jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/5/16 5Ob4/06h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Lovrek und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Renate B*****, vertreten durch Dr. Bernhard Waldhof, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Reinhard G*****, vertreten durch Dr. Christian Prader, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen EUR 13.512,48 s.A., über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 31. Oktober 2005, GZ 4 R 187/04b-61, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 30. Mai 2004, GZ 12 Cg 108/01i-49, aufgehoben wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind als Kosten des weiteren Verfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Auf der Liegenschaft EZ ***** GB ***** wurde die Wohnanlage ***** errichtet. Mit Ausnahme eines Miteigentumsanteiles von 12/12.087 (BON 21) wurde Wohnungseigentum begründet. Dabei wurde auch zu B-LNR 47 und 48 an zwei Vitrinen selbständiges Wohnungseigentum begründet; die Mit- und Wohnungseigentümer dieser Anteile sind gleichzeitig Mit- und Wohnungseigentümer von Geschäftsräumlichkeiten auf dieser Liegenschaft.

Der Beklagte ist Mit- und Wohnungseigentümer zu 877/12.087-Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an den Büros B 1 und B 2, den Lagerräumen K 7 und K 8 sowie den Abstellplätzen A 4, A 11 und A 14 verbunden ist, weiters zu 226/12.087-Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum am Geschäftsraum GR 2 verbunden ist, und zu 173/12.087-Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum am Geschäftsraum GR 3 verbunden ist. Zwischen allen Miteigentümern besteht Einigkeit hinsichtlich allen zu ihrer Benützung zugewiesenen Einheiten inklusive Garagenplätzen und Vitrinen.

Im Jahr 1985 übernahm die Klägerin die Verwaltung der Liegenschaft. Per 15. 1. 1985 hat diese ein Hausverwaltungskonto eingerichtet, auf welchem für Kontoüberziehungen 10 % Verzugszinsen vereinbart und verrechnet wurden. Es handelt sich dabei um ein Anderkonto, für dessen Überziehung die Miteigentümer haften. Auf Grund der Tatsache, dass der Beklagte die vorgeschriebenen Akonto- und Betriebskostenabrechnungszahlungen nur teilweise bzw verspätet leistete, war dieses Konto ständig im Minus, weshalb einerseits 10 % Verzugszinsen anfielen und andererseits allen Miteigentümern mit Ausnahme des Beklagten eine Sonderzahlung vorgeschrieben wurde, um das Konto abzudecken.

Auf Grund der getätigten Vorschreibungen waren für die Wohnungseigentumsobjekte des Beklagten für den Zeitraum 1. 1. 1999 bis Ende Oktober 2002 Akontozahlungen in Höhe von EUR 13.268,35 offen. Dazu kommen Verzugszinsen und Mahnspesen.

Die Vorschreibung erfolgte durch die Klägerin nach dem grundbücherlichen Verhältnis der Miteigentumsanteile, wobei die anfallenden Kosten in fünf Kostengruppen aufgeteilt sind. Innerhalb dieser Gruppen wurde eine unterschiedliche Beteiligung der Mit- und Wohnungseigentümer gehandhabt. Jahrelang haben die Mit- und Wohnungseigentümer, auch der Beklagte, dieser Abrechnung nicht widersprochen.

Es steht nicht fest, ob eine schriftliche Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer über einen von der Regel des § 19 Abs 1 WEG 1975 bzw § 32 Abs 1 WEG 2002 getroffen wurde und wie diese allenfalls lautetEs steht nicht fest, ob eine schriftliche Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer über einen von der Regel des Paragraph 19, Absatz eins, WEG 1975 bzw Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 getroffen wurde und wie diese allenfalls lautet.

