jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/5/14 5Ob109/02v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.05.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** Baugesellschaft mbH, *****, vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig und Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Wohnungseigentümergemeinschaft Z*****, vertreten durch Dr. Josef Lachmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen zuletzt EUR 5.498,81 sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 30. Jänner 2002, GZ 16 R 77/01p-18, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Mai 2001, GZ 25 Cg 22/01s-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit EUR 499,39 (darin enthalten EUR 83,23 USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten (nach einer Einschränkung ihres ursprünglichen Begehrens) die Zahlung von EUR 5.498,81 sA. Sie behauptet, über Auftrag der Hausverwaltung Wilhelm R***** für die Beklagte Baumeisterarbeiten am Haus ***** erbracht zu haben. Dafür hafte der eingeklagte Betrag trotz Mahnung und Nachfristsetzung offen aus. Die Passivlegitimation der Beklagten ergebe sich daraus, dass hinsichtlich einer Vielzahl von Objekten die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 grundbücherlich angemerkt sei.Die Klägerin verlangt von der Beklagten (nach einer Einschränkung ihres ursprünglichen Begehrens) die Zahlung von EUR 5.498,81 sA. Sie behauptet, über Auftrag der Hausverwaltung Wilhelm R***** für die Beklagte Baumeisterarbeiten am Haus ***** erbracht zu haben. Dafür hafte der eingeklagte Betrag trotz Mahnung und Nachfristsetzung offen aus. Die Passivlegitimation der Beklagten ergebe sich daraus, dass hinsichtlich einer Vielzahl von Objekten die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 grundbücherlich angemerkt sei.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens aus verschiedenen Gründen, primär mit dem Einwand der mangelnden Passivlegitimation. Sie vertritt den Standpunkt, dass noch gar keine Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft ***** existiere. Voraussetzung für das Entstehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft sei die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Miteigentumsanteil; dies sei bei der gegenständlichen Liegenschaft nicht der Fall.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, dass an der Liegenschaft EZ ***** mit der Grundstücksadresse ***** Wohnungseigentum (erst) in Vorbereitung sei. Bei sämtlichen Anteilen sei zwar - teilweise mehrfach - die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 einverleibt; an keinem Anteil sei jedoch Wohnungseigentum bereits begründet. Damit fehle der Beklagten die passive Sachlegitimation. Zu einer Wohnungseigentumsgemeinschaft gehörten nämlich definitionsgemäß Wohnungseigentümer. Dafür sei die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Anteil erforderlich. Wenn sich - wie im gegenständlichen Fall - Wohnungseigentum erst in Vorbereitung befindet und bisher nur Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG 1975 angemerkt sind, aber noch an keinem Anteil Wohnungseigentum begründet wurde, sei die "Wohnungseigentümergemeinschaft *****" noch nicht entstanden. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, dass an der Liegenschaft EZ ***** mit der Grundstücksadresse ***** Wohnungseigentum (erst) in Vorbereitung sei. Bei sämtlichen Anteilen sei zwar - teilweise mehrfach - die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 einverleibt; an keinem Anteil sei jedoch Wohnungseigentum bereits begründet. Damit fehle der Beklagten die passive Sachlegitimation. Zu einer Wohnungseigentumsgemeinschaft gehörten nämlich definitionsgemäß Wohnungseigentümer. Dafür sei die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Anteil erforderlich. Wenn sich - wie im gegenständlichen Fall - Wohnungseigentum erst in Vorbereitung befindet und bisher nur Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 angemerkt sind, aber noch an keinem Anteil Wohnungseigentum begründet wurde, sei die "Wohnungseigentümergemeinschaft *****" noch nicht entstanden. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Dem Argument der Klägerin, wonach seit dem Inkrafttreten des § 23 Abs 4 WEG 1975 am 1. 9. 