

# TE OGH 1989/7/14 50b55/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Graf als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K\*\*\* Gesellschaft mbH, Linz, Hofgasse 1, vertreten durch Dr.Wolfgang Moringe, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagten Parteien 1.) Michael K\*\*\*, Trafikant, Enns, Linzerstraße 18, 2.) Gisela S\*\*\*, Hausfrau, Linz, Scheibenpogenstraße 45, beide vertreten durch Dr.Harry Zamponi, Rechtsanwalt in Linz, wegen S 50.304,21 samt Anhang infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 3.April 1989, GZ 13 R 85/88-26, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 20.Juni 1988, GZ 8 Cg 125/85-19, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.076,82 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 679,47 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Mit Kaufvertrag vom 3.Februar 1975 verkauften die Beklagten der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH 14.040/21.700-Anteile an der Liegenschaft EZ 2333 KG Linz samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten; je 3830/21.700-Anteile (zusammen daher die restlichen 7660/21.700-Anteile) verblieben im Eigentum der Beklagten. In diesem Kaufvertrag wurde festgehalten, daß auf der Liegenschaft (durch die Käuferin) Eigentumswohnungen nach vorhandenen Bauplänen errichtet werden sollen. Der Miteigentumsanteilsberechnung gemäß § 2 WEG 1948 lag ein Gutachten über die Jahresmietzinse bzw. Jahresmietwerte für 1914 zugrunde, wonach der Jahresmietzins für die (bereits bestehenden und genau bezeichneten) von den Beklagten der A\*\*\* S\*\*\* L\*\*\* vermieteten Bestandräume 7660 Kronen beträgt. Mit Kaufvertragsnachtrag vom 27.Juni 1977 wurden die Miteigentumsanteile entsprechend einem Nutzwertgutachten (§ 3 WEG 1975) in 64.693/100.000-Anteile für die W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH und je 35.307/200.000-Anteile für die Beklagten berichtigt. Aufgrund des Nutzwertfestsetzungsbescheides der Schlichtungsstelle wurden die Miteigentumsanteile schließlich mit Kaufvertragsnachtrag vom 6.Dezember 1977 auf 1180/1824-Anteile für die Käuferin und je 322/1824-Anteile für die Beklagten berichtigt. Mit Kaufvertrag vom 13.Mai 1975 verkaufte die W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH (von den ihr "außerbücherlich" zustehenden 14.040/21.700-Anteilen) 930/21.700-Anteile, mit denen das zu begründende Wohnungseigentum an der im zweiten Obergeschoß zu errichtenden Wohnung top. Nr. 11 verbunden werden sollte,

samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten an Dr.Arthur S\*\*\*. In diesem Kaufvertrag wurde festgehalten, daß der Käufer die Liegenschaftsanteile zwecks Begründung von Wohnungseigentum erwirbt und sich zur Errichtung eines besonderen Wohnungseigentumsvertrages verpflichtet.

Am 24.Juni/11.August 1977 wurde zwischen der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH und Dr.Arthur S\*\*\* der Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen. Darin wurde festgehalten, daß die W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH auf der Liegenschaft ein Geschäftslokal im Keller sowie ein Bürolokal und 26 Wohnungen in 5 Obergeschoßen errichtet hat. Die vertragschließenden Teile räumten einander gegenseitig das Wohnungseigentumsrecht ein und gaben ihre Einwilligung, daß im Eigentumsblatt bei ihren (in der angeschlossenen Tabelle angeführten) Miteigentumsanteilen das Wohnungseigentum hinsichtlich der einzelnen (gleichfalls in der angeschlossenen Tabelle angeführten) Wohnungseigentumsobjekte einverleibt wird. In der Tabelle schien hinsichtlich der Wohnung top. Nr. 11 Dr.Arthur S\*\*\*, hinsichtlich aller anderen Wohnungseigentumsobjekte die W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH als Wohnungseigentümer auf. Am 23. Februar 1978 erklärten die Beklagten, die schlichte Miteigentümer blieben, den in der Tabelle angeführten Mit- und Wohnungseigentümern das Wohnungseigentumsrecht einzuräumen und die entsprechende Einverleibung im Grundbuch zu bewilligen. Diesem zu TZ 1317/78 verbücherten Wohnungseigentumsvertrag traten in der Folge jene Personen bei, die die restlichen Wohnungseigentumsobjekte von der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH erworben hatten.

Nunmehr sind die Beklagten zu je 322/1824-Anteilen schlichte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2333 KG Linz, während hinsichtlich der restlichen Miteigentumsanteile für die übrigen Miteigentümer Wohnungseigentum begründet ist.

Am 5.Juli 1977 vereinbarten die Beklagten mit der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH folgendes:

"Die Vertragsteile kommen darin überein, bei Verwaltung der Liegenschaft, die durch die Firma W\*\*\* IM

