

TE OGH 2000/3/28 5Ob21/00z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.03.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft *****, vertreten durch Dr. Harald Bisanz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Wolfgang K*****, vertreten durch Dr. Ekkehard Erlacher und Dr. Renate Erlacher-Philadelphia, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen S 564.884,41 s. A., infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 11. Oktober 1999, GZ 15 R 111/99z-24, womit das Zwischenurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 8. März 1999, GZ 2 Cg 39/96m-19, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Außer Streit steht, dass der Beklagte durch Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren am 28. 9. 1994 234/1548 Anteile an der gemeinschaftlichen Liegenschaft erworben hat, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung 21 sowie an den Abstellräumen 18, 19 und 20 verbunden ist. Die Anteile des Beklagten repräsentieren 13,74 % der gesamten Liegenschaft. Dass der frühere Eigentümer und Verpflichtete im Zwangsversteigerungsverfahren seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Klägerin nicht vollständig nachgekommen war, war den Versteigerungsbedingungen ebensowenig zu entnehmen wie die (kreditfinanzierten) Aufwendungen für die Renovierung des Hauses. Unstrittig ist weiters, dass der Beklagte für September bis Dezember 1994 die ihm vorgeschriebenen Zahlungen für laufende Betriebskosten geleistet hat.

Die Klägerin beehrte vom Beklagten die Zahlung von insgesamt S 564.884,41 samt 9,5 % Zinsen ab Klagstag und brachte dazu im Wesentlichen vor, dass sie im Jahr 1994 einen Betrag von S 2.768.006,34, im Jahr 1995 einen Betrag von S 755.080,91 für Erhaltungsarbeiten aufgewendet habe. Auch wenn der Beklagte seinen Miteigentumsanteil erst am 28. 9. 1994 erworben habe, habe er nach § 19 Abs 1 WEG auch für die Rückstände seines Vorgängers zu haften, sodass sein Anteil an den Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten für das Jahr 1994 S 418.356,40 und für das Jahr 1995 S 114.122,93 betrage. An Betriebskosten für das Jahr 1994 sei ein anteiliger Betrag von S 33.930,60 offen, dem aus der

Betriebskostenabrechnung für 1995 ein Guthaben in Höhe von S 1.525,52 gegenüberstünde. Die Klägerin habe für die von ihr getätigten Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten Fremdmittel aufgenommen, welche mit 9,5 % p. a. verzinst seien. Die Klägerin sei gemäß § 13c Abs 1 WEG jedenfalls legitimiert, die rückständigen Beiträge des Beklagten geltend zu machen. Die Klägerin begehrte vom Beklagten die Zahlung von insgesamt S 564.884,41 samt 9,5 % Zinsen ab Klagstag und brachte dazu im Wesentlichen vor, dass sie im Jahr 1994 einen Betrag von S 2.768.006,34, im Jahr 1995 einen Betrag von S 755.080,91 für Erhaltungsarbeiten aufgewendet habe. Auch wenn der Beklagte seinen Miteigentumsanteil erst am 28. 9. 1994 erworben habe, habe er nach Paragraph 19, Absatz eins, WEG auch für die Rückstände seines Vorgängers zu haften, sodass sein Anteil an den Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten für das Jahr 1994 S 418.356,40 und für das Jahr 1995 S 114.122,93 betrage. An Betriebskosten für das Jahr 1994 sei ein anteiliger Betrag von S 33.930,60 offen, dem aus der Betriebskostenabrechnung für 1995 ein Guthaben in Höhe von S 1.525,52 gegenüberstünde. Die Klägerin habe für die von ihr getätigten Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten Fremdmittel aufgenommen, welche mit 9,5 % p. a. verzinst seien. Die Klägerin sei gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG jedenfalls legitimiert, die rückständigen Beiträge des Beklagten geltend zu machen.

