jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/12/15 5Ob171/09x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als Vorsitzende sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Lovrek, Dr. Veith, Dr. Höllwerth, und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft (richtig: Eigentümergemeinschaft) EZ 3761 GB *****, vertreten durch Dr. Eva-Maria Schmid-Strutzenberger, Rechtsanwältin in Krems, gegen die beklagte Partei Friedrich S*****, vertreten durch die Hirtzberger Sacha Katzensteiner Rechtsanwälte GmbH in Krems, wegen 7.066,71 EUR sA, über die ordentliche Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichts Krems an der Donau als Berufungsgericht vom 13. Mai 2009, GZ 1 R 325/08m-17, mit dem infolge Berufung des Beklagten das Urteil des Bezirksgerichts Krems an der Donau vom 20. September 2008, GZ 8 C 525/07g-13, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit 556,99 EUR (darin enthalten 92,83 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Ob der EZ 3761 GB ***** ist Wohnungseigentum begründet. Die Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft. Der Beklagte ist Mit- und Wohnungseigentümer. Er hatte mit Kaufvertrag vom 6. 12. 2005 an dieser Liegenschaft 518/1620-tel Anteile (B-LNR 2) und 175/1620-tel Anteile (B-LNR 10) erworben, mit welchen Wohnungseigentum an Büro 2 und Büro 1 verbunden ist.

Ob der Liegenschaft ist sub C-LNR 1a die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG 1975 angemerkt. Wendet man diese vereinbarte Aufteilung an, wonach für die Objekte des Beklagten insgesamt 39,2 % der Betriebskosten zu tragen sind, dann hat der Beklagte in den Jahren 2006 und 2007 insgesamt 7.066,71 EUR zu wenig an Betriebskosten entrichtet.

Die Klägerin begehrte vom Beklagten die Bezahlung der restlichen Betriebskosten aus den Jahren 2006 und 2007 in der Höhe von 7.066,71 EUR sA.

Der Beklagte wandte - soweit für das Revisionsverfahren noch wesentlich - eine auf den Titel des Schadenersatzes gestützte, das Klagebegehren übersteigende Gegenforderung ein. Die Klägerin habe entgegen § 31 WEG 2002 keine Rücklage eingehoben. Aus diesem Grund würden nunmehr ihn (als seinerzeitigen Käufer von Wohnungseigentumsobjekten) die gesamten (anteiligen) Kosten für die Generalsanierung der Aufzugsanlage in der Höhe von 18.402,09 EUR treffen, welchen Betrag der Beklagte dem Klagebegehren kompensando entgegen halte.

Das Erstgericht erkannte die Klagsforderung an Kapital mit 7.066,71 EUR als zu Recht, die vom Beklagten eingewandte Gegenforderung (gemeint offenbar: bis zur Höhe der Klagsforderung) als nicht zu Recht bestehend und verpflichtete folglich den Beklagten zur Zahlung von 7.066,71 EUR sA. Das Erstgericht vertrat rechtlich zur eingewandten Gegenforderung die Ansicht, dass diese schon deshalb nicht berechtigt sei, weil der Beklagte die Kosten für die Generalsanierung des Lifts bislang nicht bezahlt und daher noch keinen Schaden erlitten habe.

Das Berufungsgericht verwarf die vom Beklagten erhobene Berufung soweit sie Nichtigkeit geltend machte und es gab dieser im Übrigen nicht Folge. Die vom Erstgericht zu besagter Gegenforderung vertretene Rechtsansicht sei zwar nicht zu billigen (RIS-Justiz RS0022568), doch bestehe diese dennoch nicht zu Recht. Werde ein Miteigentumsanteil erworben, für welchen keine Rücklage gebildet worden sei, dann liege ein gewährleistungspflichtiger Mangel vor, der sich gegen den Verkäufer richte. Ein Schadenersatzanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft bestehe insoweit nicht, weil § 16 WEG 1975 bzw nunmehr § 31 WEG 2002 nur nach Eintritt in die Gemeinschaft unter den Gemeinschaftern wirke.

