jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/8/29 5Ob142/06b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.08.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Rudolf K*****, vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Assen A*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen 9.108,60 Euro s.A., über die ordentliche Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 9. März 2006, GZ 36 R 49/06g-17, womit das Urteil des Bezirksgerichts Favoriten vom 13. November 2005, GZ 3 C 695/05v-12, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten binnen 14 Tagen die mit 665,66 Euro (darin 110,94 Euro Umsatzsteuer) bestimmten Kosten seiner Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 561 GB *****. Der Kläger ist auf Grund eines Kaufvertrags vom 30. 4. 1991 Eigentümer von 126/1100-Anteilen (B-LNR 23) verbunden mit Wohnungseigentum an W 30 und der Beklagte ist auf Grund eines Kaufvertrags vom 5. 11. 1991 bzw vom 11. 10. 1999 Eigentümer von 47/1100- und 26/1100-Anteilen (B-LNR 24 und 3) mit denen Wohnungseigentum an W 8/9 bzw W 10 verbunden ist.

Frühere Liegenschaftseigentümerin war die R***** GesmbH gewesen, welche ab 1988 den Abverkauf der Miteigentumsanteile zur Wohnungseigentumsbegründung durchgeführt hatte; in den dazu abgeschlossenen Kaufverträgen mit den Erwerbern der Miteigentumsanteile war folgende Vertragsbestimmung enthalten:

„Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass im vertragsgegenständlichen Wohnhaus der Einbau eines hydraulischen Personenaufzuges mit der Tragkraft für zwei bis vier Personen vom Erdgeschoß bis in das Dachgeschoß mit Ein- und Ausstiegsstelle in jeder Etage vergesehen ist, soferne diesem Lifteinbau keine baubehördlichen Vorschriften entgegenstehen. Falls möglich, werden für diesen Aufzugseinbau öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen.

Der Käufer verpflichtet sich bereits jetzt, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Finanzierung und dem Betrieb des Aufzuges auf die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit entfallenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art aus eigenem zu leisten. Weiters verpflichtet sich der Käufer, alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Urkunden zu unterfertigen, welche für die Errichtung und Finanzierung des Aufzugeinbaus notwendig sind.

Der Käufer erteilt hiemit seine Zustimmung, dass der gemeinsame Verwalter der vertragsgegenständlichen

Liegenschaft aufgrund der ihm erteilten Verwaltervollmacht die notwendigen Aufträge für die Erlangung der Baubewilligung, der Betriebsanlagengenehmigung, der Benützungsbewilligung, der Finanzierung der Errichtungskosten und für die Gewährung der öffentlichen Förderungsmittel bezüglich des vorgesehenen Aufzugseinbaus namens der Miteigentümergemeinschaft der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einzubringen hat. Falls dies notwendig wird, verpflichtet sich der Käufer, dem gemeinsamen Liegenschaftsverwalter eine entsprechende Spezialvollmacht zu unterfertigen."

Bereits im Jahr 1988 erteilten die damaligen Wohnungseigentumswerber und Liegenschaftsmiteigentümer der Verkäuferin R***** GesmbH eine Spezialvollmacht und für Anträge im Verwaltungsverfahren einem der beiden Geschäftsführer Rudolf V***** oder Dkfm. Dr. Horst J***** Vollmacht, „die notwendigen Anträge für die Erlangung der Baubewilligungen, der Betriebsanlagengenehmigungen, der Benützungsbewilligungen bezüglich des vorgesehenen Aufzugeinbaues, des Dachbodenausbaues und der Umbauten bestehender Wohnungen und sonstiger Räumlichkeiten unter Einbeziehung von Gangflächen, für die Finanzierung der Errichtungskosten und die Gewährung der öffentlichen Förderungsmittel bezüglich des vorgesehenen Aufzugeinbaues, die erforderlichen Baubewilligungsansuchen auch in meiner/unserer Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer in meinem/unseren Namen einzubringen und zu unterfertigen; im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Lifteinbau Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Rangordnungsanmerkungen zu unterfertigen; für sämtliche vorbezeichnete Handlungen, Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was die Machthaber für nützlich und notwendig erachten werden". Die R***** GesmbH sowie deren Geschäftsführer Rudolf V***** und Dkfm. Dr. Horst J***** nahmen diese Vollmachten an und substituierten mit gleichen Rechten und Pflichten den Verwalter Heinz P*****.

