



Judikatur zur Rücklage im Wohnungseigentum

Der OGH hat neulich entschieden, dass der Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts keinen Schadenersatzanspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat, die es entgegen § 31 WEG unterlassen hat, von den Voreigentümern Rücklagenbeiträge zu verlangen (5 Ob 171/09x). Ein vertraglicher Anspruch gegenüber der Gemeinschaft kommt nicht in Betracht, es liegt auch keine Verletzung absoluter Rechte vor, und in Ansehung des Schutzzwecks des § 31 WEG ist der erwerbende Wohnungseigentümer nur mittelbar geschädigt.

Sachverhalt:

Die klagende Eigentümergemeinschaft beehrte vom Beklagten die Bezahlung der restlichen Betriebskosten aus den Jahren 2006 und 2007. Der beklagte Wohnungseigentümer wandte eine auf den Titel des Schadenersatzes gestützte, das Klagebegehren übersteigende Gegenforderung ein. Die Eigentümergemeinschaft 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 treffen, welchen Betrag der Beklagte dem Klagebegehren kompensando entgegen halte.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

§ 31 Abs 1 WEG bestimmt, dass die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden haben. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Die Bildung einer Rücklage ist zwingend vorgeschrieben; unterbleibt dies, dann enthält dafür das Gesetz selbst aber keine Sanktion. Allerdings kann jeder Wohnungseigentümer die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass eine angemessene Rücklage gebildet wird (§ 30 Abs 1 Z 2 WEG).

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. Der einzelne Wohnungseigentümer kann Rückzahlungen aus (dem angesparten Teil) der - im Eigentum der Eigentümergemeinschaft stehenden - Rücklage nicht verlangen.

Die vor dem Erwerb der Wohnungseigentumsobjekte durch den Beklagten unterbliebene Einhebung von Beiträgen

zur Rücklage kann diesem gegenüber keine Verletzung vertraglicher Pflichten der Eigentümergemeinschaft darstellen, und auch eine Verletzung absoluter Rechte des Beklagten ist nicht zu erkennen. Es bleibt demnach zu beurteilen, ob der Schutzzweck der oben 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.

Die gesetzlichen Regelungen über die Bildung einer Rücklage bezwecken, 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. 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, so kann daraus ein späterer Käufer eines Wohnungseigentumsobjekts keinen Schadenersatzanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft ableiten.

Anmerkung:

Wenngleich im vorliegenden Fall ein Schadenersatzanspruch des erwerbenden Wohnungseigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft wegen unterbliebener Rücklagenbildung verneint wurde, darf nicht davon ausgegangen werden, dass die Missachtung des § 31 WEG keinerlei Rechtsfolgen zeitigen kann: Ein Verwalter, der keine Rücklage einhebt, verletzt seine vertraglichen Handlungspflichten gegenüber der Gemeinschaft. Dergestalt ist der Verwaltungsvertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (nämlich der einzelnen Wohnungseigentümer) aufzufassen und kann dieser unter Umständen dem einzelnen Wohnungseigentümer sehr wohl (vertragliche) Schadenersatzansprüche einräumen, und zwar gegenüber dem pflichtwidrigen Verwalter, der es unterlassen hat, von Voreigentümern angemessene Rücklagenbeiträge zu begehren. Freilich wäre in einer derartigen Auseinandersetzung zu prüfen, wie weit ein erwerbender Wohnungseigentümer gleichsam „blind“ auf das Vorhandensein einer angemessenen Rücklage vertrauen darf, oder ob ihm nicht die Obliegenheit zukommt, im Erwerbsfall Erkundigungen über die Höhe der Rücklage einzuholen. Meines Erachtens ist von einer derartigen Obliegenheit auszugehen. Ist der erwerbende Wohnungseigentümer indes über die fehlende Rücklage informiert, so hat er es in der Hand, diesen Umstand über den mit seinem Vormann zu vereinbarenden Kaufpreis auszugleichen. Dann läge aber, wenn später aufgrund der fehlenden Rücklage höhere Einmalzahlungen für zB Erhaltungsaufwendungen anfallen, gar kein Schaden vor und käme damit auch gegenüber dem Verwalter ein Schadenersatzanspruch nicht in Betracht.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at