Weil der Beklagte mit Zahlungen vorgeschriebener Akontobeträge in Rückstand geriet, erhob die Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses zu 26 C 1804/00x des Bezirksgerichtes Innsbruck gegen ihn eine Klage auf Zahlung dieser Betriebskostenrückstände. Über Einwand des Beklagten wurde die Klage rechtskräftig mit der Begründung zurückgewiesen, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG 1975 (bzw eine Eigentümergemeinschaft nach § 18 WEG 2002) nicht existiere. Die Wohnungseigentumsbegründung am Objekt sei nämlich zur Gänze nichtig. Die Ursache dafür sei, dass das entgegen der Bestimmung des § 1 WEG 1975 an zwei Vitrinen selbständig Wohnungseigentum begründet worden sei. Das bewirke, dass es jedem der Miteigentümer am erforderlichen Mindestanteil nach § 3 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 mangle, was zur Nichtigkeit sowohl des Wohnungseigentumsvertrages als auch der grundbücherlichen Einverleibung von Wohnungseigentum führe.Weil der Beklagte mit Zahlungen vorgeschriebener Akontobeträge in Rückstand geriet, erhob die Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses zu 26 C 1804/00x des Bezirksgerichtes Innsbruck gegen ihn eine Klage auf Zahlung dieser Betriebskostenrückstände. Über Einwand des Beklagten wurde die Klage rechtskräftig mit der Begründung zurückgewiesen, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG 1975 (bzw eine Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 18, WEG 2002) nicht existiere. Die Wohnungseigentumsbegründung am Objekt sei nämlich zur Gänze nichtig. Die Ursache dafür sei, dass das entgegen der Bestimmung des Paragraph eins, WEG 1975 an zwei Vitrinen selbständig Wohnungseigentum begründet worden sei. Das bewirke, dass es jedem der Miteigentümer am erforderlichen Mindestanteil nach Paragraph 3, Absatz eins, Satz 1 WEG 1975 mangle, was zur Nichtigkeit sowohl des Wohnungseigentumsvertrages als auch der grundbücherlichen Einverleibung von Wohnungseigentum führe.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin zuletzt EUR 13.512,48 s. A. für rückständige Bewirtschaftungskosten des Beklagten. Ihre Klagslegitimation leitet die Klägerin daraus ab, dass nach dem oben Gesagten auf der Liegenschaft nur eine schlichte Miteigentümergemeinschaft bestehe, der keine eigene Rechtspersönlichkeit zukomme. Deshalb sei sie als Verwalterin im eigenen Namen legitimiert, den Beklagten auf Zahlung von Bewirtschaftungskosten zu belangen. Was die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten betreffe, habe sie sich an den von der Vorverwaltung übergebenen Aufteilungsmodus gehalten. Noch vor ihrer Verwaltungstätigkeit hätten die Miteigentümer entsprechende Vereinbarungen über abweichende Aufteilungsschlüssel gefasst. Diese habe sie jahrelang unwidersprochen angewendet.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte dessen Klagsabweisung und wendete ein:

Die Wohnungseigentumsbegründung am gegenständlichen Objekt sei nicht rechtswirksam erfolgt, weil gegen zwingende Grundsätze des WEG verstoßen worden sei. Damit sei auch die Abrechnung, auf Grund der von ihm Bewirtschaftungskosten verlangt werden, unrichtig. Der geltend gemachte Betrag sei auch nicht fällig. Nicht zuletzt werde die Aktivlegitimation der Klägerin bestritten, weil sie nach den Bestimmungen des WEG zur Verwalterin bestellt worden sei, eine Wohnungseigentumsgemeinschaft aber nicht existiere. Es komme der Klägerin daher keine Legitimation zur Vertretung der schlichten Miteigentümer zu. Klagslegitimiert seien nur die einzelnen Miteigentümer.

Die Abrechnungen seien auch inhaltlich nicht nachvollziehbar und unrichtig. Ansprüche seien teilweise verjährt. Die Klägerin habe überdies die Abrechnung auf Grund unterschiedlicher Verteilungsschlüssel erstellt, die weder den Bestimmungen des WEG noch den einschlägigen Normen des ABGB entsprächen. Es lägen auch keine entsprechende Beschlüsse der Eigentümer dazu vor. Unrichtig seien insbesondere die angewendeten Verteilungsschlüssel. Das

Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und verpflichtete den Beklagten, der Klägerin EUR 13.512,48 s.A. zu zahlen. In rechtlicher Hinsicht teilte das Erstgericht die Rechtsansicht, die im Verfahren 26 C 1804/00x des Bezirksgerichtes Innsbruck zur Zurückweisung der Klage geführt hatte. Es bestehe bloß schlichtes Miteigentum an der Liegenschaft Schützenstraße 41-45, weshalb für die Frage der Geltendmachung von Bewirtschaftungskosten die Bestimmungen des ABGB heranzuziehen seien. Mangels Vorliegens einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (Eigentümergemeinschaft) gehe der Einwand, die Abrechnung entspreche nicht den Bestimmungen des WEG, ins Leere.