Mit dem angefochtenen Zwischenurteil sprach das Erstgericht aus, dass "der Klagsanspruch dem Grunde nach zu Recht besteht". Über den eingangs als unbestritten vorangestellten Sachverhalt hinaus ist aus seinen Feststellungen hervorzuheben, dass der von den Wohnungseigentümern zur Finanzierung der Arbeiten am Haus aufgenommene Kredit zu einem Zeitpunkt aufgenommen wurde, bevor der Beklagte Miteigentum an der Liegenschaft erworben hatte. Im Versteigerungsverfahren wurde auf Grund der Schätzung jedem Interessenten mitgeteilt, dass die voraussichtlich laufenden Kosten bestehend aus Betriebskosten und anteiligen Rückzahlungen des Darlehens in der Größenordnung zwischen S 10.000,- und S 12.000,- (gemeint offenbar: pro Monat) liegen würden. Diese Mitteilung hat der Beklagte vor der Versteigerung zur Kenntnis genommen.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, dass der Beklagte "auf Grund der Bestimmungen des Wohnrechtsänderungsgesetzes 1994" für die in den Wohnungseigentumsabrechnungen 1994 und 1995 aufgelisteten "Zahlungen" für Erhaltungsmaßnahmen hafte, die Gegenstand eines § 18 MRG-Verfahrens gewesen seien. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft sei zur Geltendmachung des behaupteten Anspruchs gemäß § 13c Abs 1 WEG aktiv legitimiert. Da eine andere Vereinbarung im Sinne des § 19 Abs 2 WEG nicht vorliege, seien sämtliche Aufwendungen der Abrechnungsperiode anteilig zu bezahlen. Gemäß § 19 Abs 1 WEG seien die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Da auch gemäß § 19 Abs 5 WEG durch einen Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt würden, hafte der Beklagte trotz eines erst am 28. 9. 1994 eingetretenen Eigentumserwerbs für die gesamten in der Abrechnungsperiode 1994 angefallenen Aufwendungen. Das Ausmaß dieser Aufwendungen sei dem Beklagten auch schon vor seinem Eigentumserwerb bekannt gewesen und von ihm akzeptiert worden. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahin, dass der Beklagte "auf Grund der Bestimmungen des Wohnrechtsänderungsgesetzes 1994" für die in den Wohnungseigentumsabrechnungen 1994 und 1995 aufgelisteten "Zahlungen" für Erhaltungsmaßnahmen hafte, die Gegenstand eines Paragraph 18, MRG-Verfahrens gewesen seien. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft sei zur Geltendmachung des behaupteten Anspruchs gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG aktiv legitimiert. Da eine andere Vereinbarung im Sinne des Paragraph 19, Absatz 2, WEG nicht vorliege, seien sämtliche Aufwendungen der Abrechnungsperiode anteilig zu bezahlen. Gemäß Paragraph 19, Absatz eins, WEG seien die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen. Da auch gemäß Paragraph 19, Absatz 5, WEG durch einen Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt würden, hafte der Beklagte trotz eines erst am 28. 9. 1994 eingetretenen Eigentumserwerbs für die gesamten in der Abrechnungsperiode 1994 angefallenen Aufwendungen. Das Ausmaß dieser Aufwendungen sei dem Beklagten auch schon vor seinem Eigentumserwerb bekannt gewesen und von ihm akzeptiert worden.

Das Berufungsgericht verwarf die Berufung des Beklagten, soweit darin Nichtigkeit geltend gemacht wurde, gab ihr im Übrigen Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf, trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Es übernahm die erstgerichtliche Feststellung, der Beklagte sei über die von ihm mitzutragende Rückzahlung des Darlehens informiert worden, als rechtlich bedeutungslos nicht und führte zur Rechtsrüge im Wesentlichen folgendes aus:

"Auch im Berufungsverfahren vertritt der Beklagte die Auffassung, dass er durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung lastenfreies Eigentum erworben habe, weshalb er für Verbindlichkeiten (zB Kreditrückzahlungen) die auf frühere Investitionen zurückzuführen sind, nicht haften könne. Wenn der Beklagte in diesem Zusammenhang die Auffassung vertritt, dass der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren nach herrschender Ansicht nicht das belastete Eigentum des Verpflichteten, sondern nur die ihm in den Versteigerungsbedingungen auferlegten Lasten übernimmt, so übersieht er offenbar, dass damit primär die dinglichen Belastungen gemeint sind, nicht aber jene Verbindlichkeiten, die jeder Wohnungseigentümer gemäß § 19 WEG als "Aufwendungen für die Liegenschaft" zu tragen hat." Auch im Berufungsverfahren vertritt der Beklagte die Auffassung, dass er durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung lastenfreies Eigentum erworben habe, weshalb er für Verbindlichkeiten (zB Kreditrückzahlungen) die auf frühere Investitionen zurückzuführen sind, nicht haften könne. Wenn der Beklagte in diesem Zusammenhang die Auffassung vertritt, dass der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren nach herrschender Ansicht nicht das belastete Eigentum des Verpflichteten, sondern nur die ihm in den Versteigerungsbedingungen auferlegten Lasten übernimmt, so übersieht er offenbar, dass damit primär die dinglichen Belastungen gemeint sind, nicht aber jene Verbindlichkeiten, die jeder Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 19, WEG als "Aufwendungen für die Liegenschaft" zu tragen hat.