E\*\*\* Gesellschaft m.b.H. zu erfolgen hat, so vorzugehen, als ob Wohnungseigentum begründet werden könnte. Die Beklagten verpflichten sich, zu den Kosten der Führung der Verwaltung der Liegenschaft durch die Fa. W\*\*\* IM E\*\*\* Gesellschaft m.b.H. zusammen einen Beitrag von jährlich S 5.000 zu leisten. Darüber hinausgehende Leistungen für die Verwaltungskosten können von ihnen nicht gefordert werden. Festgestellt wird, daß die den Miteigentümern (beklagten Parteien) verbleibenden 35.307/100.000-Anteile an der Liegenschaft mit den an die A\*\*\* S\*\*\* L\*\*\* in Bestand gegebenen Räumen eine völlig abgesonderte Einheit ohne Zugangsmöglichkeit zu den übrigen Teilen des Hauses darstellen, die auch eine gesonderte Strom-, Gas- und Wasserversorgung mit eigenen Zählern sowie eine gesonderte Heizungsanlage besitzen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Beklagten lediglich zu den folgenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben verhältnismäßig beizutragen haben: Grundsteuer, Kanalgebühren, zu diesen jedoch nur im Verhältnis der Zahl der eingebauten Klosette, Müllabfuhr, Gehwegkerrichtabfuhrgebühr, Feuer- und Haftpflichtversicherung. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Beklagten durch die Kosten des von der Firma W\*\*\* IM E\*\*\* Gesellschaft m.b.H. vorgesehenen Ausbaues von Eigentumswohnungen und allen damit zusammenhängenden Kosten in keiner Weise belastet werden dürfen. Jeder Vertragsteil ist für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die ihm zum Gebrauch zugewiesenen Teile der Liegenschaft im inneren und an der Außenseite selbst auf eigene Kosten instandzuhalten. Ausgenommen davon ist lediglich die Instandhaltung des Hausdaches, deren Kosten von den Vertragsteilen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall der Möglichkeit, auch hinsichtlich dieses Anteiles der beklagten Parteien dann Wohnungseigentum zu begründen, wenn die gesetzliche Möglichkeit hiezu gegeben ist. Bis zu diesem Zeitpunkt bestätigen beide Teile, sich hinsichtlich des Gebrauches der gemeinsamen Liegenschaft derart geeinigt zu haben, daß das Recht zum Gebrauch hinsichtlich aller derzeit von der A\*\*\* S\*\*\* L\*\*\* in Bestand genommenen, in den bestehenden Verträgen im einzelnen beschriebenen Räumlichkeiten, das sind sämtliche Räumlichkeiten des Erdgeschoßes, weiter im Kellergeschoß der Tresorraum und die im Plan des Architekten Fritz E\*\*\* vom 24.November 1970 für die Benützung der S\*\*\* I\*\*\* L\*\*\* eingezeichneten Räume und schließlich der im

1. Obergeschoß hofseitig gelegene große Einzelraum (entsprechend 35.307/100.000-Anteilen), auf die Dauer der Miteigentumsgemeinschaft ausschließlichen den beklagten Parteien und deren Rechtsnachfolgern und das Recht zum Gebrauch der übrigen Teile der Liegenschaft ausschließlich der Firma W\*\*\* IM E\*\*\* Gesellschaft m.b.H. und deren Rechtsnachfolgern zusteht".

Darüber hinaus wurde in dieser Vereinbarung festgestellt, daß hinsichtlich der im Eigentum der Beklagten verbliebenen Liegenschaftsanteile kein Wohnungseigentum begründet werde und auch nicht begründet werden

könne. Die Verhandlungen zum Abschluß dieser Vereinbarung fanden zwischen einem Vertreter der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH und dem Notar Dr.Alfred S\*\*\* einerseits und den Beklagten und deren Vertreter Dr.K\*\*\* andererseits statt. Letzterer übermittelte mit Schreiben vom 25.Juli 1977 an Notar Dr.Alfred S\*\*\* das Original der Vereinbarung mit dem Ersuchen, die W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH veranlassen zu wollen, daß sie diese Vereinbarung an die jeweiligen Wohnungseigentümer beim Erwerb ihrer Miteigentumsanteile bereits vor Abschluß dieser Vereinbarung auf die Notwendigkeit von Sonderregelungen hinsichtlich der Tragung bestimmter einzelner Betriebs- und Instandhaltungskosten hingewiesen, weil ja nicht für die gesamte Liegenschaft Wohnungseigentum begründet worden sei.

Die Verwaltung des Hauses führte von 1978 bis 30.Juni 1980 die klagende Partei, im Anschluß daran vom 1.Juli 1980 bis einschließlich 1982 die Firma M\*\*\* und ab 1.Jänner 1983 wiederum die klagende Partei. Für die klagende Partei besorgte die Agenden der Hausverwaltung ab 1980 Annemarie K\*\*\*, für die Firma M\*\*\* Margarethe H\*\*\*.

Am 22.März 1978 ersuchten die von der klagenden Partei vertretenen Wohnungseigentümer um die Bewilligung zur Abweichung von dem mit Baubewilligung vom 4.November 1947 bzw. 13.September 1976 genehmigten Plan, am 21.September 1982 um die Erteilung der Benützungsbewilligung. Erstere Bewilligung wurde am 30.März 1983, letztere Bewilligung am 6.Oktober 1983 erteilt. Beide Bewilligungen waren mit Auflagen verbunden. Gegenstand des Ansuchens und der im Verfahren darüber erteilten Auflagen war ausschließlich das im Wohnungseigentum stehende Objekt, nicht aber der von den Beklagten (durch Vermietung an die A\*\*\* S\*\*\* L\*\*\*) benützte

Gebäudeteil.

Im einzelnen sind folgende Kollaudierungskosten entstanden:

Porti, Spesen und Kopien	6.964,27 S
Rechnung der Firma O***	88.170,-- S
Rechnung Arch. L***	23.084,-- S
Organisationshonorar der klagenden Partei	4.408,50 S
Kollaudierungsverhandlung	2.200,-- S
Rechnung P***	6.146,-- S
Feuerlöscher	950,-- S
	131.922,77 S.

Die klagende Partei stellte die für die Kollaudierung entstandenen Kosten den Wohnungseigentümern und den Beklagten anteilmäßig in Rechnung, jedoch haben nur die Wohnungseigentümer die vorgeschriebenen Kosten bezahlt. Den Beklagten wurde unter Zugrundelegung ihres Anteiles von 35.307/100.000 der dementsprechende Anteil an den Kollaudierungskosten mit 50.304,21 S (einschließlich 8 % Umsatzsteuer) mit Schreiben vom 1. August 1984 in Rechnung gestellt.

