

TE OGH 2018/6/28 6Ob115/18g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.06.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Schramm als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny sowie die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden

Partei Eigentümergemeinschaft *****, vertreten durch Tschurtschenthaler Rechtsanwälte GmbH in Klagenfurt am Wörthersee, gegen die beklagte Partei „R***** GmbH, *****, vertreten durch Arneitz & Dohr Rechtsanwälte in Villach, sowie der Nebenintervenientinnen auf Seiten der beklagten Partei 1. H***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Rudolf Denzel und Dr. Peter Patterer, Rechtsanwälte in Villach, 2. I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Alexander Klaus Rechtsanwalts GmbH in Klagenfurt am Wörthersee, 3. A***** GmbH, *****, vertreten durch Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH in Graz, 4. L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Leopold Wagner Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Klagenfurt am Wörthersee, 5. D***** ZT GmbH, *****, vertreten durch Dr. Joachim Bucher, LL.M., und Mag. Martin Schiestl, Rechtsanwälte in Villach, sowie 6. K***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Michael Ruhdorfer, Rechtsanwalt in Klagenfurt am Wörthersee, wegen 1.500 EUR sA, Verbesserung (Streitwert: 560.400 EUR) und Feststellung (Streitwert: 13.000 EUR), über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 29. März 2018, GZ 5 R 167/17v-39, mit dem über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 19. September 2017, GZ 50 Cg 37/17i-29, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rekurskosten sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Beklagte errichtete als Bauträgerin und Wohnungseigentumsorganisatorin eine Wohnungseigentums-anlage. Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 15. Oktober 2013 erwarben S***** F***** und J***** F***** unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an den Objekten Top 9/1 Haus 9, Keller B Haus 9 und Tiefgaragen-Abstellplatz 136. Mit der – nur eine Unterschrift aufweisenden – „Erklärung der Abtretung der Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche betreffend EZ ***** GB *****“ erklärten sie, als Miteigentümer der angeführten Liegenschaft ihre Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche betreffend die Allgemeinen Teile der Liegenschaft an die Wohnungseigentümergemeinschaft abzutreten.

Mittels Umlaufbeschlusses stimmten Miteigentümer von 53,66 % der Anteile für die Annahme der abgetretenen Gewährleistungsansprüche.

Die klagende Eigentümergemeinschaft begehrt aus dem Titel des Schadenersatzes und der Gewährleistung einerseits 1.500 EUR sA sowie zahlreiche Verbesserungen an den Baukörpern auf der angeführten Liegenschaft, in eventu die Zahlung von 560.400 EUR sA. Außerdem strebt sie die Feststellung der Haftung der Beklagten für alle zukünftigen Schäden aus der nicht sach- und normgerechten Verlegung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizungsleitungen auf der gesamten Liegenschaft sowie der nicht fachgerechten Ausführung der Tiefgaragendecke an.

S***** F***** und J***** F***** hätten die von ihnen erworbenen Wohnungseigentumsobjekte am 13. Dezember 2013 von der Beklagten übernommen; im Frühjahr 2014 seien erste Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sichtbar geworden.

Die beklagte Partei bestreitet das Klagebegehren und beantragte dessen Abweisung. Mangels wirksamer Abtretung sei die Klägerin nicht klagslegitimiert. In der Abtretungserklärung sei keinerlei Rechtsgrund enthalten, sodass die Zession ungültig sei.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Der klagende Zessionar habe den Nachweis der gültigen Zession zu erbringen und damit auch den Rechtsgrund der Abtretung zu behaupten und zu beweisen. Diesen Anforderungen werde die vorliegende Abtretungserklärung nicht gerecht.

