8a KO nichts geändert, weshalb trotz

Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Beklagten entschieden

werden kann. Dieses Ergebnis wird nicht zuletzt dadurch untermauert,

dass die Klagsanmerkung nach § 27 WEG 2002 keinen grundbuchsrechtlichen

Rang, sondern ein ausnützbar gewordenenes gesetzliches

Vorzugspfandrecht vermittelt (5 Ob 236/00t = SZ 73/154 = NZ 2001/509,

413 [Hoyer] = EvBl 2001/57, 268 = wobl 2001/86, 145 [Call] = immolex

2001/105, 177 = RdW 2001/443, 407), das in seinem Bestand nur vom

Vorliegen der gesetzlich statuierten Voraussetzungen abhängt (Würth in Rummel³, § 27 WEG 2002 Rz 1). Über das Rechtsmittel gegen die Entscheidung über den Antrag auf Klagsanmerkung ist daher trotz des unterbrochenen und bislang nicht fortgesetzten Hauptverfahrens zu entscheiden. Vorliegen der gesetzlich statuierten Voraussetzungen abhängt (Würth in Rummel³, Paragraph 27, WEG 2002 Rz 1). Über das Rechtsmittel gegen die Entscheidung über den Antrag auf Klagsanmerkung ist daher trotz des unterbrochenen und bislang nicht fortgesetzten Hauptverfahrens zu entscheiden.

2. Zur Anmerkung der Klage nach § 27 WEG 2002: 2. Zur Anmerkung der Klage nach Paragraph 27, WEG 2002:

2.1. Ob das Begehren der Klägerin nach Anmerkung der Klage auf der

Grundlage des § 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 berechtigt ist, hängt zunächst

davon ab, ob sich eine Aktivlegitimation der klagenden

Eigentümergeinschaft für einen derartigen Anspruch in Anbetracht

ihrer durch § 18 Abs 1 WEG 2002 beschränkten Rechtsfähigkeit nach

ihrem Prozessvorbringen bejahen lässt. Ist dies schon nach den

Klagsangaben nicht der Fall, kommt eine Klagsanmerkung nach § 27 Abs

2 WEG 2002 nicht in Betracht (5 Ob 95/04p = wobl 2005/5, 21 [Call] =

RdW 2005, 156 = ecolex 2005/127, 285 = immolex 2005/111, 277

[Vonkilch] = MietSlg 56.510/29 = NZ 2006/58, 239). Es reicht

allerdings, dass auch nur ein Teil der behaupteten Klagsforderung zur

Anmerkung geeignet ist (5 Ob 122/00b = wobl 2001/56, 86 [Call] = ZIK

2001/161, 98 = MietSlg 52.569; 5 Ob 81/00y = wobl 2000/106, 191

[Call] = immolex 2000/148, 250 = SZ 73/67 = MietSlg 52.563).

2.2. Nach § 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 besteht nun an jedem Miteigentumsanteil in dem durch § 216 Abs 1 Z 3 EO bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten der Forderungen der Eigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils. Gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 kommt dem Forderungsberechtigten das Vorzugspfandrecht nur dann zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt. 2.2. Nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 besteht nun an jedem Miteigentumsanteil in dem durch Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten der Forderungen der Eigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils. Gemäß Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002 kommt dem Forderungsberechtigten das Vorzugspfandrecht nur dann zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

2.3.1. Mit der Frage, welche Forderungen der Eigentümergeinschaft gegen einen Miteigentümer in den Anwendungsbereich des § 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 fallen und inwieweit dieser einschränkend auszulegen ist (vgl dazu auch Wehrberger, Vorzugspfandrechte im WEG 2002 [2003], insb 13 ff), hat sich der erkennende Senat in der E 5 Ob 95/04p = 2.3.1. Mit der Frage, welche Forderungen der Eigentümergeinschaft gegen einen Miteigentümer in den Anwendungsbereich des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 fallen und inwieweit dieser einschränkend auszulegen ist vergleiche dazu auch Wehrberger, Vorzugspfandrechte im WEG 2002 [2003], insb 13 ff), hat sich der erkennende Senat in der E 5 Ob 95/04p =

wobl 2005/5, 21 [Call] = RdW 2005, 156 = ecolex 2005/127, 285 =

immolex 2005/111, 277 [Vonkilch] = MietSlg 56.510/29 = NZ 2006/58,

239) näher befasst. Demnach sei es zutreffend, dass bei einem Anspruch einer Eigentümergeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer, der aus einem von den Genannten abgeschlossenen Werkvertrag resultiere, eine einschränkende Auslegung des § 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 schon zur Vermeidung gleichheitswidriger Ergebnisse geboten sei. Anders liege der Fall jedoch dann, wenn der Anspruch der Eigentümergeinschaft aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis resultiere, etwa einen Bereicherungs- oder Verwendungsanspruch zum Gegenstand habe, der wiederum seine Wurzel in der Verwaltung der Liegenschaft und damit in dem durch § 18 Abs 1 WEG 2002 definierten Rechtsbereich habe.²³⁹⁾ näher befasst. Demnach sei es zutreffend, dass bei einem Anspruch einer Eigentümergeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer, der aus einem von den Genannten abgeschlossenen Werkvertrag resultiere, eine einschränkende Auslegung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 schon zur Vermeidung gleichheitswidriger Ergebnisse geboten sei. Anders liege der Fall jedoch dann, wenn der Anspruch der Eigentümergeinschaft aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis resultiere, etwa einen Bereicherungs- oder Verwendungsanspruch zum Gegenstand habe, der wiederum seine Wurzel in der Verwaltung der Liegenschaft und damit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 definierten Rechtsbereich habe.