Mit der am 23.April 1985 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die klagende Partei die Verurteilung der Beklagten zur ungeteilten Hand, ihr S 50.304,21 samt 9,5 % Zinsen seit 15.August 1984 zu zahlen. Sie brachte im wesentlichen vor, die Beklagten hätten zwar am 5.Juni 1977 mit der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH vereinbart, daß sie durch die Kosten des vorgesehenen Ausbaues von Eigentumswohnungen und alle damit zusammenhängenden Kosten nicht belastet werden dürften, doch habe es die W\*\*\* IM

E\*\*\* GmbH unterlassen, diese Vereinbarung auf die späteren Wohnungseigentumserwerber zu überbinden, die von der Vereinbarung vom 5.Juli 1977 erstmals aus Anlaß des nunmehrigen Streitfalls Kenntnis erlangt hätten. Darüber hinaus sei zwischen den Parteien im Zusammenhang mit der Betrauung der klagenden Partei mit der Hausverwaltung vereinbart worden, daß auch den Beklagten gegenüber grundsätzlich die Bestimmungen des WEG 1975 anzuwenden und die Beklagten bei der Abrechnung gleich Wohnungseigentümern zu behandeln seien. Diese Vorgangsweise sei immer eingehalten und von den Beklagten auch selbst in Anspruch genommen worden, sodaß sie auch die anteiligen Kollaudierungskosten zu tragen hätten. Die Beklagten beantragten Klageabweisung und wendeten ein, daß sich der Wohnungseigentumsvertrag ausschließlich auf die Anteile der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH, nicht aber auf die Liegenschaftsanteile der Beklagten bezogen habe und auch der gesamte Gebäudekomplex, an dem kein

Wohnungseigentum begründet worden sei, in sich abgeschlossen sei. Sämtlichen Erwerbern der Wohnungseigentumsanteile sei nicht nur diese örtliche Situation, sondern aufgrund der bestehenden Pläne, der Parifizierungsgutachten und der ihnen vom Vertragsverfasser Dr. Alfred S\*\*\* erteilten Informationen auch die Berechtigung der Beklagten bekannt gewesen, die Geschäftsräume in Zukunft weiterhin allein zu nutzen. Gegenstand der Ansuchen der von der klagenden Partei vertretenen Wohnungseigentümer vom 22. März 1978 und vom 21. September 1982 sei ausschließlich der im Wohnungseigentum stehende Bereich gewesen. Auch die erteilten Auflagen hätten sich ausschließlich auf diese Räume bezogen. Es sei - zumindest stillschweigend - eine Benützungsregelung zustande gekommen, aufgrund welcher nach Treu und Glauben eine Beteiligung der schlichten Miteigentümer an ausschließlich die Wohnungseigentumsobjekte betreffenden Kosten nicht verlangt werden könne. Darüber hinaus hätten die Beklagten schriftlich am 5. Juli 1977 mit der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH eine entsprechende Benützungsvereinbarung getroffen, die auch eine Regelung hinsichtlich der Aufwendungen enthalte, nach der die Beklagten nicht zur Tragung dieser Kosten herangezogen werden könnten. Diese Vereinbarung sei sämtlichen Wohnungseigentümern anlässlich der Abschlüsse ihrer Verträge mit der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH vom Vertragsverfasser Dr. S\*\*\* bekanntgegeben worden. Die Baubeschreibung und die Ausstattungsliste seien wesentlicher Bestandteil der Verträge gewesen. Die Übergabe der Eigentumsanteile seitens der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH an die jeweiligen Käufer sei "samt allen mit dem Anteil verbundenen Rechten und Pflichten" erfolgt. Damit sei die gegenständliche Vereinbarung an die Wohnungseigentümer überbunden worden. Sämtlichen (jeweils einverständlich) bestellten Wohnungseigentumsverwaltern als Vertretern der Wohnungseigentümer einerseits und Verwaltern der Gesamtliegenschaft andererseits sei diese Vereinbarung über die Abrechnung auch bekannt gewesen. Sie hätten mehrfach von den Beklagten im Hinblick auf die Vereinbarung beanstandete Abrechnungen richtiggestellt.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung wurde von der Hausverwaltung (klagende Partei oder Firma M\*\*\*) unterschieden, mit welchen Kosten die Wohnungseigentümer und mit welchen Kosten die Beklagten belastet werden durften. Margarethe H\*\*\* hatte daher zumindest schon anlässlich der Erstellung der ersten Betriebskostenabrechnung im Jahr 1980 auch die Vereinbarung vom 5. Juli 1977 gekannt. Der klagenden Partei war die Vereinbarung schon mit Übernahme der Hausverwaltung 1978 bekannt gewesen. So hatten beide Hausverwaltungen die Beklagten nicht mit Aufzugskosten, Stiegenreinigungskosten, Bankspesen, Reparaturkosten für Heizung und Müllgebühr belastet. Auch waren die Beklagten von der Wassergebührevorschrift und den gesamten Heizungskosten ausgenommen. Hingegen wurden die Beklagten mit 35.307/100.000-Anteilen belastet hinsichtlich Versicherung, Grundsteuer, Schneeäumung, Hausverwaltung und Reparaturkosten. Die Kanalgebühren wurden nach WC-Anteilen abgerechnet. Das Haus hat insgesamt 32 WCs, wovon 6 auf die Beklagten entfielen. Wurde seitens der klagenden Partei oder der Firma M\*\*\* falsch abgerechnet, d.h., entsprach die Betriebskostenabrechnung nicht dem Inhalt der Vereinbarung vom 5. Juli 1977, so ersuchten die Beklagten jeweils um Korrektur und wurde diesem Ersuchen von den beiden Hausverwaltungen auch nachgekommen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Auszuweichen sei von der Vereinbarung vom 5. Juli 1977, wonach die Beklagten lediglich zu bestimmten in dieser Vereinbarung angeführten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben verhältnismäßig beizutragen hätten und jeder Vertragsteil für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet sei, die zum Gebrauch zugewiesenen Teile der Liegenschaft im Inneren und an der Außenseite selbst auf eigene Kosten instandzuhalten. Hievon sei lediglich die Instandhaltung des Hausdaches, deren Kosten von den Vertragsteilen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien, ausgenommen. Schon vor dem Zeitpunkt dieser Vereinbarung habe der Vertragserrichter die einzelnen Wohnungseigentümer darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Betriebs- und Instandhaltungskosten eine Sonderregelung getroffen werden müsse, weil nicht für die gesamte Liegenschaft Wohnungseigentum begründet worden sei. Der klagenden Partei und in der Folge auch der Firma M\*\*\* als Hausverwalter sei diese Vereinbarung von Anbeginn an bekannt gewesen. Die Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten seien unter Berücksichtigung dieser Vereinbarung abgerechnet, bzw. sei, wenn dies seitens der Hausverwaltung nicht geschehen sei, die von den Beklagten beanstandete Abrechnung auf den Inhalt der Vereinbarung richtiggestellt worden. Damit sei die

gegenständliche Vereinbarung auf die jeweiligen Wohnungseigentümer überbunden worden. Die von der klagenden Partei nunmehr von den Beklagten begehrten anteiligen Kollaudierungskosten fänden in der Vereinbarung vom 5.Juli 1977 keine Deckung.