Nach den maßgeblichen Feststellungen sei die Klägerin mit Stimmenmehrheit zur Verwalterin der Liegenschaft bestellt worden. Aufgabe eines Verwalters sei gemäß § 837 ABGB, das von den Miteigentümern für die Eigenbenützung zu bezahlende Entgelt festzusetzen. Gemäß § 839 ABGB seien die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten nach dem Verhältnis der Anteile auszumessen. Deshalb habe die Klägerin zutreffenderweise die Betriebskostenabrechnung für die Wohnanlage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erstellt. Durch die jahrelang unwidersprochene Vorschreibungsart hätten die Miteigentümer jedenfalls stimmenmehrheitlich konkludent dem von der Klägerin angewendeten Aufteilungsschlüssel zugestimmt. Dieser sei daher auch für den Beklagten bindend. Das Erstgericht hielt die inhaltlichen Einwände gegen verschiedene Positionen der Abrechnung für nicht berechtigt. Ebenso wenig den Verjährungseinwand. Infolge der durch den Beklagten verursachten Kontoüberziehung habe er auch die entsprechenden Verzugszinsen und Anwaltskosten zu ersetzen. Eine dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob das angefochtene Urteil auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Nach Erledigung des nicht mehr verfahrensgegenständlichen Einwands der entschiedenen Streitsache vertrat das Berufungsgericht die Rechtsansicht, die Frage, ob wirksam Wohnungseigentum begründet worden sei oder nicht, sei nicht im gegenständlichen Rechtsstreit als Vorfrage zu prüfen, sondern nur in einem Rechtsstreit über eine entsprechende Löschungsklage, an dem alle Wohnungseigentümer zu beteiligen seien.Nach den maßgeblichen Feststellungen sei die Klägerin mit Stimmenmehrheit zur Verwalterin der Liegenschaft bestellt worden. Aufgabe eines Verwalters sei gemäß Paragraph 837, ABGB, das von den Miteigentümern für die Eigenbenützung zu bezahlende Entgelt festzusetzen. Gemäß Paragraph 839, ABGB seien die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten nach dem Verhältnis der Anteile auszumessen. Deshalb habe die Klägerin zutreffenderweise die Betriebskostenabrechnung für die Wohnanlage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erstellt. Durch die jahrelang unwidersprochene Vorschreibungsart hätten die Miteigentümer jedenfalls stimmenmehrheitlich konkludent dem von der Klägerin angewendeten Aufteilungsschlüssel zugestimmt. Dieser sei daher auch für den Beklagten bindend. Das Erstgericht hielt die inhaltlichen Einwände gegen verschiedene Positionen der Abrechnung für nicht berechtigt. Ebenso wenig den Verjährungseinwand. Infolge der durch den Beklagten verursachten Kontoüberziehung habe er auch die entsprechenden Verzugszinsen und Anwaltskosten zu ersetzen. Eine dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob das angefochtene Urteil auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Nach Erledigung des nicht mehr verfahrensgegenständlichen Einwands der entschiedenen Streitsache vertrat das Berufungsgericht die Rechtsansicht, die Frage, ob wirksam Wohnungseigentum begründet worden sei oder nicht, sei nicht im gegenständlichen Rechtsstreit als Vorfrage zu prüfen, sondern nur in einem Rechtsstreit über eine entsprechende Löschungsklage, an dem alle Wohnungseigentümer zu beteiligen seien.