Der Beklagte hatte mit dem oben bereits angeführten Kaufvertrag vom 5. 11. 1991 von Johann F***** 46/1136-Anteile erworben, ob welchen die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975 an der Wohnung 8/9 angemerkt war. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte dann im Jahr 1992, wobei der Miteigentumsanteil auf 47/1100-Anteile berichtigt wurde. Auch in dem vom Beklagten und Johann F***** abgeschlossenen Kaufvertrag vom 5. 11. 1991 war die oben wörtlich wiedergegebene Vertragsbestimmung betreffend die Errichtung des Personenaufzugs enthalten. In Vertragspunkt XXI. heißt es weiters:Der Beklagte hatte mit dem oben bereits angeführten Kaufvertrag vom 5. 11. 1991 von Johann F***** 46/1136-Anteile erworben, ob welchen die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 an der Wohnung 8/9 angemerkt war. Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte dann im Jahr 1992, wobei der Miteigentumsanteil auf 47/1100-Anteile berichtigt wurde. Auch in dem vom Beklagten und Johann F***** abgeschlossenen Kaufvertrag vom 5. 11. 1991 war die oben wörtlich wiedergegebene Vertragsbestimmung betreffend die Errichtung des Personenaufzugs enthalten. In Vertragspunkt römisch 21 . heißt es weiters:

„Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass das vertragsgegenständliche Haus durch die Gebäudeverwaltung Heinz P***** .... verwaltet wird und verpflichtet sich, dieser Hausverwaltung eine abgesonderte Hausverwaltervollmacht zu erteilen."

Bereits die erste vom Verwalter Heinz P***** durchgeführte Miteigentümerversammlung ergab keine Einigkeit über den Lifteinbau, weshalb der Verwalter in dieser Angelegenheit nicht selbst aktiv werden wollte und die bei ihm aufgelegenen Vollmachten für den Lifteinbau mit Schreiben vom 13. 4. 1994 dem Kläger übertrug; dabei verlangte der Verwalter vom Kläger „die Angelegenheit Lifteinbau direkt mit den Eigentümern abzuwickeln und somit wird die Hausverwaltung diesbezüglich nicht tätig".

Am 25. 3. 1996 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, bei welcher Mit- und Wohnungseigentümer mit 597/1100-Anteilen anwesend waren und bei der abgesehen vom Kläger und dem Eigentümer von W 27-28 alle übrigen erklärten, mit einer finanziellen Beteiligung nicht einverstanden zu sein. Der Wohnungseigentümer von W 27-28 wollte erst nach Vorlage von Kostenvoranschlägen bzw Finanzierungsmöglichkeiten eine Entscheidung treffen.

Der Kläger betrieb unterdessen die Errichtung der Aufzugsanlage und erteilte dazu der N. S***** GmbH im Jahr 1996 den Errichtungsauftrag; dieses Unternehmen legte dann für die Lieferung und Montage der Aufzugsanlage eine Schlussrechnung vom 19. 1. 1998 an die „Hauseigentümergemeinschaft .... vertreten durch Ing. Rudolf K*****" über den Gesamtbetrag von 1,612.821,12 Schilling. Nachdem die Mit- und Wohnungseigentümer zwecks Finanzierung der Aufzugskosten zur Aufnahme eines Hypothekarkredits nicht bereit gewesen waren, nahm der Kläger noch im Jahr 1998 im eigenen Namen einen Kredit auf, mit welchem er die Aufzugskosten bezahlte.

Im Mai 1998 sollte der Beklagte, unter Hinweis, dass dieser wegen seines ersten späteren Eigentumserwerbs die Vollmacht aus dem Jahr 1988 nicht mitunterschrieben habe, dem Kläger eine „Spezialvollmacht" unterfertigen „zur Stellung der notwendigen Anträge für die Erlangung der Baubewilligung, der Betriebsanlagengenehmigung, der Benützungsbewilligung und sonst erforderlicher behördlicher Bewilligungen" und den Kläger ermächtigen, „die damit im Zusammenhang stehenden Eingaben und Erklärungen zu fertigen und einzubringen. Weiters sollte der Beklagte ausdrücklich bestätigen, „die Errichtung des im Kaufvertrag beschriebenen Personenaufzuges .... zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben". Der Beklage war bei Erscheinen des Klägers nicht zu Hause; dessen Gattin unterfertigte die „Spezialvollmacht".