Das Berufungsgericht gab der Klage (ohne die beantragte Solidarverpflichtung der Beklagten auszusprechen sowie unter Abweisung des 4 % übersteigenden Zinsenmehrbegehrens) statt und erklärte die Revision nach § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO für zulässig. Es führte aus:

In der Rechtsrüge meine die klagende Partei, dem festgestellten Sachverhalt könne weder eine ausdrückliche Überbindung der Vereinbarung vom 5.Juli 1977 auf die Wohnungseigentümer entnommen werden, noch sei mit der nach § 863 ABGB erforderlichen Sicherheit auf eine konkludente Schuldübernahme zu schließen. Vor allem bedürfte ein von § 19 WEG abweichender Verteilungsschlüssel zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform, die nicht vorliege.

§ 19 WEG sei auch bei Zusammentreffen von schlichtem Miteigentum mit Wohnungseigentum anzuwenden. Diese gesetzliche Anordnung stehe auch der Annahme einer konkludenten Willenseinigung entgegen.

§ 19 WEG regle - ab Verbücherung (MietSlg. 34.550) - das Verhältnis, in dem die Aufwendungen für die Liegenschaft zu tragen sind, das seien grundsätzlich alle mit dem Wohnungseigentum verbundenen Kosten, die nicht als gemäß § 13 Abs. 3 WEG auf das einzelne Objekt fallend von dessen Wohnungseigentümer zu tragen sind. Nach der grundsätzlichen Anordnung dieser Bestimmung hätten die Miteigentümer die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Davon abweichend könne ein anderer Verteilungsschlüssel von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugutekommen (Personenaufzug oder Zentralheizung), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit (§ 19 Abs. 1 Z 1 WEG) und von allen Miteigentümern hinsichtlich einzelner oder aller sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft und der Beiträge zur Rücklage (§ 19 Abs. 1 Z 2 WEG) vereinbart werden. Soweit daher überhaupt nach § 19 WEG zu beurteilende Aufwendungen vorlägen, gelte grundsätzlich die Verteilung nach Miteigentumsanteilen. Eine Abweichung gemäß § 19 Abs. 1 Z 2 WEG bedürfe einer schriftlich festgehaltenen Vereinbarung aller Miteigentümer. Keinesfalls könne der Verwalter etwas verfügen oder auch nur zusagen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 19 WEG und die dort zitierte Judikatur). Die Beklagten hätten in der Berufungsbeantwortung den Rechtsstandpunkt eingenommen, die Kosten für die Kollaudierung seien als Aufwendungen nach § 19 Abs. 1 Z 1 WEG zu beurteilen, sodaß das Schriftlichkeitserfordernis nicht gegeben sei, ganz abgesehen davon, daß § 19 WEG überhaupt nur für die Wohnungseigentümer und nicht im Verhältnis zu den schlichten Miteigentümern anzuwenden sei. Dem sei entgegenzuhalten, daß eine Mehrheitsentscheidung über einen abweichenden Schlüssel auf Aufwendungen für die im § 19 Abs. 1 Z 1 WEG genannten Anlagen beschränkt sei, deren Nutzungsmöglichkeit für den einzelnen Wohnungs- und Miteigentümer nicht dem Umfang seines Miteigentumsanteils entspreche (Würth in ImmZ 1980, 164; Feil, Liegenschaftsrecht I 388; MietSlg. 31.534, MietSlg. XXXII/44). Insbesondere seien einzelne Trakte (etwa Gassen- oder Hoftrakte) keine Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 1 WEG, wie sich auch aus der, wenn auch nur beispielhaften Aufzählung solcher Anlagen wie Sammelheizung und Personenaufzug im § 19 Abs. 1 Z 1 WEG selbst ergebe. Eine Vereinbarung, wonach nur Aufwendungen, die der gesamten Liegenschaft dienen, von allen bürgerlichen Eigentümern (im Verhältnis ihrer Anteile) zu tragen sind, während alle anderen Aufwendungen jeweils nur auf die Wohnungseigentümer des betreffenden Traktes zu verteilen sind, falle daher unter § 19 Abs. 1 Z 2 WEG und bedürfe damit der schriftlichen Zustimmung aller Miteigentümer (Würth, ImmZ 1980, 164; MietSlg. 31.534, 31.535). Nichts anderes bezwecke die zwischen der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH und den Beklagten abgeschlossene Vereinbarung vom 5.Juli 1977. Abgesehen von der Beibehaltung der gesetzlichen Regelung über die anteilmäßige Kostentragung bei der Instandhaltung des Hausdaches sei hervorgehoben worden, daß es sich um völlig abgesonderte Einheiten des Hauses (die in Bestand gegebenen Räume einerseits und die Eigentumswohnungen andererseits) mit gesonderter Heizungsanlage sowie Strom-, Gas- und Wasserversorgung handle. Ferner sei geregelt worden, zu welchen Betriebskosten die Beklagten verhältnismäßig beizutragen hätten, wobei sie mit den Kosten des vorgesehenen Ausbaues von Eigentumswohnungen in keiner Weise belastet werden dürften. Da zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 19 WEG auch die Grund- und Bau-(Errichtungs-)Kosten gehörten, sofern sie zu einer Zeit entstanden sind, in der wenigstens hinsichtlich eines ideellen Anteils an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum durch grundbücherliche Eintragung begründet war (MietSlg. 35.645 und die dort zitierte Literatur und Judikatur), fielen darunter auch die gegenständlichen Kollaudierungskosten, habe doch das Erstgericht festgestellt, daß die von der klagenden Partei vertretenen Wohnungseigentümer (und nicht etwa