2.3.2. Im vorliegenden Fall hat sich die Eigentümergeinschaft in ihrer Klage darauf berufen, dass der (ursprünglich beklagten) Gemeinschuldnerin das Recht zum Dachbodenausbau eingeräumt worden sei und diese dabei Verpflichtungen, an allgemeinen Teilen des Hauses entstandene Schäden zu beheben und insbesondere eine Torsprechstelle zu errichten, Kamine instandzusetzen sowie Kaminbefunde zu erstellen, nicht eingehalten habe. Die Klägerin führte weiters zur in Anspruch genommenen Zuständigkeit des Erstgerichts aus, dass ua der Ausbau von Dachböden der Unternehmensgegenstand der (nunmehrigen) Gemeinschuldnerin sei. Diese sei in der Folge den angeblich der Klägerin gegenüber übernommenen Verpflichtungen nicht nachgekommen und habe deren Aufforderung zur Behebung von „Mängeln“ nicht entsprochen, woraus die Klägerin offenbar nunmehr einen Anspruch auf die Kosten für die Ersatzvornahme ableitet.

2.3.3. Das dargestellte Vorbringen der Klägerin könnte nun im Sinn des Abschlusses eines Werkvertrags zwischen dieser und der Gemeinschuldnerin und die geltend gemachten Ansprüche könnten als solche auf Gewährleistung und/oder Schadenersatz aus Vertragsverletzung gedeutet werden. Unter diesen Umständen läge dann aber der schon in der E5 Ob 95/04p = wobl 2005/5, 21 [Call] = RdW 2005, 156 = ecolex 2005/127, 285 = immolex 2005/111, 277 [Vonkilch] = MietSlg 56.510/29 = NZ 2006/58, 239) angesprochene Fall vor, der -

zur Vermeidung gleichheitswidriger Ergebnisse - eine einschränkende Auslegung des § 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gebietet, weil die Miteigentümerin (Gemeinschuldnerin) in dieser Konstellation der Eigentümergeinschaft in einer Position wie jeder dritte Vertragspartner (Werkunternehmer) gegenüber steht. zur Vermeidung gleichheitswidriger Ergebnisse - eine einschränkende Auslegung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 gebietet, weil die Miteigentümerin (Gemeinschuldnerin) in dieser Konstellation der Eigentümergeinschaft in einer Position wie jeder dritte Vertragspartner (Werkunternehmer) gegenüber steht.

Soweit man die Leistungen, für deren Durchführung die Klägerin nunmehr die Kosten begehrt, als Nebenpflichten aus der der Gemeinschuldnerin eingeräumten Befugnis zum Dachbodenausbau ansehen wollte, ist eine Aktivlegitimation der Klägerin nach dem Klagsvorbringen nicht plausibel nachvollziehbar. Eine Vereinbarung über einen Dachbodenausbau mit einem danach bestehenden, ausdrücklich behaupteten Anteilsberichtigungserfordernis deutet wohl eher auf eine in die Substanz der Gemeinschafts- und Anteilsrechte eingreifende Verfügung denn auf eine gemäß § 18 Abs 1 WEG 2002 in die Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft fallende Verwaltungsangelegenheit hin (vgl dazu RIS-Justiz RS0109188; Würth in Rummel³, § 18 WEG 2002 Rz 2), und dass eine Abtretung damit verbundener Ansprüche an die Klägerin erfolgt sei, ist dem Klagsvorbringen nicht zu entnehmen. Soweit man die Leistungen, für deren Durchführung die Klägerin nunmehr die Kosten begehrt, als Nebenpflichten aus der der Gemeinschuldnerin eingeräumten Befugnis zum Dachbodenausbau ansehen wollte, ist eine Aktivlegitimation der Klägerin nach dem Klagsvorbringen nicht plausibel nachvollziehbar. Eine Vereinbarung über einen Dachbodenausbau mit einem danach bestehenden, ausdrücklich behaupteten Anteilsberichtigungserfordernis deutet wohl eher auf eine in die Substanz der

Gemeinschafts- und Anteilsrechte eingreifende Verfügung denn auf eine gemäß Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 in die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft fallende Verwaltungsangelegenheit hin vergleiche dazu RIS-Justiz RS0109188; Würth in Rummel³, Paragraph 18, WEG 2002 Rz 2), und dass eine Abtretung damit verbundener Ansprüche an die Klägerin erfolgt sei, ist dem Klagsvorbringen nicht zu entnehmen.