Der Kläger begehrte vom Beklagten den auf diesen entfallenden, vom Kläger mit 9.108,60 Euro s.A. errechneten Kostenanteil für die Errichtung der Aufzugsanlage. Die ursprüngliche Verkäuferin R***** GmbH und deren Geschäftsführer hätten dem damaligen Verwalter der Liegenschaft, Heinz P*****, Vollmacht und dieser habe wiederum dem Kläger Substitutionvollmacht erteilt; auf Grund dieser Vollmachtskette und der ihm auch vom Beklagten selbst erteilten Vollmacht habe er den Aufzugsbau betrieben. Grundlage für alle Teile der geltend gemachten Forderung sei die vertragliche Vereinbarung der Miteigentümer bei ihrem Anteilserwerb. Damals hätten sich alle Käufer und folgend Miteigentümer verpflichtet, sich an den Lifterrichtungskosten zu beteiligen, weshalb eine weitere Beschlussfassung nicht erforderlich gewesen sei. Ein Abgehen von dieser Vereinbarung über den Aufzugsbau hätte Einstimmigkeit erfordert, welche nie vorgelegen habe, weil beim Kläger immer ein Interesse an der Errichtung des Lifts bestanden habe. Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens. Er habe dem Kläger nie einen Auftrag zur Errichtung des Lifts erteilt, stehe mit diesem insoweit in keinem Vertragsverhältnis und habe auch keine Verpflichtung zur Beteiligung an den Liftkosten übernommen. Die vom Kläger in Anspruch genommene Bestimmung des Kaufvertrags habe lediglich eine Absichtserklärung dargestellt. Der Kläger habe seine angebliche Forderung ihm gegenüber nie abgerechnet, weshalb sie selbst gegebenenfalls nicht fällig sei. Da der Lifteinbau Jahre in Anspruch genommen habe, sei auch die Verjährung einzelner Positionen möglich. Die Zustimmung der Käufer der Miteigentumsanteile habe nur für das Einschreiten der Eigentümergemeinschaft gegolten. Ein Beschluss der Eigentümerschaft auf Errichtung des Lifts liege nicht vor. Der Beklagte habe sich ausdrücklich gegen die Errichtung eines Aufzugs und gegen eine Kostenbelastung ausgesprochen, was als Widerruf der Vollmacht zu werten gewesen sei. Die vertragliche Vereinbarung über die Lifterrichtung sei zu unbestimmt gewesen, um eine Verpflichtung des Beklagten zur Bezahlung der Lifterrichtungskosten an den Kläger zu begründen. Selbst wenn die Vertragsbestimmung über den Aufzugsbau verbindlich sei, bestehe eine Verpflichtung des Beklagten nur gegenüber der Eigentümergemeinschaft, weshalb der Kläger nicht aktiv legitimiert sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren im Wesentlichen auf Grund des eingangs zusammengefassten, (nunmehr) unstrittigen Sachverhalts ab; es erwog rechtlich, dass die in den Kaufverträgen der Anteilserwerber enthaltene Regelung über die Lifterrichtung unwirksam sei, weil sie nicht den Bestimmtheitsanforderungen des § 869 ABGB genüge. Es sei insbesondere unklar, wer überhaupt berechtigt gewesen sein sollte, den Auftrag zum Lifteinbau zu vergeben. Die erteilten Vollmachten hätten lediglich das Betreiben der Baubewilligung gedeckt. Für einen Auftrag zur Errichtung des Lifts wäre dagegen noch ein Beschluss der Mit- und Wohnungseigentümer erforderlich gewesen. Die Vertragsbestimmung sei auch insoweit unbestimmt, als nicht festgelegt worden sei, wann, wo und mit welchem Kostenaufwand der Lift zu errichten sei. Selbst wenn aber eine wirksame Bevollmächtigung des Klägers vorgelegen habe, so hätte sich dieser wie der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft verhalten, den Wohnungseigentümern Kostenvoranschläge und Pläne vorlegen und einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft betreffend die Finanzierung der Lifterrichtung herbeiführen müssen. Letztlich käme nur in Betracht, dass der Kläger als Verwalter seine Aufwandersatzansprüche geltend mache, für welche allerdings die kurze Verjährungsfrist von 3 Jahren gelte, die im Hinblick auf die bereits im Jahr 1998 erfolgte Herstellung und Bezahlung des Lifts durch den Kläger bei Klagserhebung längst verstrichen gewesen sei.Das Erstgericht wies das Klagebegehren im Wesentlichen auf Grund des eingangs zusammengefassten, (nunmehr) unstrittigen Sachverhalts ab; es erwog rechtlich, dass die in den Kaufverträgen der Anteilserwerber enthaltene Regelung über die Lifterrichtung unwirksam sei, weil sie nicht den Bestimmtheitsanforderungen des Paragraph 869, ABGB genüge. Es sei insbesondere unklar, wer überhaupt berechtigt gewesen sein sollte, den Auftrag zum Lifteinbau zu vergeben. Die erteilten Vollmachten hätten lediglich das Betreiben der Baubewilligung gedeckt. Für einen Auftrag zur Errichtung des Lifts wäre dagegen noch ein Beschluss der Mit- und Wohnungseigentümer erforderlich gewesen. Die Vertragsbestimmung sei auch insoweit unbestimmt, als nicht festgelegt worden sei, wann, wo und mit welchem Kostenaufwand der Lift zu errichten sei. Selbst wenn aber eine