Das Berufungsgericht sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob ein Wohnungseigentümer die Eigentümergemeinschaft mit der Begründung in Anspruch nehmen könne, diese habe vor dessen Anteilserwerb keine Rücklage gebildet.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die ordentlicheRevision des Beklagten mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Abweisung des Klagebegehrens. Hilfsweise stellt der Beklagte auch einen Aufhebungsantrag. Der Beklagte macht in seinem Rechtsmittel - zusammengefasst - geltend, die gesetzlich zwingend zu bildende Rücklage diene der Bedeckung künftiger Aufwendungen. Der Schutzzweck der gesetzlichen Verpflichtung zur Rücklagenbildung müsse dann aber auch darin bestehen, zukünftig in die Eigentümergemeinschaft eintretenden Personen - wie hier den Beklagten - nicht mit der Tatsache zu konfrontieren, dass Mittel für notwendige Sanierungsarbeiten an allgemeinen Teilen fehlten. Da die Wohnungseigentümer den gesetzlichen Auftrag zur Rücklagenbildung ignoriert hätten, werde nunmehr der Beklagte mit Zahlungspflichten belastet, welche aus der Rücklage zu bedecken gewesen wären. Zu 5 Ob 247/04s habe der Oberste Gerichtshof die Haftung des Verwalters für eine unterlassene Rücklagenbildung bejaht. Es bestehe kein Grund, die insoweit rechtswidrig handelnde Eigentümergemeinschaft haftungsrechtlich anders zu behandeln. Die genannte Entscheidung widerlege auch die Ansicht der Klägerin, wonach die gesetzliche Regelung über die Rücklagenbildung kein Schutzgesetz sei.

Die Klägerin erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, der Revision des Beklagten keine Folge zu geben. Die Klägerin führt in ihrer Rechtsmittelbeantwortung - zusammengefasst - aus, die Beurteilung des Erstgerichts, wonach die strittige Gegenforderung unberechtigt sei, habe der Beklagte in seiner Berufung nicht gerügt. Im Übrigen seien deshalb erst ab 2004 Beiträge zur Rücklage eingehoben worden, weil die bisherigen, allesamt wirtschaftlich potenten Wohnungseigentümer sämtliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach Fertigstellung, Rechnungslegung und Vorschreibung anteilig bezahlt hätten. Der Beklagte mache mit seiner Gegenforderung einen bloßen Vermögensschaden geltend, welcher nur im Fall einer Schutzgesetzverletzung ersatzfähig sei. Bis zum Erwerb der Wohnungseigentumsobjekte habe aber der Beklagte in keinem Vertragsverhältnis zur Klägerin und deren Vertreter gestanden und es sei ihm überdies offen gestanden, sich über Existenz und Stand der Rücklage in Kenntnis zu setzen. Der Beklagte sei rechtlich keineswegs ungeschützt, könne er doch allfällige Gewährleistungsansprüche gegen seinen Verkäufer geltend machen. Die Rücklage stelle außerdem ein gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft dar, welches nicht im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehe, weshalb auch ein ausscheidender Wohnungseigentümer geleistete Zahlungen selbst dann nicht zurückfordern könne, wenn keine entsprechenden Investitionen erfolgt seien. Schließlich könnte auch eine ordnungsgemäß gebildete Rücklage durch größere Instandhaltungsarbeiten aufgebraucht sein, während hier laufend alle erforderlichen Investitionen vorgenommen worden seien.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

1.1. Vorauszuschicken ist zunächst, dass der Beklagte die Bejahung des Bestands der Klagsforderung durch die Vorinstanzen in seiner Revision nicht aufgreift. Auf diese rechtlich selbstständige Frage ist daher nicht einzugehen (vgl dazu RIS-Justiz RS0043338; RS0041570; 5 Ob 193/08f mwN; 5 Ob 148/07m mwN; Zechner in Fasching/Konecny2 IV/1 § 503 ZPO Rz 189 f mwN).

1.2. Der Einwand der Klägerin, der Beklagte habe die Verneinung des Bestands der noch strittigen Gegenforderung in seiner Berufung nicht gerügt, ist unzutreffend (vgl S 7 in ON 14).