1999 für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die §§ 13 bis 20, 22 und 26 WEG 1975 gelten (also auch die Regelung, dass in Angelegenheiten der Verwaltung die Wohnungseigenümergemeinschaft geklagt werden muss), sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt ist, sei entgegenzuhalten, dass die genannte Gesetzesbestimmung ihrer Konzeption nach keine Rechtsnachfolgebestimmung sei und daher auch keine Rückwirkung entfalten könne. Die Ziffer II der Übergangsregelung des Art IX der WRN BGBl I 147/1999, wonach die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden sind, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden, sei daher auf den vorliegenden Fall unanwendbar. Auch Illedits gehe in WoBl 2000, 65 davon aus, dass eine Rückwirkung einzelner gesetzlicher Bestimmungen nicht anzunehmen und daher im Sinne der ständigen Judikatur davon auszugehen sei, dass § 23 Abs 4 WEG 1975 idF WRN 1999 nur auf Sachverhalte anzuwenden ist, die nach dem 1. 9. 1999 realisiert wurden. Er habe sich dabei auf Vonkilch (WoBl 1999, 254) berufen, der von der bereits allgemein anerkannten intertemporalen Generalklausel des WEG 1975 spricht, wonach Rechtsänderungen mit ihrem Inkrafttreten zwar umfassend, aber nur mit Wirkung ex nunc anzuwenden sind.Dem Argument der Klägerin, wonach seit dem Inkrafttreten des Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 am 1. 9. 1999 für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer die Paragraphen 13 bis 20, 22 und 26 WEG 1975 gelten (also auch die Regelung, dass in Angelegenheiten der Verwaltung die Wohnungseigenümergemeinschaft geklagt werden muss), sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt ist, sei entgegenzuhalten, dass die genannte Gesetzesbestimmung ihrer Konzeption nach keine Rechtsnachfolgebestimmung sei und daher auch keine Rückwirkung entfalten könne. Die Ziffer römisch II der Übergangsregelung des Art römisch IX der WRN Bundesgesetzblatt Teil eins, 147 aus 1999,, wonach die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden sind, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden, sei daher auf den vorliegenden Fall unanwendbar. Auch Illedits gehe in WoBl 2000, 65 davon aus, dass eine Rückwirkung einzelner gesetzlicher Bestimmungen nicht anzunehmen und daher im Sinne der ständigen Judikatur davon auszugehen sei, dass Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 in der Fassung WRN 1999 nur auf Sachverhalte anzuwenden ist, die nach dem 1. 9. 1999 realisiert wurden. Er habe sich dabei auf Vonkilch (WoBl 1999, 254) berufen, der von der bereits allgemein anerkannten intertemporalen Generalklausel des WEG 1975 spricht, wonach Rechtsänderungen mit ihrem Inkrafttreten zwar umfassend, aber nur mit Wirkung ex nunc anzuwenden sind.

Nach dem Klagevorbringen seien die Rechnungslegungen am 29. 7. 1999 und am 20. 10. 1999 erfolgt. Der ersterer Rechnung zugrundeliegende Vertrag sei somit sicherlich vor Inkrafttreten des § 23 Abs 4 WEG 1975 geschlossen worden; hinsichtlich der zweiten Rechnung sei dies zu vermuten. Die diesbezügliche Behauptungslast wäre jedenfalls

der Klägerin zugefallen.Nach dem Klagevorbringen seien die Rechnungslegungen am 29. 7. 1999 und am 20. 10. 1999 erfolgt. Der ersterer Rechnung zugrundeliegende Vertrag sei somit sicherlich vor Inkrafttreten des Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 geschlossen worden; hinsichtlich der zweiten Rechnung sei dies zu vermuten. Die diesbezügliche Behauptungslast wäre jedenfalls der Klägerin zugefallen.

Allgemein seien Verträge zwischen den jeweiligen Vertragspartnern abzuwickeln. Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft, die gemäß § 23 Abs 4 iVm § 13c WEG 1975 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befugt gewesen wäre, derartige Vereinbarungen einzugehen, habe im gegenständlichen Fall mangels gesetzlicher Grundlage noch nicht existiert, sodass sie auch nicht Vertragspartnerin habe werden können. Damit liegt schon nach dem klägerischen Vorbringen die Passivlegitimation der Beklagten nicht vor.Allgemein seien Verträge zwischen den jeweiligen Vertragspartnern abzuwickeln. Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft, die gemäß Paragraph 23, Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 13 c, WEG 1975 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befugt gewesen wäre, derartige Vereinbarungen einzugehen, habe im gegenständlichen Fall mangels gesetzlicher Grundlage noch nicht existiert, sodass sie auch nicht Vertragspartnerin habe werden können. Damit liegt schon nach dem klägerischen Vorbringen die Passivlegitimation der Beklagten nicht vor.