Das Berufungsgericht hob diese Entscheidung auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Die vom Erstgericht herangezogenen Gründe seien nicht geeignet, die Aktivlegitimation der Klägerin zu verneinen. Aus § 9 EO lasse sich nicht ableiten, dass außerhalb des Exekutionsverfahrens der Rechtsgrund der Abtretung in der

– prinzipiell gar nicht notwendigen – schriftlichen Abtretungserklärung enthalten sein müsse. Damit erlaube die vorliegende Tatsachengrundlage noch keine abschließende rechtliche Beurteilung. Im fortgesetzten Verfahren werde sich das Erstgericht mit der inhaltlichen Berechtigung des Klagebegehrens auseinanderzusetzen haben. Sofern der Hinweis in den Feststellungen des Erstgerichts, wonach die Abtretungserklärung augenscheinlich nur eine Unterschrift trage, Bedenken des Erstgerichts an der Gültigkeit der Abtretung zum Ausdruck bringen sollte, werde dies mit den Parteien zu erörtern sein.

Ein Bewertungsausspruch sei angesichts der Höhe des Eventualbegehrens nicht erforderlich. Zur Frage, ob die aus dem Gemeinschaftsverhältnis zwischen den Miteigentümern entspringenden Treuepflichten schon für sich einen ausreichenden Rechtsgrund für die Abtretung nach § 18 Abs 2 erster Satz WEG darstellten, fehle höchstgerichtliche Judikatur, sodass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen sei.

Rechtliche Beurteilung

Hierzu hat der Oberste Gerichtshof erwogen:

1.1. Der Streitwert der zu Punkt 2.) der Klage erhobenen Eventualbegehren übersteigt 5.000 EUR und das Berufungsgericht hat den Rekurs nach § 519 Abs 1 Z 2 ZPO zugelassen. Nach der Entscheidung 1 Ob 170/17g und den darin zitierten Rechtssätzen genügt es für das Überschreiten der Wertgrenze von 5.000 EUR, wenn das Eventualbegehren diesen Betrag übersteigt. Zwar wurde in der Entscheidung 4 Ob 123/16s ausgeführt, dieser Grundsatz gelte nur dann, wenn das Berufungsgericht auch über das Eventualbegehren abzusprechen hatte, was bei der Aufhebung eines dem Hauptbegehren stattgebenden Ersturteils nicht der Fall sei. Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht jedoch ein Haupt- und Eventualbegehren abweisendes Ersturteil aufgehoben, sodass es auch „über das Eventualbegehren zu entscheiden hatte“. Der Zulässigkeit des Rekurses steht daher § 528 Abs 2 Z 1 iVm § 527 Abs 2 ZPO nicht entgegen.

1.2. Der Rekurs ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

2.1. Grundlage für die geltend gemachten Ansprüche ist nach dem Klagsvorbringen der von den Erwerbern S***** F***** und J***** F***** mit der Beklagten abgeschlossene Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 15. 10. 2013. In einem solchen Fall ist zunächst nur der Erwerber und nicht die (allenfalls noch gar nicht bestehende) dingliche Rechtsgemeinschaft forderungs-berechtigt (RIS-Justiz RS0082907 [T5]).

2.2. § 18 Abs 2 WEG sieht jedoch ausdrücklich vor, dass die Wohnungseigentümer die Liegenschaft betreffende

Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten können, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Diese Abtretung kann sowohl Ansprüche bezüglich allgemeiner Teile der Liegenschaft als auch solche bezüglich der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte erfassen (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 22; Feil/Marent/Preis, WEG § 18 Rz 13).

2.3. Die klagsweise Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen durch die Eigentümergemeinschaft iSd § 18 Abs 2 WEG erfordert daher eine wirksame Abtretung dieser Ansprüche vom Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft. Die

– auch schlüssig mögliche – Annahme der Abtretung hat durch den Vertreter der Eigentümergemeinschaft zu erfolgen. Die wirksam zustandegekommene Zession bewirkt dann bereits im Außenverhältnis die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft, ohne dass das Prozessgericht die über die Geltendmachung der abgetretenen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegebenenfalls erfolgte interne Willensbildung der Eigentümergemeinschaft überprüfen müsste (RIS-Justiz RS0128567).