wirksame Bevollmächtigung des Klägers vorgelegen habe, so hätte sich dieser wie der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft verhalten, den Wohnungseigentümern Kostenvoranschläge und Pläne vorlegen und einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft betreffend die Finanzierung der Lifterrichtung herbeiführen müssen. Letztlich käme nur in Betracht, dass der Kläger als Verwalter seine Aufwandersatzansprüche geltend mache, für welche allerdings die kurze Verjährungsfrist von 3 Jahren gelte, die im Hinblick auf die bereits im Jahr 1998 erfolgte Herstellung und Bezahlung des Lifts durch den Kläger bei Klagserhebung längst verstrichen gewesen sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Ein Eingehen auf die einzelnen - im Übrigen nicht gesondert dargestellten, somit nicht gesetzmäßig zur Ausführung gelangten - Berufungsgründe erübrige sich aus rechtlichen Erwägungen. Nach dem maßgeblichen Übergangsrecht sei von der grundsätzlichen Anwendbarkeit des WEG 2002 auch im vorliegenden Fall auszugehen. § 18 WEG 2002 normiere die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung. Der Einbau eines Lifts sei eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, über welche gemäß § 29 WEG 2002 die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheide. Der Kläger wäre vor seinem Einschreiten zwecks Aufzugserrichtung verpflichtet gewesen, eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu begehren. Habe ein Wohnungseigentümer Aufwendungen für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung alleine getragen, käme zwar ein Ersatz grundsätzlich in Betracht, doch sei ein derartiger Anspruch auch im Hinblick auf die gleichlautenden Vertragsbestimmungen in den Kaufverträgen der Anteilserwerber in jedem Fall gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten, weil Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung deren Sache sei. Ginge man mit dem Erstgericht davon aus, dass die Vertragsbestimmung in den Kaufverträgen zu unbestimmt sei, kämen allenfalls bereicherungsrechtliche Ansprüche des Klägers oder solche aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht, welche allerdings ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft getragen werden müssten. Die Klage sei daher vom Erstgericht mangels passiver Klagslegitimation des Beklagten im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die (gemeint: ordentliche; § 500 Abs 2 Z 3 ZPO) Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob Ansprüche eines Wohnungseigentümers auf Ersatz von Aufwendungen für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gegen die Eigentümergemeinschaft oder die einzelnen Miteigentümer zu richten seien.Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Ein Eingehen auf die einzelnen - im Übrigen nicht gesondert dargestellten, somit nicht gesetzmäßig zur Ausführung gelangten - Berufungsgründe erübrige sich aus rechtlichen Erwägungen. Nach dem maßgeblichen Übergangsrecht sei von der grundsätzlichen Anwendbarkeit des WEG 2002 auch im vorliegenden Fall auszugehen. Paragraph 18, WEG 2002 normiere die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung. Der Einbau eines Lifts sei eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, über welche gemäß Paragraph 29, WEG 2002 die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheide. Der Kläger wäre vor seinem Einschreiten zwecks Aufzugserrichtung verpflichtet gewesen, eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu begehren. Habe ein Wohnungseigentümer Aufwendungen für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung alleine getragen, käme zwar ein Ersatz grundsätzlich in Betracht, doch sei ein derartiger Anspruch auch im Hinblick auf die gleichlautenden Vertragsbestimmungen in den Kaufverträgen der Anteilserwerber in jedem Fall gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten, weil Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung deren Sache sei. Ginge man mit dem Erstgericht davon aus, dass die Vertragsbestimmung in den Kaufverträgen zu unbestimmt sei, kämen allenfalls bereicherungsrechtliche Ansprüche des Klägers oder solche aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht, welche allerdings ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft getragen werden müssten. Die Klage sei daher vom Erstgericht mangels passiver Klagslegitimation des Beklagten im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die (gemeint: ordentliche; Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO) Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob Ansprüche eines Wohnungseigentümers auf Ersatz von Aufwendungen für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gegen die Eigentümergemeinschaft oder die einzelnen Miteigentümer zu richten seien.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die ordentliche Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung des Klagebegehrens. Da die Errichtung des Aufzugs im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1975 erfolgt sei, seien dessen Bestimmungen und nicht das WEG 2002 maßgeblich. Das WEG 1975 habe für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung Einstimmigkeit gefordert, welche infolge gleichlautender Vertragsbestimmungen in allen Kaufverträgen vorgelegen habe. Da ein Miteigentümer mit einer Wohneinheit im Souterrain die Lifterrichtungskosten nicht mittragen habe sollen, läge selbst im