Selbst wenn man die Anwendbarkeit des § 13c im gegenständlichen Fall bejahe, sei zu beachten, dass diese Bestimmung lediglich die Verwaltung der Liegenschaft regelt. Durch § 23 Abs 4 WEG 1975 sollte die Rechtsstellung der Wohnungseigentumswerber verbessert und die Geltung der Verwaltungsbestimmungen des WEG 1975 bereits im Vorstadium eingeführt werden (AB zu Art III Z 8 lit b, abgedruckt in Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, 326). Den eingeklagten Rechnungen lägen jedoch nach dem Klagevorbringen "Errichtungsarbeiten", nämlich Kanalherstellung und Fenstereinbau zugrunde, welche nicht zu den Verwaltungsagenden zu zählen seien. Zwar werde der Begriff der Verwaltung gesetzlich nicht definiert; unstrittig umfasse er aber die laufende Geschäftsführung, die Erhaltung und Verbesserung (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 13 Rz 1 und 2 WEG 1975). Die Errichtung des Objekts, welches es in der Folge zu verwalten gilt, stehe zeitlich voran und sei daher nicht der Verwaltung zuzuordnen. Aus diesen Gründen habe das Erstgericht das Klagebegehren zu Recht abgewiesen.Selbst wenn man die Anwendbarkeit des Paragraph 13 c, im gegenständlichen Fall bejahe, sei zu beachten, dass diese Bestimmung lediglich die Verwaltung der Liegenschaft regelt. Durch Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 sollte die Rechtsstellung der Wohnungseigentumswerber verbessert und die Geltung der Verwaltungsbestimmungen des WEG 1975 bereits im Vorstadium eingeführt werden (AB zu Art römisch III Ziffer 8, Litera b,, abgedruckt in Würth/Zingher, Wohnrecht 2000, 326). Den eingeklagten Rechnungen lägen jedoch nach dem Klagevorbringen "Errichtungsarbeiten", nämlich Kanalherstellung und Fenstereinbau zugrunde, welche nicht zu den Verwaltungsagenden zu zählen seien. Zwar werde der Begriff der Verwaltung gesetzlich nicht definiert; unstrittig umfasse er aber die laufende Geschäftsführung, die Erhaltung und Verbesserung (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 13, Rz 1 und 2 WEG 1975). Die Errichtung des Objekts, welches es in der Folge zu verwalten gilt, stehe zeitlich voran und sei daher nicht der Verwaltung zuzuordnen. Aus diesen Gründen habe das Erstgericht das Klagebegehren zu Recht abgewiesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der Oberste Gerichtshof habe sich - soweit ersichtlich - bisher weder mit der Frage, ob aus dem neuen § 23 Abs 4 WEG 1975 die Passivlegitimation einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, die noch mit keinem zu Wohnungseigentum verbücherten Mindestanteil besteht, ableitbar ist, noch mit dem Problem der Reichweite der Rückwirkung einer Bestimmung auf bestehende Verträge, und auch nicht mit der Fragestellung, inwieweit Errichtungsarbeiten in die Verwaltung von Wohnungseigentum fallen, auseinandergesetzt. Allerdings sei er bereits einmal zu dem Schluss gekommen, dass § 23 Abs 4 WEG 1975 zu weit gefasst ist und habe die Regelung in5 Ob 38/01a dahingehend teleologisch reduziert, dass die §§ 13 und 22 WEG 1975 von deren Wirkung nicht umfasst sein können. Mangels höchstgerichtlicher Judikatur zu den genannten Themen sei daher die ordentliche Revision gemäß § 502 Abs 1 ZPO zuzulassen gewesen. Mit der jetzt vorliegenden Revision strebt die Klägerin die Aufhebung des Berufungsurteils an. Die Rechtssache soll zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Prozessgericht erster Instanz zurückverwiesen werden. Die Übergangsbestimmung in Art IX Z 11 der WRN 1999 sei eindeutig so zu lesen, dass das neue Recht - so auch § 23 Abs 4 WEG 1975 - auf alle Verträge anzuwenden sei, die vor dem 1. 9. 1999 abgeschlossen wurden, auch auf Werkverträge. Die gegenständlichen Werkverträge hätten entgegen der Annahme des Berufungsgerichtes Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft iSd § 23 Abs 4 WEG 1975 betroffen. Das Gesetz unterscheide insoweit nicht zwischen Angelegenheiten der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung. Dementsprechend hätte beachtet werden