Wenn nun in § 156 Abs 1 Satz 2 EO davon die Rede ist, dass der Erwerber von der Erteilung des Zuschlags an die mit dem Eigentum der Liegenschaft verbundenen Lasten zu tragen hat, soweit sie nicht durch das Versteigerungsverfahren erlöschen (vgl dazu etwa § 150 EO), so ist nicht ersichtlich, aus welchen Rechtsvorschriften der Beklagten ein Erlöschen von Verbindlichkeiten ableiten will, die jeden Miteigentümer allein kraft seiner Stellung als Teilhaber an der gemeinschaftlichen Sache treffen. Ebenso wie ein Erwerber in der Zwangsversteigerung regelmäßig auch an alle anderen gültig zustandegekommenen Beschlüsse der (früheren) Miteigentümer gebunden ist, muss dies auch für solche Beschlüsse gelten, die allenfalls laufende Zahlungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer zur Folge haben. Auch der exekutive Erwerber tritt grundsätzlich in die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft mit dem gesamten aktuellen "Rechtsbestand" - jedenfalls soweit es um Belange der ordentlichen Verwaltung geht - ein und ist damit auch an wirksam zustandegekommene Beschlüsse, etwa über monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten oder Rückzahlungen für aufgenommene Kredite, gebunden. (...) Wenn nun in Paragraph 156, Absatz eins, Satz 2 EO davon die Rede ist, dass der Erwerber von der Erteilung des Zuschlags an die mit dem Eigentum der Liegenschaft verbundenen Lasten zu tragen hat, soweit sie nicht durch das Versteigerungsverfahren erlöschen (vergleiche dazu etwa Paragraph 150, EO), so ist nicht ersichtlich, aus welchen Rechtsvorschriften der Beklagten ein Erlöschen von Verbindlichkeiten ableiten will, die jeden Miteigentümer allein kraft seiner Stellung als Teilhaber an der gemeinschaftlichen Sache treffen. Ebenso wie ein Erwerber in der Zwangsversteigerung regelmäßig auch an alle anderen gültig zustandegekommenen Beschlüsse der (früheren) Miteigentümer gebunden ist, muss dies auch für solche Beschlüsse gelten, die allenfalls laufende Zahlungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer zur Folge haben. Auch der exekutive Erwerber tritt grundsätzlich in die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft mit dem gesamten aktuellen "Rechtsbestand" - jedenfalls soweit es um Belange der ordentlichen Verwaltung geht - ein und ist damit auch an wirksam zustandegekommene Beschlüsse, etwa über monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten oder Rückzahlungen für aufgenommene Kredite, gebunden. (...)

Inwieweit es möglich sein sollte, derartige Miteigentümerbeschlüsse in die Versteigerungsbedingungen aufzunehmen, ist nicht ersichtlich, zumal diese ja weder dem Gericht noch dem betreibenden Gläubiger bekannt sein müssen und auch vom Verpflichteten in aller Regel nicht offengelegt werden. Trägt sich jemand mit dem Gedanken, eine Eigentumswohnung im Wege einer Zwangsversteigerung zu erwerben, wird er nicht umhin können, sich beim betreffenden Hausverwalter über die maßgeblichen Beschlüsse und Zahlungspflichten zu erkundigen, will er nicht Gefahr laufen, unbeliebige Überraschungen zu erleben. Für die Rechtsstellung des Erwerbers kann es keinen Unterschied machen, ob die Miteigentümergeinschaft vor seinem Eintritt (wirksame) Beschlüsse über Akontozahlungen zur Rücklage für beabsichtigte Investitionen gefasst oder beschlossen hat, Investitionen durch Kreditaufnahme zu finanzieren und zur Tilgung der anfallenden Kreditraten entsprechende Zahlungen der Miteigentümer einzuheben. Warum der exekutive Erwerber im letzteren Fall an den bestehenden Beschluss nicht gebunden sein sollte, ist nicht zu erkennen, zumal es ja auch nicht gerechtfertigt wäre, in einem solchen Fall die übrigen Miteigentümer überproportional zur Rückzahlung des Kredits heranzuziehen.