3.1. Im vorliegenden Fall wurde der Inhalt der Abtretungserklärung Blg ./E vom Erstgericht festgestellt; weiters steht fest, dass die Eigentümer mit Umlaufbeschluss für die Annahme der Ansprüche stimmten. Nach der Entscheidung 5 Ob 71/12w (ErwGr 4.6) muss allerdings zwischen der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft bei der Annahme der Abtretung und der Erklärung der Annahme nach außen getrennt werden, wobei letztere idR durch den Verwalter erfolgen wird, da dieser die Eigentümergemeinschaft vertritt. Im vorliegenden Fall hat das Erstgericht bloß festgestellt, dass die Eigentümer der Annahme der Abtretung zustimmten, nicht aber, wie die Eigentümergemeinschaft den abtretenden Eigentümern gegenüber die Annahme erklärte.

3.2. Auf die Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG kommen die allgemeinen Grundsätze der §§ 1392 ff ABGB zur Anwendung, sodass es sich um einen formlosen Konsensualvertrag handelt, dessen Zustandekommen zunächst die Erklärung der Forderungsübertragung durch den Altgläubiger und deren Annahme durch den Neugläubiger erfordert (5 Ob 71/12w mwN).

3.3. Die Abtretung setzt als kausales Verfügungsgeschäft ein gültiges Grundgeschäft voraus; sie bildet ebensowenig wie die Übergabe einen abstrakten Vertrag (Ertl in Rummel, ABGB³ § 1392 ABGB Rz 1 mwN). Titelgeschäft und Abtretung fallen meist zusammen (RIS-Justiz RS0032682; Neumayr in KBB4 § 1392 Rz 5).

3.4. Die Unwirksamkeit der Abtretung und den daraus folgenden Mangel der Gläubigerstellung des Klägers kann der Beklagte als abgetretener Schuldner dem Kläger gegenüber einwenden (RIS-Justiz RS0032510). Der Zessionar hat die erforderlichen Beweise für einen gültigen Rechtsgrund zu erbringen, sobald der Zessionsschuldner die Wirksamkeit der Abtretung wegen Fehlens eines tauglichen Titels bestreitet (RIS-Justiz RS0032510 [T3]).

3.5. Zur Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG wird vertreten, dass den Titel das zwischen Eigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümern bestehende (Treue-)Verhältnis abgebe (Löcker in Hausmann/Vonkilch, WEG4 § 18 Rz 29d). Dem schließt sich U. Terlitz, Die Eigentümergemeinschaft und die Zession nach § 18 Abs 2 WEG 2002, in FS Würth (2014) 224 an, wenn er ausführt, das erforderliche Grund„geschäft“ werde im Gemeinschaftsverhältnis zwischen sämtlichen Wohnungs-eigentümern zu suchen sein, aus dem auch ein Treueverhältnis der einzelnen gegenüber der Eigentümergemeinschaft erwachse. Nach diesen Autoren genügt daher bei einer Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG bereits das gemeinschaftliche Interesse der Wohnungseigentümer an der Schadensbehebung (vgl RIS-Justiz RS0119208). Dem ist im Hinblick auf die in § 18 Abs 2 WEG sondergesetzlich ausdrücklich eröffnete Möglichkeit der Abtretung zuzustimmen; der Gesetzgeber will damit für den einzelnen Wohnungseigentümer die Durchsetzung seiner Ansprüche erleichtern. Aus typologischer Sicht handelt es sich dabei um einen Sonderfall des Auftrags, wobei dessen Grundlage im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern liegt. Einer besonderen Anführung eines – sich schon aus der gesetzlichen Ausgestaltung des Wohnungseigentumsrechts ergebenden – Auftrags in der Abtretungserklärung bedurfte es nicht. Das gemeinsame Interesse an der Schadensbehebung lässt sich im vorliegenden Fall zudem auch aus der positiven Beschlussfassung durch die Eigentümer über die Annahme der Abtretung ableiten.