müssen, dass schon eine Anmerkung der Zusage vom Wohnungseigentum im Grundbuch ausreicht, um § 13c WEG 1975 anzuwenden, der die Geltendmachung von Ansprüchen aus der Verwaltung der Liegenschaft gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft vorschreibt. Die vom Berufungsgericht für seinen gegenteiligen Rechtsstandpunkt zitierten Lehrmeinungen hätten Fragen des Übergangsrechts zum 3. WÄG, nicht jedoch zur WRN 1999 behandelt. Was die Forderung aus der am 20. 10. 1999 gelegten Rechnung betrifft, seien die Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes überhaupt unverständlich, weil es nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages ankomme, aus dem die eingeklagte Forderung resultiert, sondern auf deren Fälligkeit. Die auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellende Rechtsansicht des Berufungsgerichtes hätte überdies mit den Parteien erörtert werden müssen, weil im erstinstanzlichen Verfahren lediglich die Frage zur Diskussion stand, ob das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Liegenschaftsanteil voraussetzt. Letzteres sei im Lichte des neuen § 23 Abs 4 WEG nicht aufrecht zu erhalten. Diese Rechtsansicht werde auch dadurch gestützt, dass schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 die Verwaltungsbestimmungen des WEG 1975 analog auf das Vorstadium des Wohnungseigentums herangezogen wurden. Die Beklagte hat in einer Revisionsbeantwortung die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt. Ihre Argumente finden sich in der Begründung dieser Entscheidung wieder.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der Oberste Gerichtshof habe sich - soweit ersichtlich - bisher weder mit der Frage, ob aus dem neuen Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 die Passivlegitimation einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, die noch mit keinem zu Wohnungseigentum verbücherten Mindestanteil besteht, ableitbar ist, noch mit dem Problem der Reichweite der Rückwirkung einer Bestimmung auf bestehende Verträge, und auch nicht mit der Fragestellung, inwieweit Errichtungsarbeiten in die Verwaltung von Wohnungseigentum fallen, auseinandergesetzt. Allerdings sei er bereits einmal zu dem Schluss gekommen, dass Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 zu weit gefasst ist und habe die Regelung in 5 Ob 38/01a dahingehend teleologisch reduziert, dass die Paragraphen 13 und 22 WEG 1975 von deren Wirkung nicht umfasst sein können. Mangels höchstgerichtlicher Judikatur zu den genannten Themen sei daher die ordentliche Revision gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zuzulassen gewesen. Mit der jetzt vorliegenden Revision strebt die Klägerin die Aufhebung des Berufungsurteils an. Die Rechtssache soll zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Prozessgericht erster Instanz zurückverwiesen werden. Die Übergangsbestimmung in Art römisch IX Ziffer 11, der WRN 1999 sei eindeutig so zu lesen, dass das neue Recht - so auch Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 - auf alle Verträge anzuwenden sei, die vor dem 1. 9. 