2.1. § 16 Abs 1 WEG 1975 (idF des 3. WÄG, BGBl 1993/800) bestimmte, dass die Miteigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (§ 19 WEG 1975) zu bilden haben. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage war auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (§ 17 Abs 1 Z 2 WEG 1975) Bedacht zu nehmen. Mit dieser Bestimmung wurde die Bildung einer Rücklage erstmals bindend und verpflichtend vorgeschrieben (Spruzina in Schwimann[2], § 16 WEG 1975 Rz 1; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 31 WEG 2002 Rz 22).

2.2. Den Sinn der Bildung einer Rücklage sah der Gesetzgeber darin, die „mit der Aufnahme eines Darlehens verbundenen Kosten für die Geldbeschaffung und Verzinsung, die oft eine beträchtliche Höhe erreichen und die Zahlungspflichtige vielfach empfindlich belasten", zu vermeiden und der unter Umständen mangelnden „Belehnbarkeit mit Rücksicht auf die noch aushaftenden Baudarlehen und (oder) sonstigen Vorlasten" zu entgehen (vgl ErläutRV 1972, 240 BlgNR 13. GP zu § 14; dem folgend Spruzina in aaO § 16 WEG 1975 Rz 1; zur Rücklage auf der Basis der Stammfassung des § 16 WEG 1975 s ferner E. M. Hausmann aaO § 31 WEG 2002 Rz 4).

2.3. Auch der erkennende Senat hat sich bereits auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 mit dem Zweck der Rücklage auseinandergesetzt und diesen in der Mittelvorsorge gesehen, um nicht nur die alltäglichen Auslagen, sondern auch die zeitlich nicht genau vorhersehbaren Liegenschaftsaufwendungen bestreiten zu können (5 Ob 367/97z = ecolex 1998, 128 = immolex 1998/29, 55 = MietSlg 49.524; vgl auch RIS-Justiz RS0108664). Ähnlich sahen etwa Würth/Zingher (in WohnR 94, § 16 WEG 1975 Rz 1) den Sinn der Rücklage primär in der Ansparung von Mitteln für hohe, nicht jährlich wiederkehrende Auslagen, insbesondere für große Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (näher zu den [unterschiedlichen] Verwendungsmöglichkeiten der Rücklage im Laufe der wohnrechtlichen Rechtsentwicklung s Würth in Rummel[3], § 31 WEG 2002 Rz 1; E. M. Hausmann aaO Österreichisches Wohnrecht, § 31 WEG 2002 Rz 2 ff).

3.1. Nunmehr bestimmt § 31 Abs 1 WEG 2002, dass die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32 WEG 2002) zu bilden haben (näher zum Verwendungszweck s Würth aaO § 31 WEG 2002 Rz 2; E. M. Hausmann aaO § 31 WEG 2002 Rz 17). Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Auch nach § 31 Abs 1 WEG 2002 ist die Bildung einer Rücklage zwingend vorgeschrieben; unterbleibt dies, dann enthält dafür das Gesetz selbst aber keine Sanktion (Würth aaO § 31 WEG 2002 Rz 2). Allerdings kann jeder Wohnungseigentümer die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass eine angemessene Rücklage gebildet wird (§ 30 Abs 1 Z 2 WEG 2002).

3.2. Die Rücklage ist Vermögen der Eigentümergemeinschaft (Würth aaO § 31 WEG 2002 Rz 1) und deren Eigentum (5 Ob 171/02m = SZ 2002/148; 5 Ob 185/07b = wobl 2008, 275/95 [Call] = immolex 2008/95, 216; RIS-Justiz RS0110524; E. M. Hausmann aaO § 31 WEG 2002 Rz 31). Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, zu einer unter Bedachtnahme auf die Entwicklung der Aufwendungen angemessenen Rücklage beizutragen (E. M. Hausmann aaO § 31 WEG 2002 Rz 23). Die Höhe der Rücklage legt das Gesetz selbst nicht fest. Solange dazu kein Beschluss der Wohnungseigentümer oder keine Entscheidung des Außerstreitrichters vorliegt, ist es Sache des Verwalters, die Höhe der einzuhebenden Beiträge festzusetzen (RIS-Justiz RS0103218; Würth aaO § 31 WEG 2002 Rz 2; E. M. Hausmann aaO § 31 WEG 2002 Rz 23). Der einzelne Wohnungseigentümer kann Rückzahlungen aus (dem angesparten Teil) der - im Eigentum der Eigentümergemeinschaft stehenden - Rücklage nicht verlangen (E. M. Hausmann aaO § 31 WEG 2002 Rz 32 mit Nachweisen aus zweitinstanzlicher Judikatur).