Zur Frage der Aktivlegitimation der klagenden Wohnungseigentümer ist festzuhalten, dass diese nach ihrem

Klagsvorbringen die Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten fremdfinanziert hat, worin jedenfalls die Behauptung liegt, dass der Kredit im Namen aller Miteigentümer aufgenommen wurde. Daran, dass die Arbeiten selbst namens der Miteigentümergeinschaft in Auftrag gegeben wurden, kann kein Zweifel bestehen. Entgegen der Auffassung des Beklagten würde es aber auch keinen Unterschied machen, wenn die Kreditaufnahme bloß von vier (der insgesamt fünf) Wohnungseigentümern im eigenen Namen erfolgt sein sollte, da dann diese Miteigentümer einen entsprechenden (vollständigen) Vergütungsanspruch gegenüber der gesamten Gemeinschaft hätten, was wiederum zu einer Zahlungspflicht der einzelnen Miteigentümer gemäß ihren Miteigentumsanteilen führen würde. Die Wohnungseigentümergeinschaft könnte dann jene Miteigentümer in Anspruch nehmen, die mit ihren Zahlungen säumig sind (zur Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 13c WEG vgl etwa MietSlg 49.513, 49.510, 48.485 ua). Sollte sich daher im fortgesetzten Verfahren herausstellen, dass die (seinerzeitigen) Miteigentümer mit gültigem (Mehrheits-)Beschluss die Aufnahme eines Kredites zur Finanzierung der beabsichtigten Erhaltungsarbeiten beschlossen haben, so ist auch der exekutive Erwerber eines Miteigentumsanteil verpflichtet, ab seinem Eintritt die auf seine Miteigentumsquote entfallende Rückzahlung der jeweils fälligen Darlehensraten zu leisten. Zur Frage der Aktivlegitimation der klagenden Wohnungseigentümer ist festzuhalten, dass diese nach ihrem Klagsvorbringen die Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten fremdfinanziert hat, worin jedenfalls die Behauptung liegt, dass der Kredit im Namen aller Miteigentümer aufgenommen wurde. Daran, dass die Arbeiten selbst namens der Miteigentümergeinschaft in Auftrag gegeben wurden, kann kein Zweifel bestehen. Entgegen der Auffassung des Beklagten würde es aber auch keinen Unterschied machen, wenn die Kreditaufnahme bloß von vier (der insgesamt fünf) Wohnungseigentümern im eigenen Namen erfolgt sein sollte, da dann diese Miteigentümer einen entsprechenden (vollständigen) Vergütungsanspruch gegenüber der gesamten Gemeinschaft hätten, was wiederum zu einer Zahlungspflicht der einzelnen Miteigentümer gemäß ihren Miteigentumsanteilen führen würde. Die Wohnungseigentümergeinschaft könnte dann jene Miteigentümer in Anspruch nehmen, die mit ihren Zahlungen säumig sind (zur Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Paragraph 13 c, WEG vergleiche etwa MietSlg 49.513, 49.510, 48.485 ua). Sollte sich daher im fortgesetzten Verfahren herausstellen, dass die (seinerzeitigen) Miteigentümer mit gültigem (Mehrheits-)Beschluss die Aufnahme eines Kredites zur Finanzierung der beabsichtigten Erhaltungsarbeiten beschlossen haben, so ist auch der exekutive Erwerber eines Miteigentumsanteil verpflichtet, ab seinem Eintritt die auf seine Miteigentumsquote entfallende Rückzahlung der jeweils fälligen Darlehensraten zu leisten.

Entgegen der Auffassung der Klägerin - dies gebietet schon der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Miteigentümer - besteht keine Verpflichtung des Beklagten (bzw seines Rechtsvorgängers) die auf sein Wohnungseigentumsobjekt entfallende Rückzahlung in Abhängigkeit von den Zahlungen an die tätigen Professionisten jeweils auf einmal zu entrichten; vielmehr ist auch er nur insoweit heranzuziehen, als sich die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft durch Entrichtung der jeweiligen Kreditrückzahlungen (bzw einen entsprechenden Aufwandsatz an einzelne kreditnehmende Miteigentümer) realisiert.