Wohnungseigentumsbewerber) am 22.März 1978 und 21.September 1982 um die Bewilligung der Abweichung von dem mit Baubewilligung genehmigten Plan bzw. um die Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht hätten. Zudem stehe fest, daß zumindest der erste Wohnungseigentümer den Wohnungseigentumsvertrag bereits am 24.Juni 1977 unterfertigt habe. Auch wenn man hinsichtlich des Zeitpunktes des "Entstehens" der Kollaudierungskosten als Teil der Baukosten nicht auf den Zeitpunkt der Verrechnung, sondern auf jenen der Inangriffnahme des Ausbaues abstelle, sei daher nach der unbekämpften Feststellung des Tätigwerdens der Hausverwaltung für Wohnungseigentümer und nicht für Wohnungseigentumsbewerber eindeutig, daß es sich insofern um Aufwendungen für die Liegenschaft handeln könne. Die Abgrenzung zu den auf das einzelne Objekt fallenden Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 3 WEG sei freilich dennoch vorzunehmen. Nach dieser Bestimmung habe der Wohnungseigentümer die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit und die für die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten, daß den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Es handle sich dabei um das Individualrecht bzw. die Individualpflicht hinsichtlich des Wohnungseigentumsobjektes im Sinne eines ausschließlichen Verwaltungsrechtes (Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 13 WEG). Dieses Verwaltungsrecht sei von der Verwaltung der Liegenschaft durch die Mehrheit (§§ 14 f WEG) bzw. durch den Verwalter (§ 17 WEG) zu unterscheiden. Ziele die vorgesehene Maßnahme nicht nur auf eine Änderung an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf Kosten des einzelnen Wohnungseigentümers (wenngleich unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Liegenschaft oder des Liegenschaftsteils eines anderen Wohnungseigentümers), sondern auf eine bessere Bewirtschaftung und Gestaltung des gesamten Objektes, insbesondere der allgemeinen Teile der Liegenschaft ab, so handle es sich um die Verwaltung der Liegenschaft und nicht um die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit. Es wäre theoretisch denkbar, daß sich die Wohnungseigentümer nur zufällig zum (bloßen) Innenausbau ihrer Wohnungen zusammengeschlossen hätten, was dann nach § 13 WEG zu beurteilen wäre, sodaß sie nach § 13 Abs. 3 WEG dafür auch die Kosten zu tragen hätten. Das Erstgericht stelle nun (von der klagenden Partei bekämpft) negativ abgrenzend lediglich fest, daß sich das Bauvorhaben nicht auf die von den Beklagten benützten Räumlichkeiten bezogen hat, und treffe keine Feststellungen zu Inhalt und Zweck der Umbauarbeiten. Es sei aber im gesamten Verfahren nicht hervorgekommen und letztlich auch nicht behauptet worden, daß die klagende Partei bei Geltendmachung der Kollaudierungskosten gegenüber den beiden Beklagten nicht als Verwalter der Gesamtliegenschaft, sondern lediglich als für eine besondere, ausschließlich den einzelnen Wohnungseigentümern zustehende Verwaltungsangelegenheit bestellter Vertreter tätig geworden sei. Wenn das Erstgericht feststelle, daß die von der klagenden Partei vertretenen Wohnungseigentümer (die Worte "die von der klagenden Partei vertretenen Wohnungseigentümer" gebrauchten auch die Beklagten) um die Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung und um die Benützungsbewilligung angesucht hätten, so komme dadurch eine solche ausschließliche Vertretung nicht zum Ausdruck, geschweige denn, daß es sich um eine Verwaltung gemäß § 13 Abs. 3 WEG gehandelt hätte. Ein solches Verständnis ihres Vorbringens hätten die Beklagten sicherlich näher ausgeführt, die insgesamt bei Betrachtung ihres gesamten Vorbringens auch keinen Zweifel daran gelassen hätten, daß die Hausverwaltung als Hausverwalter im Sinne des WEG in ihrem übertragenen Wirkungsbereich tätig geworden sei. Nur am Rande sei zudem angemerkt, daß die Rechnung Nr.598 der O\*\*\* Baugesellschaft Hoch, Tief- und Holzbau Gesellschaft mbH vom 30.Dezember 1983 etwa das Herstellen eines Fluchtweges aus der Fernwärmeübergabestation, das Aufbringen von Dämm-Panelith-Elementen der Firma E\*\*\* incl. Zutransport zum Spitzboden, das Verglasen eines Fensterrahmens im Zuluftschachtbereich mit Drahtglas, das Liefern und Einbauen von Steigbügeln, somit eindeutig Arbeiten beinhalte, die in den Bereich der Verwaltung der Liegenschaft (zum Unterschied von allenfalls gleichgelagerten, bloß auf die eigenen einzelnen Wohnungseigentumsanteile beschränkten Verwaltungshandlungen der einzelnen Wohnungseigentümer) fielen.

Was nun die Frage anlange, ob wegen des noch bestehenden schlichten Miteigentums § 19 WEG überhaupt anzuwenden sei, sei auf die schon zitierte Entscheidung MietSlg. 31.534 sowie auf die Entscheidungen MietSlg. 23.571, MietSlg. 31.535 und MietSlg. XXXII/44 zu verweisen, wonach die Zustimmung aller Miteigentümer zu einer abweichenden Vereinbarung im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 2 WEG auch dann gefordert werde, wenn ein Trakt einer Liegenschaft im Wohnungseigentum, der andere im schlichten Miteigentum steht und vermietet ist. Bei der Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum sei es denkbar, daß nur einzelne Miteigentumsanteile in Wohnungseigentumsanteile überführt werden. Dabei würden auch die verbleibenden schlichten Miteigentumsanteile in ihrer rechtlichen Qualität entscheidend verändert. Für jeden schlichten Miteigentümer gälten die modifizierten Verwaltungsvorschriften des WEG (Faistenberger-Barta-Call 72 f; Würth, ImmZ 1980, 164, der für die an sich