Die im Revisionsrekurs erstmals aufgestellten Behauptungen der Klägerin, wonach der Gemeinschuldnerin im Umfang der dem Klagebegehren zugrundeliegenden Leistungen die Durchführung von „Verwaltungsagenden“ übertragen worden sei bzw diese habe insofern einen „Verwaltungsauftrag“ erhalten, sind unbeachtliche Neuerungen. Die Behauptung (gesetzlicher) Verwendungs- oder Bereicherungsansprüche ist dem Klagsvorbringen ebenfalls nicht zu entnehmen.

Zusammengefasst folgt daher, dass sich dem Klagsvorbringen ein im Lichte der §§ 18 Abs 1, 27 Abs 1 Z 1 WEG 2002 anmerkungstauglicher Anspruch nicht schlüssig entnehmen lässt, was die Bewilligung der Klagsanmerkung ausschließt. Zusammengefasst folgt daher, dass sich dem Klagsvorbringen ein im Lichte der Paragraphen 18, Absatz eins, 27 Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 anmerkungstauglicher Anspruch nicht schlüssig entnehmen lässt, was die Bewilligung der Klagsanmerkung ausschließt.

2.4. Eine Klagsanmerkung setzt neben einem Anspruch nach § 27 Abs 1 Z 1 oder Z 2 WEG 2002 überdies voraus, dass der Forderungsberechtigte „die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt“ (§ 27 Abs 2 WEG 2002). Die Frist von sechs Monaten ist ab der Fälligkeit bzw dem Entstehen der geltend gemachten Forderung zu berechnen (Würth in Rummel³, § 27 WEG 2002 Rz 6). Ob die Klägerin diese Frist gewahrt hat, lässt sich lediglich aufgrund des in der Klage behaupteten Aufforderungsschreibens ebenfalls nicht beantworten. Werden - wie hier - aus einer vertraglichen Vereinbarung Ansprüche abgeleitet, ist klarzustellen, ob und gegebenenfalls welche inhaltlichen Regelungen über den Leistungszeitpunkt getroffen wurden, weil erst danach Fälligkeit bzw Entstehen derartiger Ansprüche geklärt werden kann. Allein aus einer nach Gutdünken des vermeintlich Forderungsberechtigten verfassten Aufforderung zur Leistungserbringung (bzw Mängelbehebung) lässt sich die Wahrung der Frist des § 27 Abs 2 WEG 2002 nicht beurteilen. Auch aus diesem Grund muss der Antrag auf Klagsanmerkung scheitern.

2.4. Eine Klagsanmerkung setzt neben einem Anspruch nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, oder Ziffer 2, WEG 2002 überdies voraus, dass der Forderungsberechtigte „die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt“ (Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002). Die Frist von sechs Monaten ist ab der Fälligkeit bzw dem Entstehen der geltend gemachten Forderung zu berechnen (Würth in Rummel³, Paragraph 27, WEG 2002 Rz 6). Ob die Klägerin diese Frist gewahrt hat, lässt sich lediglich aufgrund des in der Klage behaupteten Aufforderungsschreibens ebenfalls nicht beantworten. Werden - wie hier - aus einer vertraglichen Vereinbarung Ansprüche abgeleitet, ist klarzustellen, ob und gegebenenfalls welche inhaltlichen Regelungen über den Leistungszeitpunkt getroffen wurden, weil erst danach Fälligkeit bzw Entstehen derartiger Ansprüche geklärt werden kann. Allein aus einer nach Gutdünken des vermeintlich Forderungsberechtigten verfassten Aufforderung zur Leistungserbringung (bzw Mängelbehebung) lässt sich die Wahrung der Frist des Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002 nicht beurteilen. Auch aus diesem Grund muss der Antrag auf Klagsanmerkung scheitern.

Der Revisionsrekurs ist somit nicht berechtigt.

3. Kostenentscheidung und Revisionsrekursbeantwortung:

Über den Antrag auf Bewilligung einer Streitanmerkung ist auch dann, wenn er im Zuge eines Rechtsstreits beim Prozessgericht gestellt wird, im Grundbuchsverfahren nach den Vorschriften des GBG zu entscheiden, weshalb für den Revisionsrekurs - unabhängig von seiner Erfolglosigkeit - kein Kostenersatz zusteht (RIS-Justiz RS0035961 [T5]) und sich die Revisionsrekursbeantwortung als unzulässig erweist (RIS-Justiz RS0060516).

Anmerkung

E856245Ob141.07g

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2008,20/7 (Prader) - immolex 2008/7 (Prader) = Zak 2008/18 S16 - Zak 2008,16 = ecolex 2008/44 S 136 - ecolex 2008,136 = ZIK2008/39 S 20 - ZIK 2008,20 =

wobl 2009,20/10 (Hausmann) - wobl2009/10 (Hausmann) = RZ 2008,131 EÜ184, 185 - RZ 2008 EÜ184 - RZ 2008EÜ185 = MietSlg 59.437XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00141.07G.1016.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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