Die fehlende Wohnungseigentumstauglichkeit einzelner Objekte, wie etwa hier der Vitrinen, führe nicht dazu, dass die Nutzwertfestsetzung nicht mehr Grundlage einer Grundbuchseintragung hinsichtlich der WE-tauglichen Objekte wäre. Denn die hier in Frage stehenden Vitrinen seien keine notwendig allgemeinen Teile des Hauses, sondern könnten im Zubehörwohnungseigentum stehen. Die Verneinung ihrer selbständigen Wohnungseigentumstauglichkeit führe daher nicht zur Verminderung der Summe der Nutzwerte und nicht zur Erhöhung der zum Erwerb des Wohnungseigentums an den übrigen Objekten der Liegenschaft gemäß § 3 Abs 1 erster Satz WEG 1975 bzw § 2 Abs 9 WEG 2002 erforderlichen Mindestanteile (WoBl 1997/24). Den Vitrinen V 4 und V 1 fehle unstrittig die Wohnungseigentumstauglichkeit sowohl nach § 1 Abs 1 WEG 1975 als auch nach § 2 Abs 2 WEG 2002. Was die ebenfalls seinerzeit erfolgte selbständige Parifizierung von räumlich nicht abgetrennten Parkflächen betreffe, so seien diese seit Inkrafttreten des WEG 2002 gemäß dessen § 2 Abs 2 letzter Satz nunmehr wohnungseigentumstauglich, womit gemäß § 56 Abs 2 WEG 2002 eine Heilung eingetreten sei. Es komme daher nur noch auf die beiden Vitrinen an, die Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen worden seien. Die Miteigentümer könnten weiterhin schlichte Miteigentümer dieser Vitrinen bleiben und in der Rechtsgemeinschaft verbleiben, weil an einer Liegenschaft zufolge § 56 Abs 12 WEG 2002 nebeneinander sowohl Wohnungs- als auch schlichtes Miteigentum weiter

bestehen können. Schließlich könnten die Vitrinen als Zubehör zu bestehenden Wohnungseigentumseinheiten übernommen werden, womit es zu keiner Änderung der Anteile käme, insbesondere Mindestanteile nicht unterschritten würden. Somit sei, zumindest bis zur allfälligen Klärung dieser Frage im Rahmen einer Löschungsklage, entsprechend dem Grundbuchsstand von einer wirksamen Begründung von Wohnungseigentum auszugehen. Das habe zur Folge, dass eine Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs 1 WEG 2002 bestehe, woran gemäß § 56 Abs 12 WEG 2002 auch das Vorhandensein weiterer schlichter Miteigentümer daran nichts ändereDie fehlende Wohnungseigentumstauglichkeit einzelner Objekte, wie etwa hier der Vitrinen, führe nicht dazu, dass die Nutzwertfestsetzung nicht mehr Grundlage einer Grundbuchseintragung hinsichtlich der WE-tauglichen Objekte wäre. Denn die hier in Frage stehenden Vitrinen seien keine notwendig allgemeinen Teile des Hauses, sondern könnten im Zubehörwohnungseigentum stehen. Die Verneinung ihrer selbständigen Wohnungseigentumstauglichkeit führe daher nicht zur Verminderung der Summe der Nutzwerte und nicht zur Erhöhung der zum Erwerb des Wohnungseigentums an den übrigen Objekten der Liegenschaft gemäß Paragraph 3, Absatz eins, erster Satz WEG 1975 bzw Paragraph 2, Absatz 9, WEG 2002 erforderlichen Mindestanteile (WoBl 1997/24). Den Vitrinen römisch fünf 4 und römisch fünf 1 fehle unstrittig die Wohnungseigentumstauglichkeit sowohl nach Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975 als auch nach Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002. Was die ebenfalls seinerzeit erfolgte selbständige Parifizierung von räumlich nicht abgetrennten Parkflächen betreffe, so seien diese seit Inkrafttreten des WEG 2002 gemäß dessen Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz nunmehr wohnungseigentumstauglich, womit gemäß Paragraph 56, Absatz 2, WEG 2002 eine Heilung eingetreten sei. Es komme daher nur noch auf die beiden Vitrinen an, die Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen worden seien. Die Miteigentümer könnten weiterhin schlichte Miteigentümer dieser Vitrinen bleiben und in der Rechtsgemeinschaft verbleiben, weil an einer Liegenschaft zufolge Paragraph 56, Absatz 12, WEG 2002 nebeneinander sowohl Wohnungs- als auch schlichtes Miteigentum weiter bestehen können. Schließlich könnten die Vitrinen als Zubehör zu bestehenden Wohnungseigentumseinheiten übernommen werden, womit es zu keiner Änderung der Anteile käme, insbesondere Mindestanteile nicht unterschritten würden. Somit sei, zumindest bis zur allfälligen Klärung dieser Frage im Rahmen einer Löschungsklage, entsprechend dem Grundbuchsstand von einer wirksamen Begründung von Wohnungseigentum auszugehen. Das habe zur Folge, dass eine Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 bestehe, woran gemäß Paragraph 56, Absatz 12, WEG 2002 auch das Vorhandensein weiterer schlichter Miteigentümer daran nichts ändere.