vernünftige Trennung von auf einzelne Trakte entfallenden Aufwendungen ebenfalls von vornherein die schriftliche Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer verlangt). § 19 WEG spreche auch von der geforderten Übereinkunft aller Miteigentümer und nicht von der Übereinkunft aller Wohnungseigentümer. Insbesondere aus den Regelungen über die Ausschließung von Miteigentümern werde klar, daß das Gesetz vom Bestehen schlichten Miteigentums neben dem Wohnungseigentum ausgehe und seine Anwendung auch für diesen Fall uneingeschränkt annehme. Dies ergebe sich auch aus § 15 Abs. 1 Z 7 WEG, in welchem Fall ein Miteigentümer die Entscheidung des Gerichtes (im Gegensatz zu den übrigen Fällen) nur verlangen könne, wenn er auch Wohnungseigentümer sei. Für die Beurteilung des vorliegenden Rechtsstreites bedeute dies, daß es für einen abweichenden Verteilungsschlüssel einer ausdrücklichen schriftlichen Übereinkunft aller Wohnungseigentümer (offenbar gemeint: Miteigentümer) bedurft habe (vgl. Popper-Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts 409). Fehle es an der schriftlichen Zustimmung auch nur eines einzigen Miteigentümers, dann bleibe es bei der Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Eine solche schriftliche Zustimmung sei nach den insoweit unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes jedenfalls im Fall des Wohnungseigentümers Dr.Arthur S\*\*\* nicht anzunehmen, der seinen Miteigentumsanteil von der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH bereits mit Kaufvertrag vom 13.Mai 1975 erworben habe. Auch wenn dazu nicht im einzelnen festgestellt wurde, daß die übrigen Miteigentümer (also auch die Beklagten) mit Dr.Arthur S\*\*\* schon damals einen Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen hätten, stehe die vertragliche Einigung mit der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH als Grundlage des späteren Wohnungseigentumserwerbes fest. Dr.Arthur S\*\*\* sei auch bereits als Eigentümer der Wohnung top. Nr. 11 in der dem Wohnungseigentumsvertrag vom 24.Juni 1977 angeschlossenen Liste angeführt. Im übrigen wurde festgestellt, daß der Wohnungseigentumsvertrag vom 24.Juni 1977 mit dem ersten Wohnungseigentümer abgeschlossen wurde und die anderen beitraten. Da die fragliche Regelung vom 5.Juli 1977 zwischen der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH und den Beklagten zeitlich danach liege, habe schon deshalb (ohne gesonderte neuerliche und ausdrückliche Übereinkunft) hinsichtlich mindestens zweier Wohnungseigentümer weder eine Übereinkunft vorliegen noch eine solche schriftlich, etwa durch die Wendung des "Erwerbes mit allen Rechten und Pflichten", überbunden werden können.

An dieser Stelle sei auf die von den Beklagten gerügte fehlende Feststellung des Inhalts eingegangen, daß nach den im Grundbuch erliegenden Verträgen insoweit, als bei den Wohnungseigentümern ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, dieser mit allen Rechten und Pflichten erfolgte, was bedeute, daß auch schlüssig getroffene Vereinbarungen mitübernommen worden seien. Die Beklagten rügten daher das Fehlen von Feststellungen zu der in dieser Form behaupteten Überbindung nur mehr insoweit, als bei den Wohnungseigentümern ein (wie zu ergänzen sei: neuerlicher) Eigentümerwechsel stattgefunden hat, was aber rechtlich irrelevant sei. Auch die Schlußfolgerung, dies bedeute, daß zudem schlüssig getroffene Vereinbarungen mitübernommen worden seien, zeige die mangelnde rechtliche Relevanz, weil eine ursprünglich bloß schlüssig getroffene Vereinbarung - wie ausgeführt - nicht ausreichen würde. Überdies erscheine das angebotene Beweismittel, nämlich die Einsichtnahme in das offene Grundbuch, zu unbestimmt. Gewünscht sei offenbar die Einsichtnahme in die Urkundensammlung und auch hier in bestimmte, leicht zu bezeichnende Kaufverträge. Der Urkundenbeweis sei aber gemäß § 297 ZPO durch Vorlegung der Urkunde anzutreten. Ein dem § 301 ZPO entsprechender Antrag liege ebenfalls nicht vor. Da die Beklagten somit als Miteigentümer anteilig auch zur Zahlung der Kollaudierungskosten heranzuziehen seien, die im einzelnen der Höhe nach unbekämpft festgestellt wurden, erweise sich die Rechtsrüge als berechtigt. Es erübrige sich im Tatsachenbereich darauf einzugehen, inwieweit tatsächlich auch die nicht in Verbindung mit Wohnungseigentum stehenden Teile der Liegenschaft von den den Kollaudierungskosten zugrunde liegenden Aufwendungen betroffen gewesen seien.

Dem aufgrund der Feststellungen des Erstgerichtes verbleibenden Unbehagen, daß die Beklagten im Falle sie nicht unmittelbar berührender Umbauarbeiten dennoch zur anteiligen Kostentragung zogen werden, sei zu entgegnen, daß sie von der vom Gesetz gebotenen Möglichkeit einer schriftlichen Vereinbarung nach § 19 Abs. 1 Z 2 WEG nicht Gebrauch gemacht hätten, die auch durchsetzbar gewesen wäre, könne doch das Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 WEG neu nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer eingeräumt werden, sodaß sie es aus Anlaß dieser Vereinbarung auch in der Hand gehabt hätten, eine von der Grundregel des § 19 WEG abweichende Regelung über die Aufteilung der Aufwendungen herbeizuführen. Die durch die Arbeiten möglicherweise erfolgte Wertsteigerung der Gesamtliegenschaft komme ihnen ebenfalls zugute. Aufgrund dieses Ergebnisses sei es auch im Tatsachenbereich unerheblich, inwieweit der jeweilige Hausverwalter von der Übereinkunft zwischen der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH und den Beklagten Kenntnis hatte und diese Vereinbarung bei den Abrechnungen befolgte. Das daraus zu

gewinnende Indiz für ein allfälliges Wissen der Wohnungseigentümer von der Vereinbarung sei mangels der vom Gesetz geforderten schriftlichen Übereinkunft ohne Bedeutung, ebenso schlüssiges Handeln durch Zahlung der Betriebskosten aufgrund entsprechender Abrechnungen.