Anwendungsbereich des WEG 2002 keine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung vor, bei der die Kosten gegenüber der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen wären; diese könne nämlich nur dann herangezogen werden, wenn die geltend gemachten Ansprüche die Gemeinschaft aller Miteigentümer und nicht nur - wie hier - einzelne Miteigentümer betreffen würden. Auch aus der in den Kaufverträgen der Miteigentümer enthaltenen Bestimmung über die Lifterrichtung folge die direkte anteilige Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers und - auch im Anwendungsbereich des WEG 2002 - kein Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft. Der Beklagte erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zur Klarstellung der aktiven und passiven Klagslegitimation zulässig, aber nicht berechtigt:

1.1. Die ersten Mit- und späteren Wohnungseigentümer haben ihre Miteigentumsanteile in den Jahren 1988 bis 1991 erworben. Der Kläger hat den von ihm geltend gemachte Anspruch mehrfach und ausdrücklich auf die in den Kaufverträgen der Mit- und späteren Wohnungseigentümer und auch im Kaufvertrag des Beklagten enthalte Vertragsbestimmung gestützt, wonach der Käufer die beabsichtigte Lifterrichtung zur Kenntnis nahm und sich verpflichtete, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Finanzierung und dem Betrieb des Aufzuges auf die betreffende Wohnungseigentumseinheit entfallenden Aufwendungen aus eigenem zu leisten.

1.2. Nach § 19 Abs 1 WEG 1975 idF BGBl 1981/520 waren die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel (hier: die vom Kläger behauptete Kostenbefreiung von Wohnungseigentümern mit Objekten im Tiefparterre; S. 2 in ON 6) konnte von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit vereinbart werden (§ 19 Abs 1 Z 1 WEG).1.2. Nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 in der Fassung BGBl 1981/520 waren die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Ein hievon abweichender Verteilungsschlüssel (hier: die vom Kläger behauptete Kostenbefreiung von Wohnungseigentümern mit Objekten im Tiefparterre; Sitzung 2 in ON 6) konnte von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug, nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit vereinbart werden (Paragraph 19, Absatz eins, Ziffer eins, WEG).

1.3. Nach der Rechtsprechung zu § 19 WEG 1975 gehörten zu den dort angesprochenen Aufwendungen für die Liegenschaft auch Baukosten (Errichtungskosten), sofern sie nur zu einer Zeit entstanden, in der wenigstens hinsichtlich eines ideellen Anteiles der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum (durch grundbücherliche Eintragung) begründet war (RIS-Justiz RS0083010); dieser zeitlich Ablauf dürfte betreffend die Errichtung des Lifts von den Vertragsparteien wohl erwartet worden sein und ist auch tatsächlich so eingetreten. Der erkennende Senat hat zu § 19 WEG 1975 auch bereits judiziert, dass die Regelung über das schriftliche Abbedingen des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels auf Vereinbarungen im Vorstadium des Wohnungseigentums analog anzuwenden sei, sofern damit der im Gesetz genannte Personenkreis der (späteren) Miteigentümer nicht verlassen werde. Der Vertragsabschluss vor Verbücherung des Miteigentums aller Vertragspartner sei kein Hindernis für die Gültigkeit der Vereinbarung (5 Ob 98/98t; 5 Ob 8/98g; RIS-Justiz RS0109841). Offen blieb in diesen Entscheidungen allerdings, ob auch die von den Wohnungseigentumsbewerbern mit dem Wohnungseigentumsorganisator abgeschlossenen schriftlichen Verträge in Summe eine Vereinbarung im Sinn des § 19 Abs 1 WEG 1975 ersetzen könne (vgl dazu insbesondere 5 Ob 98/98t); wollte man derartiges bejahen, könnte dies - vorbehaltlich (vom Erstgericht verneinter) ausreichender Bestimmtheit - für die grundsätzliche Wirksamkeit der in den Kaufverträgen der Miteigentümer enthaltenden Regelung über die Lifterrichtung sprechen. Betont sei allerdings, dass nach besagter Vertragsbestimmung der Verwalter der Liegenschaft die notwendigen Maßnahmen zur Lifterrichtung (Anträge auf Erlangung der Baubewilligung, der Betriebsanlagengenehmigung, der Benützungsbewilligung, der Finanzierung der Errichtungskosten und für die Gewährung der öffentlichen Förderungsmittel) aufgrund ihm erteilter Vollmachten „namens der Miteigentümergemeinschaft" zu betreiben hatte.1.3. Nach der Rechtsprechung zu Paragraph 19, WEG 1975 gehörten zu den dort angesprochenen Aufwendungen für die Liegenschaft auch Baukosten (Errichtungskosten), sofern sie nur zu einer Zeit entstanden, in der wenigstens hinsichtlich eines ideellen Anteiles der Liegenschaft bereits