Die im Vorverfahren vertretene Rechtsansicht habe zu der nun aufzuwerfenden unrichtigen Klagslegitimation der Klägerin geführt. Im fortgesetzten Verfahren werde daher von der Möglichkeit der Berichtigung der Parteienbezeichnung nach Erörterung mit den Parteien Gebrauch zu machen seien.

Das Verfahren sei noch ergänzungsbedürftig. Die Klägerin habe richtigerweise Betriebskostenabrechnungen entsprechend den Bestimmungen des WEG zu erstellen. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die Berechtigung der Klagsforderung anhand der Bestimmungen des WEG zu beurteilen haben. Erst auf Grund entsprechend klarer und schlüssiger Feststellungen werde sich ergeben, in welchem Umfang der Beklagte für welche Zeiträume rückständige Betriebskosten schulde. Das habe zur Aufhebung des angefochtenen Urteiles zu führen.

Das Berufungsgericht erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil noch keine Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob trotz nichtiger Wohnungseigentumsbegründung hinsichtlich zweier Vitrinen die Wohnungseigentümergemeinschaft (fort-)bestehe und die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten nach den Bestimmungen des WEG zu erfolgen habe. Auch die Frage der Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft für Bewirtschaftungskostenrückstände sei noch durch höchstgerichtliche Rechtsprechung zu klären.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs des Beklagten mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteiles im Sinne einer Klagsab- bzw Zurückweisung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag an das Berufungsgericht gestellt.

Die klagende Partei beantragte, dem Rekurs des Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs des Beklagten ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt. Zunächst ist der Rechtsansicht des Beklagten, dass die gesamte bücherliche Begründung von Wohnungseigentum am Objekt nichtig sei und daher auf das Verhältnis der Miteigentümer zueinander die Bestimmungen des WEG nicht anwendbar seien, nicht zu folgen. Zwar trifft es zu, dass die selbständige Begründung

von Wohnungseigentum an den Vitrinen V 4 und V 1 sowohl nach der Bestimmung des § 1 WEG 1975 als auch nach jener des § 2 Abs 2 WEG 2002 unzulässig war und bleibt, weil diese keine selbständigen Räumlichkeiten bilden, die zur Begründung von Wohnungseigentum rechtlich geeignet sind. Allerdings kann daran in Hinkunft - eine diesbezügliche Abänderung des Wohnungseigentumsvertrages vorausgesetzt - Zubehörwohnungseigentum iSd § 2 Abs 3 WEG 2002 begründet werden. Was die Abstellplätze betrifft, ist dem Rekurswerber zuzugeben, dass noch die Voraussetzungen des § 2 Abs 2 letzter Satz WEG 2002 zu prüfen sind, um zu einer Sanierung gemäß § 56 Abs 2 WEG 2002 zu gelangen.Der Rekurs des Beklagten ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt. Zunächst ist der Rechtsansicht des Beklagten, dass die gesamte bücherliche Begründung von Wohnungseigentum am Objekt nichtig sei und daher auf das Verhältnis der Miteigentümer zueinander die Bestimmungen des WEG nicht anwendbar seien, nicht zu folgen. Zwar trifft es zu, dass die selbständige Begründung von Wohnungseigentum an den Vitrinen römisch fünf 4 und römisch fünf 1 sowohl nach der Bestimmung des Paragraph eins, WEG 1975 als auch nach jener des Paragraph 2, Absatz 2, WEG 2002 unzulässig war und bleibt, weil diese keine selbständigen Räumlichkeiten bilden, die zur Begründung von Wohnungseigentum rechtlich geeignet sind. Allerdings kann daran in Hinkunft - eine diesbezügliche Abänderung des Wohnungseigentumsvertrages vorausgesetzt - Zubehörwohnungseigentum iSd Paragraph 2, Absatz 3, WEG 2002 begründet werden. Was die Abstellplätze betrifft, ist dem Rekurswerber zuzugeben, dass noch die Voraussetzungen des Paragraph 2, Absatz 2, letzter Satz WEG 2002 zu prüfen sind, um zu einer Sanierung gemäß Paragraph 56, Absatz 2, WEG 2002 zu gelangen.