Der erkennende (berufungsgerichtliche) Senat kann sich weiters auch der Auffassung der Klägerin nicht anschließen, wonach sich aus § 19 Abs 1 WEG (idF 3. WÄG, das am 1. 1. 1994 in Kraft getreten und daher auf den vorliegenden Fall anzuwenden ist) ergäbe, dass der zum Ende der Abrechnungsperiode (in der Regel des Kalenderjahres) aktuelle Wohnungseigentümer für alle in diesem Jahr aufgelaufenen Verbindlichkeiten im Sinne des § 19 Abs 1 WEG - also auch für jene seines Rechtsvorgängers - hafte. Wenn im § 19 Abs 1 davon die Rede ist, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile "zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode" zu tragen sind, so ergibt sich insbesondere aus den Gesetzesmaterialien (1268 BlgNR 18. GP 16 f), dass mit der Regelung sichergestellt werden soll, dass sich der Verteilungsschlüssel während einer Abrechnungsperiode nicht ändert (vgl dazu nur 5 Ob 2315/96v = EWr II/19/22 f, Würth/Zingher, Wohnrecht 94, MSA 20a, Anm 4 zu § 19 WEG). Entsprechend normiert Abs 5, dass durch den Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt wird, womit jedoch nichts zur Frage ausgesagt wird, ob eine (Mit-)Haftung des neuen Miteigentümers für die vor seinem Eintritt bestehenden Verbindlichkeiten seines Vormanns besteht. Die gesetzliche Regelung will ersichtlich verhindern, dass während der laufenden Abrechnungsperiode der Verteilungsschlüssel (zwischen den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten) geändert wird, insbesondere auch nicht durch Veränderung der Abrechnungseinheit, was räumlich im Sinne der Zusammenfassung bzw Trennung von Teilen der Liegenschaft zu verstehen ist (§ 19 Abs 3 Z 1 bzw 2 WEG). Der erkennende (berufungsgerichtliche) Senat kann sich weiters auch der Auffassung der Klägerin nicht anschließen, wonach sich aus

Paragraph 19, Absatz eins, WEG in der Fassung 3. WÄG, das am 1. 1. 1994 in Kraft getreten und daher auf den vorliegenden Fall anzuwenden ist) ergäbe, dass der zum Ende der Abrechnungsperiode (in der Regel des Kalenderjahres) aktuelle Wohnungseigentümer für alle in diesem Jahr aufgelaufenen Verbindlichkeiten im Sinne des Paragraph 19, Absatz eins, WEG - also auch für jene seines Rechtsvorgängers - hafte. Wenn im Paragraph 19, Absatz eins, davon die Rede ist, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile "zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode" zu tragen sind, so ergibt sich insbesondere aus den Gesetzesmaterialien (1268 BlgNR 18. GP 16 f), dass mit der Regelung sichergestellt werden soll, dass sich der Verteilungsschlüssel während einer Abrechnungsperiode nicht ändert vergleiche dazu nur 5 Ob 2315/96v = EWR II/19/22 f, Würth/Zingher, Wohnrecht 94, MSA 20a, Anmerkung 4 zu Paragraph 19, WEG). Entsprechend normiert Absatz 5,, dass durch den Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt wird, womit jedoch nichts zur Frage ausgesagt wird, ob eine (Mit-)Haftung des neuen Miteigentümers für die vor seinem Eintritt bestehenden Verbindlichkeiten seines Vormanns besteht. Die gesetzliche Regelung will ersichtlich verhindern, dass während der laufenden Abrechnungsperiode der Verteilungsschlüssel (zwischen den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten) geändert wird, insbesondere auch nicht durch Veränderung der Abrechnungseinheit, was räumlich im Sinne der Zusammenfassung bzw Trennung von Teilen der Liegenschaft zu verstehen ist (Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, bzw 2 WEG).

Auch die Klägerin ist nicht in der Lage, einen sachlichen Grund dafür zu nennen, warum ein Erwerber eines Miteigentumsanteils (selbst wenn er erst am 30. 12. erworben haben sollte) für die gesamten Zahlungsrückstände seines Vormannes im betreffenden Jahr (mit-)haften sollte. Soweit entsprechende Miteigentümerbeschlüsse vorliegen, die die Leistung von Aufwendungen im Sinne des § 19 Abs 1 in Gestalt von - typischerweise monatlich - Akontozahlungen für Aufwendungen bzw als Beiträge zur Rücklage vorsehen, erscheint es nur sachgerecht, dass sie denjenigen treffen sollen, der zum Zeitpunkt ihrer (monatlichen) Fälligkeit Eigentümer des betreffenden Anteils war. Dies muss umsomehr gelten, wenn in diesen periodischen Vorschreibungen Beträge enthalten sind, die der Rückforderung von Krediten dienen sollen, die zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten aufgenommen wurden. Auch die Klägerin ist nicht in der Lage, einen sachlichen Grund dafür zu nennen, warum ein Erwerber eines Miteigentumsanteils (selbst wenn er erst am 30. 12. erworben haben sollte) für die gesamten Zahlungsrückstände seines Vormannes im betreffenden Jahr (mit-)haften sollte. Soweit entsprechende Miteigentümerbeschlüsse vorliegen, die die Leistung von Aufwendungen im Sinne des Paragraph 19, Absatz eins, in Gestalt von - typischerweise monatlich - Akontozahlungen für Aufwendungen bzw als Beiträge zur Rücklage vorsehen, erscheint es nur sachgerecht, dass sie denjenigen treffen sollen, der zum Zeitpunkt ihrer (monatlichen) Fälligkeit Eigentümer des betreffenden Anteils war. Dies muss umsomehr gelten, wenn in diesen periodischen Vorschreibungen Beträge enthalten sind, die der Rückforderung von Krediten dienen sollen, die zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten aufgenommen wurden.