4. Zutreffend ist auch die Argumentation des Berufungsgerichts, wonach die Abtretung weder Schriftlichkeit noch die Nennung eines Rechtsgrunds in einer Urkunde erfordert: Die Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG kann auch formlos erfolgen (5 Ob 71/12w). Dass sich die vom Erstgericht erwähnte Entscheidung 3 Ob 2216/96w lediglich auf den Nachweis des Forderungsübergangs nach § 9 EO bezieht, dieser hier jedoch nicht einschlägig ist, hat das

Berufungsgericht bereits ausführlich dargestellt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichts kann verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO), zumal die Parteien diese Frage in ihren Schriftsätzen im Rekursverfahren nicht mehr aufgreifen.

5. Der Rekurs steht auf dem Standpunkt, das Klagebegehren sei auch wegen Verjährung abzuweisen. Der Rekurs gesteht jedoch selbst zu, dass der Rechtsmeinung der Beklagten die Entscheidung 5 Ob 69/10y entgegensteht, in der der für das Wohnrecht zuständige Fachsenat ausführt, auch im gegebenen Zusammenhang des Wohnungseigentums beginne die dreijährige Gewährleistungsfrist für Sachmängel mit der Übergabe. Die Entscheidung enthält auch eine Auseinandersetzung mit gegenteiligen Literaturmeinungen, die jedoch abgelehnt werden. Die Argumentation im Rekurs, dieses Ergebnis sei in Fällen nicht sachgerecht, in denen es um ganz andere Teile der Liegenschaften gehe, für die der Erwerber gar nicht „erhaltungspflichtig“ sei, übersieht, dass ein Wohnungseigentümer nicht Eigentümer einer einzelnen räumlich abgegrenzten Wohnung, sondern Miteigentümer der gesamten Liegenschaft wird (vgl § 2 Abs 1 WEG), sodass sich auch Mängel an diesen Teilen in seinem Vermögen niederschlagen. Der Rekurs nennt auch keine einzige Literaturstelle, bei der die genannte Entscheidung „von der Lehre stark kritisiert“ worden wäre. Vielmehr hat Prader, immolex 2011/26, der Entscheidung ausdrücklich zugestimmt; auch bei Friedl, ecolex 2011/45, findet sich keine Kritik.

6. Was den Umstand betrifft, dass die Abtretungserklärung nur eine einzelne Unterschrift trägt, obwohl Ansprüche sowohl von S***** F***** als auch von J***** F***** betroffen sind, hat das Berufungsgericht dem Erstgericht ohnehin eine Fortsetzung des Verfahrens aufgetragen. Im Übrigen bedarf die Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG wie ausgeführt nicht der Schriftform und/oder einer Unterschrift. Das Erstgericht hat diesbezüglich festgestellt, dass „S***** F***** und J***** F*****“ die Abtretung erklärten.

7. Die weiteren Rekursausführungen sind nicht stichhältig. In der bisherigen Judikatur wurden Erklärungen, die die Abtretung „der Gewährleistungsansprüche“ beinhalteten, nicht beanstandet (5 Ob 69/10y). Nur im Fall der Klagsführung durch einen Wohnungseigentümer selbst ist eine vorherige gesonderte Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft zur Wahl des Gewährleistungsbefehls erforderlich, weil es ansonsten zur Beeinträchtigung von Gemeinschaftsinteressen kommen könnte (vgl RIS-Justiz RS0108158); im Fall der Klagsführung durch die Eigentümergemeinschaft steht es hingegen ohnehin dieser offen, ob und welche gegebenenfalls abgetretenen Ansprüche sie geltend machen will, sodass es einer zusätzlichen Überprüfung der dazu getroffenen internen Willensbildung der Eigentümergemeinschaft als Voraussetzung für deren Aktivlegitimation zur Geltendmachung nach § 18 Abs 2 WEG 2002 abgetreter Ansprüche nicht bedarf (5 Ob 71/12w ErwGr 4.7).

Zusammenfassend erweist sich der angefochtene Beschluss daher als frei von Rechtsirrtum, sodass dem unbegründeten Rekurs ein Erfolg zu versagen war.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.

Textnummer

E122242

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0060OB00115.18G.0628.000

Im RIS seit

29.08.2018

Zuletzt aktualisiert am

22.03.2019

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