Es trifft zu, dass dann, wenn an einem Objekt, das keine „selbständige Räumlichkeit" im Sinn des§ 1 Abs 1 WEG 1975 war, gesetzwidrigerweise Wohnungseigentum einverleibt wurde, sowohl der entsprechende WEG-Vertrag als auch dessen Einverleibung im Grundbuch als nichtig (= vernichtbar) angesehen wurde (WoBl 2001/54, dort ein Freischwimmbad betreffend). Das hatte seine Begründung darin, dass bei der Nutzwertfestsetzung insgesamt ein zu hoher Nutzwert ermittelt wurde und es zwangsläufig jedem Miteigentümer der Anlage am erforderlichen Mindestanteil nach § 3 Abs 1 Satz 1 WEG mangelte; Wohnungseigentum in der vorgesehenen Ausprägung der Mindestanteile konnte damals überhaupt nicht begründet werden, sondern nur schlichtes Miteigentum sämtlicher Teilhaber mit einer bloß schuldrechtlichen Benützungsregelung an einzelnen Objekten bestehen. Im damals zu beurteilenden Fall hatte eine neue Nutzwertfestsetzung zu erfolgen, weil die Korrektur der a priori fehlerhaften Nutzwertfestsetzung aussichtslos war. Es war auch keiner der Miteigentümer bereit, das fragliche Schwimmbecken samt Kabinentrakt und Liegewiese in sein Zubehör-Wohnungseigentum zu übernehmen. Damit schied - zum Unterschied von den hier vorliegenden Gegebenheiten - die Möglichkeit aus, der ehemals dem Schwimmbad zugewiesene Nutzwert könnte dem Betrag nach als Zuschlag zum Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit Bestand haben und so die gemäß § 3 Abs 1 WEG für die Ermittlung der Mindestanteile maßgebliche Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten unverändert lassen.Es trifft zu, dass dann, wenn an einem Objekt, das keine „selbständige Räumlichkeit" im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, WEG 1975 war, gesetzwidrigerweise Wohnungseigentum einverleibt wurde, sowohl der entsprechende WEG-Vertrag als auch dessen Einverleibung im Grundbuch als nichtig (= vernichtbar) angesehen wurde (WoBl 2001/54, dort ein Freischwimmbad betreffend). Das hatte seine Begründung darin, dass bei der Nutzwertfestsetzung insgesamt ein zu hoher Nutzwert ermittelt wurde und es zwangsläufig jedem Miteigentümer der Anlage am erforderlichen Mindestanteil nach Paragraph 3, Absatz eins, Satz 1 WEG mangelte; Wohnungseigentum in der vorgesehenen Ausprägung der Mindestanteile konnte damals überhaupt nicht begründet werden, sondern nur schlichtes Miteigentum sämtlicher Teilhaber mit einer bloß schuldrechtlichen Benützungsregelung an einzelnen Objekten bestehen. Im damals zu beurteilenden Fall hatte eine neue Nutzwertfestsetzung zu erfolgen, weil die Korrektur der a priori fehlerhaften Nutzwertfestsetzung aussichtslos war. Es war auch keiner der Miteigentümer bereit, das fragliche Schwimmbecken samt Kabinentrakt und Liegewiese in sein Zubehör-Wohnungseigentum zu übernehmen. Damit schied - zum Unterschied von den hier vorliegenden Gegebenheiten - die Möglichkeit aus, der ehemals dem Schwimmbad zugewiesene Nutzwert könnte dem Betrag nach als Zuschlag zum Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit Bestand haben und so die gemäß Paragraph 3, Absatz eins, WEG für die Ermittlung der Mindestanteile maßgebliche Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten unverändert lassen.