Der Beklagte kann daher nur für solche Beträge zur Zahlung herangezogen werden, die nach den einschlägigen Beschlüssen der Wohnungseigentümerge Mehrheit nach seinem Erwerb fällig geworden sind (bzw auf den Zeitraum danach entfallen), sodass er für allfällige Rückstände seines Vormannes nicht in Anspruch genommen werden kann. Dies betrifft insbesondere die für das Jahr 1994 geltend gemachten Betriebskosten, da hier außer Streit steht, dass der Beklagte ab September die vorgeschriebenen Beträge bezahlt hat, sodass die Betriebskosten der davorliegenden Monate allein auf seinen Vormann fallen und im Falle der Uneinbringlichkeit von den übrigen Miteigentümern anteilig zu tragen sind (§ 13c Abs 2 WEG) Der Beklagte kann daher nur für solche Beträge zur Zahlung herangezogen werden, die nach den einschlägigen Beschlüssen der Wohnungseigentümerge Mehrheit nach seinem Erwerb fällig geworden sind (bzw auf den Zeitraum danach entfallen), sodass er für allfällige Rückstände seines Vormannes nicht in Anspruch genommen werden kann. Dies betrifft insbesondere die für das Jahr 1994 geltend gemachten Betriebskosten, da hier außer Streit steht, dass der Beklagte ab September die vorgeschriebenen Beträge bezahlt hat, sodass die Betriebskosten der davorliegenden Monate allein auf seinen Vormann fallen und im Falle der Uneinbringlichkeit von den übrigen Miteigentümern anteilig zu tragen sind (Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG)

(...)

Das Erstgericht wird im fortzusetzenden Verfahren daher nach Erörterung mit den Parteien Feststellungen darüber zu treffen haben, welche Beschlüsse die Miteigentümerge Mehrheit zur Frage der Vornahme der Erhaltungsarbeiten, der damit im Zusammenhang stehenden Kreditaufnahme sowie der Rückzahlung des Kredits gefasst hat und welche Teile

davon - entsprechend der Miteigentumsquote - im klagsgegenständlichen Zeitraum September 1994 bis Dezember 1995 auf den Beklagten entfallen sind. Im entsprechenden Ausmaß wird dem Klagebegehren stattzugeben sein, wogegen das darüber hinausgehende Begehren abzuweisen sein wird.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof ist gemäß § 519 Abs 1 Z 2 und Abs 2 ZPO zulässig, da - soweit für den erkennenden Senat ersichtlich - Judikatur des Höchstgerichtes zu den hier zu lösenden Rechtsfragen nicht vorliegt." Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof ist gemäß Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2 und Absatz 2, ZPO zulässig, da - soweit für den erkennenden Senat ersichtlich - Judikatur des Höchstgerichtes zu den hier zu lösenden Rechtsfragen nicht vorliegt."

Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richtet sich der Rekurs des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, durch klagsabweisendes Urteil in der Sache selbst zu erkennen.

Die Klägerin beantragt in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekurs des Beklagten zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, weil unmittelbar einschlägige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehlt; er ist aber nicht berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, das Berufungsgericht vermisste Feststellungen zur Kreditaufnahme und -rückzahlung, obwohl die Klägerin gar keine Verbindlichkeit aus einem Kreditverhältnis geltend mache. Er habe durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung lastenfreies Eigentum erworben, weshalb er für (in den Versteigerungsbedingungen nicht aufscheinende) Verbindlichkeiten, die auf frühere Investitionen zurückgingen, nicht hafte. Die Klägerin habe es unterlassen, eine angemessene Rücklage zu bilden, weshalb die übrigen Miteigentümer überproportional zur Kreditrückzahlung heranzuziehen seien.