1999 abgeschlossen wurden, auch auf Werkverträge. Die gegenständlichen Werkverträge hätten entgegen der Annahme des Berufungsgerichtes Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft iSd Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 betroffen. Das Gesetz unterscheide insoweit nicht zwischen Angelegenheiten der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung. Dementsprechend hätte beachtet werden müssen, dass schon eine Anmerkung der Zusage vom Wohnungseigentum im Grundbuch ausreicht, um Paragraph 13 c, WEG 1975 anzuwenden, der die Geltendmachung von Ansprüchen aus der Verwaltung der Liegenschaft gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft vorschreibt. Die vom Berufungsgericht für seinen gegenteiligen Rechtsstandpunkt zitierten Lehrmeinungen hätten Fragen des Übergangsrechts zum 3. WÄG, nicht jedoch zur WRN 1999 behandelt. Was die Forderung aus der am 20. 10. 1999 gelegten Rechnung betrifft, seien die Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes überhaupt unverständlich, weil es nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages ankomme, aus dem die eingeklagte Forderung resultiert, sondern auf deren Fälligkeit. Die auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellende Rechtsansicht des Berufungsgerichtes hätte überdies mit den Parteien erörtert werden müssen, weil im erstinstanzlichen Verfahren lediglich die Frage zur Diskussion stand, ob das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft die Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Liegenschaftsanteil voraussetzt. Letzteres sei im Lichte des neuen Paragraph 23, Absatz 4, WEG nicht aufrecht zu erhalten. Diese Rechtsansicht werde auch dadurch gestützt, dass schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 die Verwaltungsbestimmungen des WEG 1975 analog auf das Vorstadium des Wohnungseigentums herangezogen wurden. Die Beklagte hat in einer Revisionsbeantwortung die Bestätigung des Berufungsurteils beantragt. Ihre Argumente finden sich in der Begründung dieser Entscheidung wieder.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Ob die verfahrensgegenständlichen Forderungen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft EZ ***** betreffen (oder, wie die Beklagte behauptet, den von einzelnen Miteigentümern im Zuge des Dachbodenausbaus in Auftrag

gegebenen Einbau eines Lifts) kann im gegenständlichen Fall ebenso dahingestellt bleiben wie die Frage, ob die Verpflichtungsfähigkeit einer Wohnungseigentümergemeinschaft tatsächlich auf Agenden der ordentlichen Verwaltung beschränkt ist. Der für die eingeklagten Forderungen in Anspruch genommene Wohnungseigentümergemeinschaft fehlt nämlich schon aus anderen Gründen die passive Sachlegitimation.

§ 13c Abs 1 WEG 1975 definiert die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gemeinschaft aller Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer. Daraus haben Literatur und Judikatur abgeleitet, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft erst mit der Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Miteigentumsanteil (einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft) entsteht (Niedermayr in Schwimann2, Rz 3 zu § 13c WEG 1975 mwN). Das wiederum bedarf der Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch; die bloße Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 24a Abs 2 WEG 1975 reicht hiefür nicht aus (WoBl 2000, 48/20 mit zust Anmerkung von Call; 5 Ob 103/00h).Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG 1975 definiert die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gemeinschaft aller Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer. Daraus haben Literatur und Judikatur abgeleitet, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft erst mit der Begründung von Wohnungseigentum an zumindest einem Miteigentumsanteil (einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft) entsteht (Niedermayr in Schwimann2, Rz 3 zu Paragraph 13 c, WEG 1975 mwN). Das wiederum bedarf der Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch; die bloße Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 reicht hiefür nicht aus (WoBl 2000, 48/20 mit zust Anmerkung von Call; 5 Ob 103/00h).