Anders lag der Fall in der vom Berufungsgericht zur Begründung seiner Entscheidung herangezogenen, in WoBl 1997/24 veröffentlichten Entscheidung. Dort lag zwar auch eine mangelnde WE-Tauglichkeit von bestimmten Räumlichkeiten vor, die nicht notwendig gemeinschaftliche Teile der WE-Anlage waren, sondern so lange im schlichten

Miteigentum der Mit- und Wohnungseigentümer stehen konnten, bis sie rechtsrichtig in Zubehör-WE umgewidmet wurden. In jenem Fall waren - dem hier vorliegenden durchaus vergleichbar - zwei Kleinstlagerräume zur Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen verwendet worden. Weil diese - wie hier - keine notwendig allgemeinen Teile der Liegenschaft waren, sondern im Zubehör-WE stehen konnten, musste das nicht zu einer Änderung der Summe der Nutzwerte führen, damit auch nicht zur Veränderung der erforderlichen Mindestanteile, weshalb kein Hindernis gesehen wurde, diese einfach im schlichten Miteigentum zu belassen (anders bei notwendig allgemeinen Teilen der Liegenschaft: MietSlg 38.620/53 - Hausbesorgerwohnung; WoBl 2000/126).

Auch hier kann der Zuordnungsfehler durch eine Neufestsetzung der Nutzwerte nach§ 9 WEG 2002 korrigiert werden, ohne dass es dabei hinsichtlich der übrigen Objekte zu einer neuen, den Bestand des Wohnungseigentums insgesamt in Frage stellenden Nutzwertermittlung zu kommen hätte.Auch hier kann der Zuordnungsfehler durch eine Neufestsetzung der Nutzwerte nach Paragraph 9, WEG 2002 korrigiert werden, ohne dass es dabei hinsichtlich der übrigen Objekte zu einer neuen, den Bestand des Wohnungseigentums insgesamt in Frage stellenden Nutzwertermittlung zu kommen hätte.

Dem steht das Postulat des § 3 Abs 2 WEG 2002 vorläufig nicht entgegen, weil dieses nach§ 56 Abs 4 WEG 2002 aufgeschoben ist. Es ist also, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, prinzipiell möglich, neben dem Wohnungseigentum an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten an den in Frage stehenden Vitrinen (allenfalls auch Abstellplätzen) vorläufig schlichtes Miteigentum bestehen zu lassen.Dem steht das Postulat des Paragraph 3, Absatz 2, WEG 2002 vorläufig nicht entgegen, weil dieses nach Paragraph 56, Absatz 4, WEG 2002 aufgeschoben ist. Es ist also, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, prinzipiell möglich, neben dem Wohnungseigentum an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten an den in Frage stehenden Vitrinen (allenfalls auch Abstellplätzen) vorläufig schlichtes Miteigentum bestehen zu lassen.

Das führt zur Anwendung des WEG auf das Verhältnis der Mit- und Wohnungseigentümer zueinander, insbesondere in der Frage der Aufteilung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten. Zu Recht hat daher das Berufungsgericht in seiner aufhebenden Entscheidung dem Erstgericht aufgetragen, die Berechtigung des Bewirtschaftungskostenrückstandes des Beklagten nach den entsprechenden wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Entgegen der Ansicht des Rekurswerbers ist in diesem Zusammenhang auch am Hinweis des Berufungsgerichtes nichts auszusetzen, dass nach Erörterung mit den Parteien eine Richtigstellung der Parteibezeichnung auf die Eigentümergemeinschaft zu erwägen ist (was in jeder Lage des Verfahrens geschehen kann: RIS-Justiz RS0103216 T8). Um aus einem Schweigen oder der Untätigkeit des Klagevertreters auf eine Verweigerung der Richtigstellung der Parteibezeichnung schließen zu können, hätte das Berufungsgericht die Aktivlegitimation der Klägerin erörtern und dabei offen legen müssen, dass sie sie verneint (5 Ob 165/03f). Eine Richtigstellung wird nur dann ausgeschlossen, wenn eine Partei trotz Erörterung der Unrichtigkeit der Bezeichnung auf der von ihr gewählten Parteibezeichnung beharrt (9 ObA 184/02b). Solches ist dem Protokoll über die mündliche Berufungsverhandlung nicht zu entnehmen.

Damit liegt auch die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens nicht vor.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO (RIS-Justiz RS0035976 und RS0036035).Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, ZPO (RIS-Justiz RS0035976 und RS0036035).

Anmerkung

E80997 5Ob4.06h

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/541 S 317 - Zak 2006,317 = immolex2007,23/7 - immolex2007/7 = wobl 2007,21/3 (Call) - wobl 2007/3 (Call) XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00004.06H.0516.000

Dokumentnummer

JJT_20060516_OGH0002_0050OB00004_06H0000_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