Der erkennende Senat hält dem gegenüber die Begründung der Berufungsentscheidung für zutreffend, weshalb zunächst hierauf verwiesen wird (§ 510 Abs 3 Satz 2 ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist noch folgendes entgegenzuhalten: Der erkennende Senat hält dem gegenüber die Begründung der Berufungsentscheidung für zutreffend, weshalb zunächst hierauf verwiesen wird (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist noch folgendes entgegenzuhalten:

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft begehrt vom beklagten Wohnungseigentümer anteiligen Aufwendungsersatz gemäß § 19 Abs 1 WEG. Zu diesen Aufwendungen gehören die - noch strittigen - laufenden Raten für die Rückzahlung eines Instandhaltungsdarlehens, weshalb die diesbezüglichen Aufträge des Berufungsgerichts an das Erstgericht keineswegs einen anderen Klagsgrund betreffen. Zweifelhaft ist, ob die Tilgung eines Grund- und Baukostendarlehens als Aufwendung im Sinne des § 19 Abs 1 WEG angesehen werden kann (so Würth in Rummel2 § 19 WEG Rz 1 mwN; RIS-Justiz RS0083030 dagegen Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 328 mwN; sowie wohl auch Zingher in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 19 WEG Rz 2, 5). Was die Tilgung eines von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung späterer Reparaturen aufgenommenen Darlehens - wie es hier behauptet wird - anlangt, bestehen solche Zweifel nicht (vgl. Löcker aaO 329). Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft begehrt vom beklagten Wohnungseigentümer anteiligen Aufwendungsersatz gemäß Paragraph 19, Absatz eins, WEG. Zu diesen Aufwendungen gehören die - noch strittigen - laufenden Raten für die Rückzahlung eines Instandhaltungsdarlehens, weshalb die diesbezüglichen Aufträge des Berufungsgerichts an das Erstgericht keineswegs einen anderen Klagsgrund betreffen. Zweifelhaft ist, ob die Tilgung eines Grund- und Baukostendarlehens als Aufwendung im Sinne des Paragraph 19, Absatz eins, WEG angesehen werden kann (so Würth in Rummel2 Paragraph 19, WEG Rz 1 mwN; RIS-Justiz RS0083030 dagegen Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft 328 mwN; sowie wohl auch Zingher in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 19, WEG Rz 2, 5). Was die Tilgung eines von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung späterer Reparaturen aufgenommenen Darlehens - wie es hier behauptet wird - anlangt, bestehen solche Zweifel nicht (vergleiche Löcker aaO 329).

Das Berufungsgericht will den Beklagten ohnehin nicht mit Zahlungsrückständen des früheren Wohnungseigentümers, sondern nur mit nach dem Zuschlag fällig gewordenen (bzw. auf dem Zeitraum danach entfallenden) Beträgen belasten.

Eine Lösung der verbleibenden Kostentragungsfrage kann dem Gesetz nicht unmittelbar entnommen werden. § 7 Abs 3 WEG sieht für den Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteiles lediglich vor, dass die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bürgerlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind. Gemäß § 19 Abs 5 WEG idF des 3. WAG wird durch den Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt. Eine Lösung der verbleibenden Kostentragungsfrage kann dem Gesetz nicht unmittelbar entnommen werden. Paragraph 7, Absatz 3, WEG sieht für den Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteiles lediglich vor, dass die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bürgerlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind. Gemäß Paragraph 19, Absatz 5, WEG in der Fassung des 3. WAG wird durch den Wechsel eines Miteigentümers der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt.

Mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist der Beklagte in die Wohnungseigentümergeinschaft eingetreten. Er ist nicht nur an bestehende Kostenregelungen im Sinne des § 19 Abs 5 WEG, sondern grundsätzlich auch an bestehende, wirksam zustande gekommene Mehrheitsbeschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten (samt deren finanziellen Auswirkungen) gebunden. Allfällige monatliche Akontovorschreibungen des Verwalters sind ab Zuschlag von ihm zu bezahlen (vgl SZ 66/3; RIS-Justiz RS0083839). Seine Verpflichtung zur anteiligen Tragung der Aufwendungen ab Zuschlag stellt keine Last im exekutionsrechtlichen Sinn dar, die nur bei Aufnahme in die Versteigerungsbedingungen zu übernehmen wäre (vgl RIS-Justiz RS0002949, RS0013795). Mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist der Beklagte in die Wohnungseigentümergeinschaft eingetreten. Er ist nicht nur an bestehende Kostenregelungen im Sinne des Paragraph 19, Absatz 5, WEG, sondern grundsätzlich auch an bestehende, wirksam zustande gekommene Mehrheitsbeschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten (samt deren finanziellen Auswirkungen) gebunden. Allfällige monatliche Akontovorschreibungen des Verwalters sind ab Zuschlag von ihm zu bezahlen vergleiche SZ 66/3; RIS-Justiz RS0083839). Seine Verpflichtung zur anteiligen Tragung der Aufwendungen ab Zuschlag stellt keine Last im exekutionsrechtlichen Sinn dar, die nur bei Aufnahme in die Versteigerungsbedingungen zu übernehmen wäre vergleiche RIS-Justiz RS0002949, RS0013795).