Wohnungseigentum (durch grundbücherliche Eintragung) begründet war (RIS-Justiz RS0083010); dieser zeitlich Ablauf dürfte betreffend die Errichtung des Lifts von den Vertragsparteien wohl erwartet worden sein und ist auch tatsächlich so eingetreten. Der erkennende Senat hat zu Paragraph 19, WEG 1975 auch bereits judiziert, dass die Regelung über das schriftliche Abbedingen des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels auf Vereinbarungen im Vorstadium des Wohnungseigentums analog anzuwenden sei, sofern damit der im Gesetz genannte Personenkreis der (späteren) Miteigentümer nicht verlassen werde. Der Vertragsabschluss vor Verbücherung des Miteigentums aller Vertragspartner sei kein Hindernis für die Gültigkeit der Vereinbarung (5 Ob 98/98t; 5 Ob 8/98g; RIS-Justiz RS0109841). Offen blieb in diesen Entscheidungen allerdings, ob auch die von den Wohnungseigentumsbewerbern mit dem Wohnungseigentumsorganisator abgeschlossenen schriftlichen Verträge in Summe eine Vereinbarung im Sinn des Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 ersetzen könne vergleiche dazu insbesondere 5 Ob 98/98t); wollte man derartiges bejahen, könnte dies - vorbehaltlich (vom Erstgericht verneinter) ausreichender Bestimmtheit - für die grundsätzliche Wirksamkeit der in den Kaufverträgen der Miteigentümer enthaltenden Regelung über die Lifterrichtung sprechen. Betont sei allerdings, dass nach besagter Vertragsbestimmung der Verwalter der Liegenschaft die notwendigen Maßnahmen zur Lifterrichtung (Anträge auf Erlangung der Baubewilligung, der Betriebsanlagengenehmigung, der Benützungsbewilligung, der Finanzierung der Errichtungskosten und für die Gewährung der öffentlichen Förderungsmittel) aufgrund ihm erteilter Vollmachten „namens der Miteigentümergemeinschaft" zu betreiben hatte.

2.1. Nach § 13c Abs 1 WEG 1975 (idF 3. WÄG; Inkrafttreten 1. 1. 1994 und gemäß Art. III II. AbschnittBGBl 1993/800 auch für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden) bildeten alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese konnte in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft war das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen war, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht konnte auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden.2.1. Nach Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG 1975 in der Fassung 3. WÄG; Inkrafttreten 1. 1. 1994 und gemäß Art. römisch III römisch II. Abschnitt, BGBl 1993/800 auch für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden) bildeten alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese konnte in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft war das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen war, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht konnte auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergemeinschaft geklagt werden.

2.2. Gemäß § 18 Abs 1 WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden.2.2. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 kann die Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden.

2.3. Aus dem Vergleich der Regelungen des § 13c Abs 1 WEG 1975 und des § 18 Abs 1 WEG 2002 zeigt sich, dass sich letzterer weitgehend an seiner Vorgängerbestimmung orientierte. Am Wesen der Eigentümergemeinschaft änderte sich durch das WEG 2002 nichts Grundsätzliches. Die Eigentümergemeinschaft ist weiterhin als juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert (RV 989 BlgNR 21. GP, 53).2.3. Aus dem Vergleich der Regelungen des Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG 1975 und des Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 zeigt sich, dass sich letzterer weitgehend an seiner Vorgängerbestimmung orientierte. Am Wesen der Eigentümergemeinschaft änderte sich durch das WEG 2002 nichts Grundsätzliches. Die Eigentümergemeinschaft ist weiterhin als juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert Regierungsvorlage 989 BlgNR 21. GP, 53).

2.4. Die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft (Eigentümergemeinschaft) ist Aufgabe des Verwalters (vgl5 Ob 64/97s = MietSlg 49.631; § 18 Abs 2 WEG 2002); dass das vertretungsbefugte Organ selbst wiederum rechtsgeschäftlich Vollmacht einräumt, ist möglich (vgl Löcker in Hausmann/Vonklich, Österreichisches Wohnrecht § 18 WEG 2002 Rz 75).2.4. Die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft (Eigentümergemeinschaft) ist Aufgabe des Verwalters vergleiche 5 Ob 64/97s = MietSlg 49.631; Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002); dass das vertretungsbefugte Organ selbst wiederum rechtsgeschäftlich Vollmacht einräumt, ist möglich vergleiche Löcker in Hausmann/Vonklich, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 18, WEG 2002 Rz 75).