4.1. Der vom Beklagten erachtete finanzielle Nachteil aus früher nicht vorgeschriebenen Beiträgen zur Rücklage ist reiner Vermögensschaden. Dem Vermögen einer Person kommt aber kein absoluter Schutz zu (RIS-Justiz RS0022462 [T2]). Die Verursachung eines Vermögensschadens macht daher nur dann ersatzpflichtig, wenn sich die Rechtswidrigkeit der Schädigung aus der Verletzung vertraglicher Pflichten, aus der Verletzung absoluter Rechte oder aus der Übertretung von Schutzgesetzen ableiten lässt (RIS-Justiz RS0022813, RS0022462 [T1]).

4.2. Die vor dem Erwerb der Wohnungseigentumsobjekte durch den Beklagten unterbliebene Einhebung von Beiträgen zur Rücklage kann diesem gegenüber keine Verletzung vertraglicher Pflichten der Klägerin darstellen, und

auch eine Verletzung absoluter Rechte des Beklagten ist nicht zu erkennen. Es bleibt demnach zu beurteilen, ob der Schutzzweck der oben zu Punkt 2. und 3. dargestellten gesetzlichen Regelungen über die Rücklage auch den Beklagten erfasst und zum unmittelbar Geschädigten macht, weil diesem nur in einem solchen Fall ein Schadenersatzanspruch zustünde (vgl RIS-Justiz RS0022679; RS0022584; RS0031143; RS0022813).

4.3. Die gesetzlichen Regelungen über die Bildung einer Rücklage bezwecken nach Ansicht des erkennenden Senats, der Eigentümergemeinschaft im Wege der laufenden Einhebung von Beiträgen (Ansparen) eine Liquiditätsreserve zu gewährleisten, um vornehmlich (absehbare) größere Investitionen kostengünstig, nämlich ohne Inanspruchnahme von Fremdkapital decken zu können. Es handelt sich dabei um einen primär gemeinschaftsbezogenen Zweck, was daraus erhellt, dass die Rücklage nicht im quotenmäßigen Miteigentum der Wohnungseigentümer steht, sondern Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft darstellt und der einzelne Wohnungseigentümer zur Rücklage geleistete, noch nicht verbrauchte Beiträge auch nicht zurückverlangen kann. Dass künftige Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts von der früher erfolgten Einhebung (besonders) hoher (und unverbraucht erhalten gebliebener) Beiträge zur Rücklage profitieren, während ihnen geringe oder nicht eingehobene Beiträge wirtschaftlich nachteilig sind, stellt bloß eine mittelbare Folgewirkung dar, die einen solchen späteren Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts nicht zum unmittelbar Geschädigten macht. Unterbleibt also die Einhebung einer Rücklage entgegen § 31 WEG 2002, so kann daraus ein späterer Käufer eines Wohnungseigentumsobjekts keinen Schadenersatzanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft ableiten.

4.4. Aus der vom Beklagten bezogenen Entscheidung5 Ob 247/04s (= MietSlg 56.561 = immolex 2005/22 [Prader] = wobl 2005/115 [Call]) kann dieser für seinen - einen Schadenersatzanspruch annehmenden - Rechtsstandpunkt nichts gewinnen, galt es doch dort, die Haftung des gesetzwidrig keine Beiträge einhebenden Verwalters gegenüber der Eigentümergemeinschaft, also die Verletzung von Handlungspflichten im Rahmen eines Vertragsverhältnisses, zu beurteilen. Eine solche Konstellation liegt hier nicht vor.

Die Revision erweist sich demnach als nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 50, 41 ZPO.

Textnummer

E93083

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00171.09X.1215.000

Im RIS seit

14.01.2010

Zuletzt aktualisiert am

31.01.2013

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