Unter Zugrundelegung des Anteiles der Beklagten und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß zu den einzelnen vom Erstgericht festgestellten Kollaudierungskosten noch die 8 %ige Mehrwertsteuer komme, ergebe sich der Anspruch der klagenden Partei auf Zahlung des eingeklagten Betrages von S 50.304,21 einschließlich 8 % Umsatzsteuer, den aber die Beklagten entgegen dem Begehren nicht zur ungeteilten Hand, sondern bloß anteilmäßig schuldeten (Würth in Rummel, ABGB, Rz 8 zu § 19 WEG; Meinhart, ImmZ 1988, 311). Solidarhaftung bestehe auch nicht nach § 1203 ABGB (vgl. Strasser in Rummel, ABGB, Rz 5 zu §§ 1202, 1203). Die Worte "zur ungeteilten Hand" hätten daher zu entfallen gehabt. Die Fälligkeit ergebe sich aufgrund der festgestellten Abrechnung vom 1. August 1984 wie begehrt. Die Voraussetzungen des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO lägen wegen des Fehlens einer höchstgerichtlichen Entscheidung zur Anwendung des Erfordernisses der Schriftlichkeit auch bei Vereinbarungen von Wohnungseigentümern mit schlichten Miteigentümern vor. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs. 1 Z 2 und 4 in Verbindung mit Abs. 2 ZPO gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteils abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die klagende Partei beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, in eventu, ihr nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt. Der Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 2 in Verbindung mit Abs. 2 ZPO liegt nicht vor (§ 510 Abs. 3 Satz 2 ZPO).

In Ausführung der Rechtsrüge vertreten die Beklagten zunächst den Standpunkt, die klagegegenständlichen Kollaudierungskosten (genauer: die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur nachträglichen Bewilligung der Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben und dem Verfahren zur Erteilung der Benützungsbewilligung sowie in Befolgung der in diesen Verfahren erteilten Auflagen entstandenen Kosten) seien nicht von den Miteigentümern zu tragende Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 19 WEG, sondern von den Wohnungseigentümern zu tragende Kosten im Sinne des § 13 WEG; es könne keinen Unterschied machen, ob ein einzelner Wohnungseigentümer Änderungen an seiner Eigentumswohnung oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer Änderungen an dem im Wohnungseigentum stehenden Gebäudeteil vornehme. § 13 WEG sei zumindest analog auf den vorliegenden Fall anzuwenden, der dadurch gekennzeichnet sei, daß es zwischen dem im Wohnungseigentum stehenden Gebäudeteil und dem im schlichten Miteigentum stehenden Gebäudeteil keinerlei Berührungspunkte gebe, weshalb die prozeßgegenständlichen Aufwendungen den Beklagten auch nicht zugutegekommen seien. Dementsprechend seien die Beklagten mit den Kosten der Errichtung der Eigentumswohnungen nicht belastet worden. Die Unterstellung von Aufwendungen unter § 19 WEG setze, wie § 19 Abs. 1 Z 1 WEG zeige, eine vorhandene Nutzungsmöglichkeit voraus, die im gegenständlichen Fall für die Beklagten nicht gegeben sei. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Das WEG unterscheidet von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragende Aufwendungen, die entweder durch die Wartung und Instandhaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit und der dafür bestimmten Einrichtungen (§ 13 Abs. 3 WEG) oder durch Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit entstehen, mögen für solche Änderungen auch gemeinsame Teile der Liegenschaft oder Teile der Liegenschaft, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen, in Anspruch genommen werden (§ 13 Abs. 2 WEG), einerseits und von den Miteigentümern zu tragende Aufwendungen für die Liegenschaft (§ 19 WEG) andererseits. Daß die Voraussetzungen für eine Einreihung der klagegegenständlichen Kollaudierungskosten in die erstgenannte Gruppe gegeben wären, ist weder dem Parteivortrag noch den Feststellungen zu entnehmen (vorliegende Urkunden weisen - wie das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben hat - darauf hin, daß die im Zuge der baubehördlichen Verfahren erteilten Auflagen allgemeine Teile der Liegenschaft - möglicherweise nur allgemeine Teile des im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteils, was aber die Voraussetzungen für eine Einreihung in die erstgenannte Gruppe nicht herstellen würde - betroffen haben). Das Berufungsgericht hat vielmehr in Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung zutreffend dargelegt, daß die genannten Kosten unter die Aufwendungen des § 19 Abs. 1 Z 2 WEG fallen (sodaß es auf eine für die Beklagten bestehende Nutzungsmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 1 WEG nicht ankommt), wobei es auch nach Auffassung des Obersten Gerichtshofes keine Rolle spielt, daß nicht alle Miteigentumsanteile der Liegenschaft im



Wohnungseigentum stehen (MietSlg. 35.644; vgl. auch ImmZ 1987, 313 mit Anmerkung von Meinhart und 5 Ob 7/89). Letztere Ansicht liegt auch der ständigen Rechtsprechung zugrunde, daß Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 19 WEG zu einer Zeit entstanden sein müssen, in der wenigstens hinsichtlich eines ideellen Anteils an der Liegenschaft Wohnungseigentum durch grundbücherliche Eintragung begründet war (MietSlg. 35.645, MietSlg. XXXVIII/54 uva). Die Annahme des Berufungsgerichtes aber, daß diese Voraussetzung hier gegeben war, wird von den Beklagten gar nicht bestritten. Die von den Beklagten angestrebte Analogie zu § 13 WEG kommt mangels der hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht in Betracht. Besteht im Falle gemischten Eigentums das von den Beklagten behauptete Bedürfnis nach einer vom gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 19 WEG abweichenden Regelung, so ist - wie bereits das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben hat - der Weg der schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 2 WEG (zweckmäßiger Weise in Verbindung mit einer Anmerkung dieser Vereinbarung im Grundbuch im Sinne des § 19 Abs. 3 WEG; siehe dazu Meinhart, WEG 177, Faistenberger-Barta-Call, WEG, Rz 89 aE zu § 19, Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 19 WEG, Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 18 zu § 19 WEG) zu wählen. Darauf, ob die klagende Partei die baubehördlichen Verfahren, die zu den prozeßgegenständlichen Kosten führten, nur namens der Wohnungseigentümer oder namens aller Miteigentümer anhängig machte, kommt es bei der Beurteilung der Frage, ob diese Kosten zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 19 WEG gehören, nicht an.