3. Die Parteien gehen wohl übereinstimmend und auch zutreffend davon aus, dass es sich bei der beabsichtigen Neuerrichtung eines Personenaufzugs zufolge in den Kaufverträgen enthaltener Vereinbarung der Miteigentümer um eine Maßnahme der Verwaltung handelte (5 Ob 306/98f = ecolex 1999/153, 392 = MietSlg 50.597 = wobl 1999/85, 183, Call). Diese Verwaltungsmaßnahme fiel ab dem Bestand der Wohnungseigentümergemeinschaft in deren Kompetenz. Dass der Kläger mit Schreiben vom 13. 4. 1994 die Vollmachten für den Lifteinbau gerade vom Verwalter (Heinz P*****) der Liegenschaft als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft übermittelt erhielt, war nicht Zufall - wie der Kläger meint (Berufung S. 7) -, sondern entsprach einerseits der Organisationsstruktur der Liegenschaftsverwaltung und andererseits dem schon in den Kaufverträgen vorgesehenen Einschreiten für die Miteigentümergemeinschaft. Das folgende Vorgehen des Klägers zum Zweck der Errichtung des Personenaufzugs beruhte demnach nicht etwa auf einem Vertretungsverhältnis zu den einzelnen Miteigentümern, sondern auf einer Vollmacht der Wohnungseigentümergemeinschaft. Daraus folgt, dass die vom Kläger im Jahr 1996 vorgenommene Auftragserteilung an die N. Steiner GmbH zur Errichtung der Aufzugsanlage wirksam nur in Vollmachtsnamen der Wohnungseigentümergemeinschaft erfolgt sein konnte; dem entspricht im Übrigen auch die vom Unternehmen gelegte Schlussrechnung vom 19. 1. 1998 an die „Hauseigentümergemeinschaft .... vertreten durch Ing. Rudolf K*****". Wie der Auftrag zur Errichtung der Liftanlage so3. Die Parteien gehen wohl übereinstimmend und auch zutreffend davon aus, dass es sich bei der beabsichtigen Neuerrichtung eines Personenaufzugs zufolge in den Kaufverträgen enthaltener Vereinbarung der Miteigentümer um eine Maßnahme der Verwaltung handelte (5 Ob 306/98f = ecolex 1999/153, 392 = MietSlg 50.597 = wobl 1999/85, 183, Call). Diese Verwaltungsmaßnahme fiel ab dem Bestand der Wohnungseigentümergemeinschaft in deren Kompetenz. Dass der Kläger mit Schreiben vom 13. 4. 1994 die Vollmachten für den Lifteinbau gerade vom Verwalter (Heinz P*****) der Liegenschaft als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft übermittelt erhielt, war nicht Zufall - wie der Kläger meint (Berufung Sitzung 7) -, sondern entsprach einerseits der Organisationsstruktur der Liegenschaftsverwaltung und andererseits dem schon in den Kaufverträgen vorgesehenen Einschreiten für die Miteigentümergemeinschaft. Das folgende Vorgehen des Klägers zum Zweck der Errichtung des Personenaufzugs beruhte demnach nicht etwa auf einem Vertretungsverhältnis zu den einzelnen Miteigentümern, sondern auf einer Vollmacht der Wohnungseigentümergemeinschaft. Daraus folgt, dass die vom Kläger im Jahr 1996 vorgenommene Auftragserteilung an die N. Steiner GmbH zur Errichtung der Aufzugsanlage wirksam nur in Vollmachtsnamen der Wohnungseigentümergemeinschaft erfolgt sein konnte; dem entspricht im Übrigen auch die vom Unternehmen gelegte Schlussrechnung vom 19. 1. 1998 an die „Hauseigentümergemeinschaft .... vertreten durch Ing. Rudolf K*****". Wie der Auftrag zur Errichtung der Liftanlage so

konnte auch deren spätere Finanzierung durch Darlehensaufnahme vom Kläger rechtswirksam nur für die dazu kompetente Wohnungseigentümergemeinschaft vorgenommen worden sein; für ein Einschreiten des Klägers direkt im Namen jedes einzelnen Miteigentümers fehlte dagegen eine Rechtsgrundlage, die sich insbesondere auch nicht aus der in der Kaufverträgen enthaltenen, ein Einschreiten für die Miteigentümer vorsehenden Vertragsbestimmung ableiten lässt.

4. Da die Organisationsstruktur der Liegenschaftsverwaltung die Maßannahme der Errichtung der Liftanlage in die Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft verweist und die Kompetenz der „Miteigentümergemeinschaft" - wie nun schon mehrfach angesprochen - auch der Vertragsbestimmung in den Kaufverträgen der seinerzeitigen Miteigentümer zugrunde lag, können daraus nur Ansprüche der Gemeinschaft auf die vereinbarte finanzielle Beteiligung der einzelnen Mit(- und nunmehr Wohnungs)eigentümer abgeleitet werden. Aus den gleichlautenden Vereinbarungen in den Kaufverträgen kann daher nicht der Kläger persönlich, sondern nur die Wohnungseigentümergemeinschaft Forderungen geltend machen, sodass es insoweit dem Kläger an der aktiven Klagslegitimation fehlt. Diesen Einwand hat der Beklagte bereits in erster Instanz - zutreffend - erhoben (S. 1 in ON 11).4. Da die Organisationsstruktur der Liegenschaftsverwaltung die Maßannahme der Errichtung der Liftanlage in die

Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft verweist und die Kompetenz der „Miteigentümergemeinschaft" - wie nun schon mehrfach angesprochen - auch der Vertragsbestimmung in den Kaufverträgen der seinerzeitigen Miteigentümer zugrunde lag, können daraus nur Ansprüche der Gemeinschaft auf die vereinbarte finanzielle Beteiligung der einzelnen Mit(- und nunmehr Wohnungs)eigentümer abgeleitet werden. Aus den gleichlautenden Vereinbarungen in den Kaufverträgen kann daher nicht der Kläger persönlich, sondern nur die Wohnungseigentümergemeinschaft Forderungen geltend machen, sodass es insoweit dem Kläger an der aktiven Klagslegitimation fehlt. Diesen Einwand hat der Beklagte bereits in erster Instanz - zutreffend - erhoben Sitzung 1 in ON 11).

5. Soweit bereits aus dem erstinstanzlichen Vorbringen des Beklagten der in der Berufung (S. 8) ausdrücklich angesprochene Aufwandersatz nach § 1014 ABGB abgeleitet werden könnte, so richtet sich dieser gegen den „Gewaltgeber", der nach dem unstrittigen Sachverhalt nur die Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen sein konnte. Für einen Anspruch nach § 1014 ABGB ist - wie bereits das Berufungsgericht darstellte - der Beklagte nicht passiv klagslegitimiert.5. Soweit bereits aus dem erstinstanzlichen Vorbringen des Beklagten der in der Berufung Sitzung 8) ausdrücklich angesprochene Aufwandersatz nach Paragraph 1014, ABGB abgeleitet werden könnte, so richtet sich dieser gegen den „Gewaltgeber", der nach dem unstrittigen Sachverhalt nur die Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen sein konnte. Für einen Anspruch nach Paragraph 1014, ABGB ist - wie bereits das Berufungsgericht darstellte - der Beklagte nicht passiv klagslegitimiert.

6. Aus der dem Kläger im Mai 1998 erteilten „Spezialvollmacht" vermag dieser deshalb nichts zu gewinnen, weil diese „Spezialvollmacht" erst lange nach Auftragserteilung zur und auch erst nach Errichtung der Liftanlage erteilt wurde, nach dem eigenen Vorbringen des Klägers Schwierigkeiten bei der Baubehörde vorbeugen sollte (S. 3 in ON 6) und auch nicht vom Beklagten, sondern von dessen Gattin unterfertigt worden war. Deren nachträgliche Genehmigung durch den Beklagten hat der Kläger erstmals und daher als unzulässige Neuerung im Berufungsverfahren behauptet (S. 3 in ON 13).6. Aus der dem Kläger im Mai 1998 erteilten „Spezialvollmacht" vermag dieser deshalb nichts zu gewinnen, weil diese „Spezialvollmacht" erst lange nach Auftragserteilung zur und auch erst nach Errichtung der Liftanlage erteilt wurde, nach dem eigenen Vorbringen des Klägers Schwierigkeiten bei der Baubehörde vorbeugen sollte Sitzung 3 in ON 6) und auch nicht vom Beklagten, sondern von dessen Gattin unterfertigt worden war. Deren nachträgliche Genehmigung durch den Beklagten hat der Kläger erstmals und daher als unzulässige Neuerung im Berufungsverfahren behauptet Sitzung 3 in ON 13).

7. Zusammengefasst folgt bereits aus dem unstrittigen Sachverhalt, dass Ansprüche aus den gleichlautenden Vertragsbestimmungen in den Kaufverträgen der Miteigentümer gegebenenfalls nur der Wohnungseigentümergemeinschaft zugestanden haben konnten, nicht aber dem Kläger persönlich zukommen. Da an diesem Ergebnis auch die vom Kläger in der Berufung gewünschten Feststellungen, soweit sie nicht ohnehin unzulässige Neuerungen darstellten, nichts ändern, und der Kläger auch keine sonstige taugliche Rechtsgrundlage für sein Begehren geltend gemacht hat, muss es bei der Abweisung des Klagebegehrens bleiben.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50, 41 ZPO8. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50,, 41 ZPO.

Anmerkung

E81786 5Ob142.06b

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Jus-Extra OGH-Z 4204 = immolex-LS 2006/84 = wobl 2007,112/44 (Call) - wobl 2007/44 (Call) XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00142.06B.0829.000

Dokumentnummer

JJT_20060829_OGH0002_0050OB00142_06B0000_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