Zuzugeben ist, dass Illedits meint, seit Inkrafttreten des § 23 Abs 4 WEG 1975 idF der WRN 1999 könne eine Wohnungseigentümergemeinschaft schon vorher entstehen. Da die genannte Gesetzesbestimmung die Anwendung der §§ 13 bis 20, 22 und 26 WEG 1975 - also auch des § 13c WEG 1975 - in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft schon ab grundbücherlicher Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts anordne, werde die Wohnungseigentümergemeinschaft schon in diesem Vorstadium des Wohnungseigentums existent, selbst wenn noch der bisherige Alleineigentümer der Liegenschaft im Grundbuch aufscheine (Die Wohnungseigentümergemeinschaft, Aktuelle Judikatur und Literatur, insbesondere zur Sachlegitimation, WoBl 2000, 65 [II B 2]). Das hätte jedoch eine Änderung des § 13c Abs 1 WEG 1975 bedingt, der unmissverständlich auf die Mitgliedschaft zumindest eines Wohnungseigentümers abstellt. Die Rechtsansicht, selbst vor Begründung schlichten Miteigentums hätten die Bestimmungen über die (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft Anwendung zu finden, sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt wurde, hat trotz Zulassung der "Vorratsteilung" in Form des "vorläufigen Wohnungseigentums" nicht einmal in die dem § 23 Abs 4 WEG 1975 entsprechende Bestimmung des § 37 Abs 5 WEG 2002 (BGBl I 70/2002) Eingang gefunden. Die Anordnung des § 23 Abs 4 WEG 1975, in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft seien schlechthin die §§ 13 bis 20, 22 und 26 WEG 1975 anzuwenden, sobald im Grundbuch die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt ist, hat schon in anderen Fällen Widersprüche zu konzeptiven Normen des Wohnungseigentums provoziert (vgl Würth, Die Wohnrechtsnovelle 1999 - kritisch betrachtet, WoBl 2000, 101 ff und 133 ff [I]; WoBl 2001/108 mit Anm Call; 5 Ob 87/02h), die nur durch eine teleologische Reduktion des § 23 Abs 4 WEG 1975 aufgelöst werden konnten. Soll die nach wie vor geltende Begriffsdefinition der Wohnungseigentümergemeinschaft in § 13c Abs 1 WEG 1975 ernst genommen werden, ist also § 23 Abs 4 WEG 1975 einschränkend so zu verstehen, dass nicht schon die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG, sondern erst die Einverleibung des Wohnungseigentums an zumindest einem Anteil die Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen lässt. Vor Erreichen dieses Stadiums gehören die Bestimmungen des § 13c WEG 1975 über die Sachlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht zu den verwiesenen Normen des § 23 Abs 4 WEG 1975.Zuzugeben ist, dass Illedits meint, seit Inkrafttreten des Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 in der Fassung der WRN 1999 könne eine Wohnungseigentümergemeinschaft schon vorher entstehen. Da die genannte Gesetzesbestimmung die Anwendung der Paragraphen 13 bis 20, 22 und 26 WEG 1975 - also auch des Paragraph 13 c, WEG 1975 - in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft schon ab grundbücherlicher Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts anordne, werde die Wohnungseigentümergemeinschaft schon in diesem Vorstadium des Wohnungseigentums existent, selbst wenn noch der bisherige Alleineigentümer der Liegenschaft im Grundbuch aufscheine (Die Wohnungseigentümergemeinschaft, Aktuelle Judikatur und Literatur, insbesondere zur Sachlegitimation, WoBl 2000, 65 [II B 2]). Das hätte jedoch eine Änderung des Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG 1975 bedingt, der unmissverständlich auf die Mitgliedschaft zumindest eines Wohnungseigentümers abstellt. Die Rechtsansicht, selbst vor Begründung schlichten Miteigentums hätten die Bestimmungen über die

(Wohnungs-)Eigentümergemeinschaft Anwendung zu finden, sobald die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt wurde, hat trotz Zulassung der "Vorratsteilung" in Form des "vorläufigen Wohnungseigentums" nicht einmal in die dem Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 entsprechende Bestimmung des Paragraph 37, Absatz 5, WEG 2002 Bundesgesetzblatt Teil eins, 70 aus 2002,) Eingang gefunden. Die Anordnung des Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975, in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft seien schlechthin die Paragraphen 13 bis 20, 22 und 26 WEG 1975 anzuwenden, sobald im Grundbuch die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt ist, hat schon in anderen Fällen Widersprüche zu konzeptiven Normen des Wohnungseigentums provoziert vergleiche Würth, Die Wohnrechtsnovelle 1999 - kritisch betrachtet, WoBl 2000, 101 ff und 133 ff [I]; WoBl 2001/108 mit Anmerkung Call; 5 Ob 87/02h), die nur durch eine teleologische Reduktion des Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 aufgelöst werden konnten. Soll die nach wie vor geltende Begriffsdefinition der Wohnungseigentümergemeinschaft in Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG 1975 ernst genommen werden, ist also Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975 einschränkend so zu verstehen, dass nicht schon die Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG, sondern erst die Einverleibung des Wohnungseigentums an zumindest einem Anteil die Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen lässt. Vor Erreichen dieses Stadiums gehören die Bestimmungen des Paragraph 13 c, WEG 1975 über die Sachlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht zu den verwiesenen Normen des Paragraph 23, Absatz 4, WEG 1975.