Für den Fall, daß die streitgegenständlichen Kollaudierungskosten entgegen ihrem Standpunkt Aufwendungen im Sinne des § 19 WEG sein sollten, machen die Beklagten geltend, daß die dann erforderliche Schriftform für die Vereinbarung eines abweichenden Verteilungsschlüssels durch alle Miteigentümer im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 2 WEG ohnehin gewahrt worden sei. Dr.S\*\*\* habe die jeweiligen Wohnungseigentümer vor Vertragsschließung darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der Abrechnungsmodalitäten wegen Differenzierung zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum eine Vereinbarung getroffen werden müsse. Im Wohnungseigentumsvertrag (offenbar gemeint: in den Kaufverträgen) zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH befinde sich dementsprechend der Hinweis, daß die Käufer die Miteigentumsanteile samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten erwerben. In der Folge hätten sich die Verwalter und damit auch die Wohnungseigentümer an die getroffene Vereinbarung bzw. an den vereinbarten Abrechnungsmodus gehalten. Dem Erfordernis der Schriftlichkeit sei Genüge getan, wenn die Erwerber vor Abschluß der Kaufverträge vom Vertragsverfasser auf die zu schließende Vereinbarung hingewiesen worden seien, sich in den Kaufverträgen ein entsprechender Hinweis finde und in der Folge die Vereinbarung zwischen den schlichten Miteigentümern und dem Verkäufer der Eigentumswohnungen schriftlich geschlossen werde. Die jeweiligen Käufer hätten den Verkäufer zumindest schlüssig zum Abschluß dieser Vereinbarung ermächtigt, der diese Vereinbarung in deren Vertretung geschlossen habe. Verneine man die Beauftragung des Verkäufers mit dem Abschluß einer derartigen Vereinbarung durch die Käufer, so hätten diese zumindest nachträglich die schriftliche Vereinbarung schlüssig dadurch genehmigt, daß sich die jeweiligen Verwalter und damit auch die Wohnungseigentümer an die Vereinbarung gehalten hätten. Dieser Argumentation kann gleichfalls nicht beigeprägt werden.

Die schriftliche Vereinbarung vom 5.Juli 1977, auf die sich die Beklagten berufen, wurde zwischen ihnen und der W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH geschlossen. Diese Vereinbarung kann nicht als zwischen den Beklagten und den derzeitigen Wohnungseigentümern rechtswirksame Vereinbarung aller Miteigentümer im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 2 WEG angesehen werden. Zumindest die im (schriftlichen) Kaufvertrag des Dr.Arthur S\*\*\* vom 13.Mai 1975 enthaltene Vertragsklausel, er kaufe den Miteigentumsanteil samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, kann mangels ausreichender Bestimmtheit nicht als rechtswirksame (schriftliche) Überbindung der erst später geschlossenen Vereinbarung vom 5.Juli 1977 auf diesen Käufer oder als (schriftliche) Bevollmächtigung des Verkäufers,

namens des Käufers künftig diese Vereinbarung abzuschließen, beurteilt werden, mag der Käufer auch vom Vertragsverfasser auf die Notwendigkeit von (erst künftig zu treffenden und noch nicht näher festgelegten) Sonderregelungen hinsichtlich der Tragung bestimmter einzelner Betriebs- und Instandhaltungskosten hingewiesen worden sein (zur Wirksamkeit von bereits geschlossene Vereinbarungen nach § 19 Abs. 1 Z 2 WEG betreffenden Überbindungsklauseln vgl. Meinhart in ImmZ 1988, 95 einerseits und Landesgericht Innsbruck in MietSlg. 38.685 andererseits; siehe auch Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 17 zu § 19 WEG). Im übrigen ist den Revisionsausführungen der Beklagten, die zum Teil gegen das Neuerungsverbot verstoßen, entgegenzuhalten: Da eine Vereinbarung aller Miteigentümer im Sinne des § 19 Abs. 1 Z 2 WEG zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf, kann diese besondere Art der Ausdrücklichkeit einer Willenserklärung nicht durch eine schlüssige Willenserklärung ersetzt werden (vgl. MietSlg. 28.388 sowie 7 Ob 688/88). Da diese gesetzliche Formvorschrift nicht nur die Feststellung des Inhalts der Vereinbarung, sondern auch die Dokumentation der Ernstlichkeit des Parteiwillens und der gründlichen Überlegung durch die Partei sowie den sicheren Nachweis des wirklichen Parteiwillens bezweckt, bedürfte auch die Vollmacht zum Abschluß einer solchen schriftlichen Vereinbarung der Schriftform (Strasser in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 1005; Koziol-Welser<sup>8</sup> I 160). Selbst wenn die Wohnungseigentümer mit der behaupteten tatsächlichen Beachtung der Vereinbarung vom 5. Juli 1977 durch die Hausverwalter einverstanden gewesen sein sollten und daraus ihr schlüssiger Beitritt zu dieser Vereinbarung oder die nachträgliche Genehmigung des Abschlusses dieser Vereinbarung durch die W\*\*\* IM E\*\*\* GmbH abgeleitet werden könnte, würde dies daher mangels Einhaltung der gesetzlichen Schriftform noch nicht zur Rechtswirksamkeit der Vereinbarung führen. Es war demnach der Revision ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E18295

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00055.89.0714.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890714\_OGH0002\_0050OB00055\_8900000\_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](http://www.jusline.at)