Dass den Beklagten gegenüber dem Kreditgeber weder eine persönliche noch eine Sachhaftung trifft, sagt über seine Beitragspflicht im Innenverhältnis, die sich nach § 19 WEG richtet, nichts aus (vgl Löcker aaO 349). Bei dieser Kostenaufteilungsregel handelt es sich um eine von den exekutionsrechtlichen Vorschriften über die Übernahme von Belastungen eines versteigerten Miteigentumsanteils unabhängige Anspruchsgrundlage. Aufzuteilende Liegenschaftsaufwendungen in diesem Sinn sind die monatlich fällig werdenden Darlehensrückzahlungen und nicht sogleich die gesamten vom Bauunternehmen verrechneten Reparaturkosten. Von den nach Zuschlag fällig werdenden Aufwendungen sind daher nicht jene auszuschneiden, die ihren Ursprung in schon vor dem Zuschlag erbrachten Leistungen haben. Dass den Beklagten gegenüber dem Kreditgeber weder eine persönliche noch eine Sachhaftung trifft, sagt über seine Beitragspflicht im Innenverhältnis, die sich nach Paragraph 19, WEG richtet, nichts aus vergleiche Löcker aaO 349). Bei dieser Kostenaufteilungsregel handelt es sich um eine von den exekutionsrechtlichen Vorschriften über die Übernahme von Belastungen eines versteigerten Miteigentumsanteils unabhängige Anspruchsgrundlage. Aufzuteilende Liegenschaftsaufwendungen in diesem Sinn sind die monatlich fällig werdenden Darlehensrückzahlungen und nicht sogleich die gesamten vom Bauunternehmen verrechneten Reparaturkosten. Von den nach Zuschlag fällig werdenden Aufwendungen sind daher nicht jene auszuschneiden, die ihren Ursprung in schon vor dem Zuschlag erbrachten Leistungen haben.

Hätte sich die Wohnungseigentümergeinschaft dafür entschieden, die Kosten der Instandhaltungsarbeiten "anzusparen", so würde es keinem Zweifel unterliegen, dass der Beklagte ab Zuschlag zur Bildung einer entsprechenden Rücklage, aus der die künftigen Arbeiten zu finanzieren wären, beizutragen hat. Wenn nun die Instandhaltungsarbeiten vor Zuschlag durch Darlehensaufnahme vorfinanziert und durchgeführt wurden, so wäre es nicht sachgerecht, wenn bei dieser Fallgestaltung der Beklagte ab Zuschlag zu den Kosten der (typischerweise ihm auch dann zugutekommenden) Instandhaltungsarbeiten zu Lasten der übrigen Miteigentümer nichts beitragen müsste.

Soweit der Beklagte eine Doppelzahlung befürchtet, weil sich der sanierte Gebäudezustand bei der nach den Arbeiten durchgeführten Schätzung als werterhöhend auswirke, ist zu bemerken, dass die Liegenschaftsaufwendungen bei der Schätzung nicht außer Acht bleiben können; erreichen sie eine ungewöhnliche Höhe, wird dies den Verkehrswert einer Eigentumswohnung mindern.

Allerdings ist nach den bisherigen Beweisergebnissen nicht hinreichend klar, welche Beschlüsse die Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der strittigen Kreditaufnahme gefasst haben und ob diese in einer der Wohnungseigentümergeinschaft zurechenbaren Weise erfolgt ist. Es bedarf daher der vom Berufungsgericht angeordneten Verfahrensergänzung. Da es somit beim angefochtenen Aufhebungsbeschluss zu bleiben hat, war dem Rekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E57460 05A00210

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00021.00Z.0328.000

Dokumentnummer

JJT_20000328_OGH0002_0050OB00021_00Z0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at