Im Übrigen treffen die Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes zum normativen Gehalt der Übergangsregelung des Art IX Z 11 der WRN 1999 zu. Mit ihr sollte an die Tradition des § 43 Abs 1 MRG und die hiezu ergangene Judikatur angeknüpft werden (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anm 5 zu Art IX WRN 1999). Demnach gilt zumindest für die Rechte und Pflichten aus Zielschuldverhältnissen, die von Miteigentümern einer Liegenschaft mit einem Dritten eingegangen wurden, dass sie nicht ex lege auf die nachträglich entstandene Wohnungseigentümergemeinschaft übergehen (vgl WoBl 1999/85 mit Anmerkung von Call; Vonkilch, Zwei Fragen des Übergangsrechts im Zusammenhang mit der durch das 3. WÄG eingeführten Wohnungseigentümergemeinschaft [§ 13c WEG] - Zugleich eine Besprechung der E 5 Ob 113/98y, WoBl 1999, 254; idS auch Illedits aaO I A). Eine diesbezügliche Rechtsnachfolgeanordnung, die Prinzipien des intertemporalen Übergangsrechts widersprechen würde (Vonkilch aaO), war weder im 3. WÄG enthalten, mit dem die Wohnungseigentümergemeinschaft als Rechtssubjekt anerkannt wurde (WoBl 2001/104 mwN; 5 Ob 103/00h; immolex 2001/55), noch ist sie jetzt aus Art IX Z 11 der WRN 1999 herauszulesen. Die durch den Eingriff in bestehende Verträge entstehenden Haftungsfolgen wären so schwerwiegend, dass einem dem Vertrauensschutz verpflichteten Gesetzgeber mangels einer ausdrücklichen gegenteiligen Willensbekundung nicht unterstellt werden kann, dies beabsichtigt zu haben. Unter den in Art IX Z 11 der WRN 1999 erwähnten Verträgen, für die das neue Recht gelten soll, sind daher jedenfalls nicht Zielschuldverhältnisse wie die verfahrensgegenständlichen Werkverträge gemeint; es geht vielmehr um Verträge (primär den Wohnungseigentumsvertrag und damit zuammenhängende Vereinbarungen), die wohnungseigentumstypische Dauerrechtsverhältnisse gestalten. Bei diesem Gesetzesverständnis ist auch klar, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht für Forderungen eines Werkunternehmers in Anspruch genommen werden kann, die gegen andere Personen entstanden sind. Es kommt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, in diesem Zusammenhang nicht auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen Forderung, sondern auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an, weil damit die Person des Schuldners festgelegt wird (vgl Illedits aaO, 254). Dass diese Zeitpunkte im gegenständlichen Fall vor dem 1. 9. 1999 liegen, bestreitet die Klägerin selbst nicht. Dem Berufungsgericht kann in diesem Punkt aber auch nicht vorgeworfen werden, die Beklagte mit seiner Rechtsansicht überrascht und seine Anleitungs- bzw Erörterungspflicht verletzt zu haben, weil die Beklagte ausdrücklich vorgebracht hat, dass der Klägerin beide verfahrensgegenständlichen Aufträge - auch der am 20. 10. 1999 abgerechnete - vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 erteilt wurden, nämlich im Herbst 1998, als die jetzt geklagte Wohnungseigentümergemeinschaft noch gar nicht existierte und folglich auch nicht Vertragspartner der Klägerin gewesen sein kann (ON 11, 3). Auch unter der Annahme, dass die beklagte Wohnungeigentümergemeinschaft sei dem Inkrafttreten der WRN 1999 am 1. 9. 1999 existiert, bestünde also gegen sie die Klagsforderung nicht einmal teilweise zu Recht.Im Übrigen treffen die Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes zum normativen Gehalt der Übergangsregelung des Art römisch IX Ziffer 11, der WRN 1999 zu. Mit ihr sollte an die Tradition des Paragraph 43, Absatz eins, MRG und die hiezu ergangene Judikatur angeknüpft werden vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anmerkung 5 zu Art römisch IX WRN 1999). Demnach gilt zumindest für die Rechte und Pflichten aus Zielschuldverhältnissen, die von Miteigentümern einer Liegenschaft mit einem Dritten eingegangen wurden, dass sie nicht ex lege auf die nachträglich entstandene Wohnungseigentümergemeinschaft übergehen vergleiche WoBl

1999/85 mit Anmerkung von Call; Vonkilch, Zwei Fragen des Übergangsrechts im Zusammenhang mit der durch das 3. WÄG eingeführten Wohnungseigentümergemeinschaft [§ 13c WEG] - Zugleich eine Besprechung der E 5 Ob 113/98y, WoBl 1999, 254; idS auch Illedits aaO römisch eins A). Eine diesbezügliche Rechtsnachfolgeanordnung, die Prinzipien des intertemporalen Übergangsrechts widersprechen würde (Vonkilch aaO), war weder im 3. WÄG enthalten, mit dem die Wohnungseigentümergemeinschaft als Rechtssubjekt anerkannt wurde (WoBl 2001/104 mwN; 5 Ob 103/00h; immolex 2001/55), noch ist sie jetzt aus Art römisch IX Ziffer 11, der WRN 1999 herauszulesen. Die durch den Eingriff in bestehende Verträge entstehenden Haftungsfolgen wären so schwerwiegend, dass einem dem Vertrauensschutz verpflichteten Gesetzgeber mangels einer ausdrücklichen gegenteiligen Willensbekundung nicht unterstellt werden kann, dies beabsichtigt zu haben. Unter den in Art römisch IX Ziffer 11, der WRN 1999 erwähnten Verträgen, für die das neue Recht gelten soll, sind daher jedenfalls nicht Zielschuldverhältnisse wie die verfahrensgegenständlichen Werkverträge gemeint; es geht vielmehr um Verträge (primär den Wohnungseigentumsvertrag und damit zuammenhängende Vereinbarungen), die wohnungseigentumstypische Dauerrechtsverhältnisse gestalten. Bei diesem Gesetzesverständnis ist auch klar, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht für Forderungen eines Werkunternehmers in Anspruch genommen werden kann, die gegen andere Personen entstanden sind. Es kommt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, in diesem Zusammenhang nicht auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen Forderung, sondern auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an, weil damit die Person des Schuldners festgelegt wird vergleiche Illedits aaO, 254). Dass diese Zeitpunkte im gegenständlichen Fall vor dem 1. 9. 1999 liegen, bestreitet die Klägerin selbst nicht. Dem Berufungsgericht kann in diesem Punkt aber auch nicht vorgeworfen werden, die Beklagte mit seiner Rechtsansicht überrascht und seine Anleitungs- bzw Erörterungspflicht verletzt zu haben, weil die Beklagte ausdrücklich vorgebracht hat, dass der Klägerin beide verfahrensgegenständlichen Aufträge - auch der am 20. 10. 1999 abgerechnete - vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 erteilt wurden, nämlich im Herbst 1998, als die jetzt geklagte Wohnungseigentümergemeinschaft noch gar nicht existierte und folglich auch nicht Vertragspartner der Klägerin gewesen sein kann (ON 11, 3). Auch unter der Annahme, dass die beklagte Wohnungeigentümergemeinschaft sei dem Inkrafttreten der WRN 1999 am 1. 9. 1999 existiert, bestünde also gegen sie die Klagsforderung nicht einmal teilweise zu Recht.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E65942 5Ob109.02v

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00109.02V.0514.000

Dokumentnummer

JJT_20020514_OGH0002_0050OB00109_02V0000_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