

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Top-Thema

Mietvertragliche Wertsicherungsklauseln auf dem Prüfstand

Wohnungseigentumsrecht

Dachbegrünungen im
Wohnungseigentum

Forum Immobilientreuhänder

Zum Mietzins nach dem
Ende der Förderungsdauer

Immobilienbesteuerung

Steuerliche Begünstigun-
gen bei Hochwasser-
katastrophen



IMMOLEX.MANZ.AT

ISSN 1605-2536

Schadenersatz wegen Minderung der Rücklage?

immolex 2023/158

§ 31 WEG; § 1293 ABGB

OGH 14. 3. 2023, 5 Ob 6/23b

Rechtszuständigkeit der Eigentümergemeinschaft; Aktivlegitimation; Sondervermögen; Rücklage

Die Rücklage ist Sondervermögen der EigG und nicht quotenmäßiges Miteigentum der Liegenschaftseigentümer. Die Beitragsleistungen der WEer fließen, sobald sie in die Verfügungsgewalt der EigG getreten sind, ex lege und widmungsunabhängig der EigG zu. Der einzelne WEer kann daher auch keine Rückzahlungen aus (dem angesparten Teil) der Rücklage verlangen.

Schaden ist nach dem weiten Begriff des ABGB (§ 1293 ABGB) zwar nicht nur eine Einbuße an Aktiven, sondern auch jedes Anwachsen der Passiven; der Schaden kann daher auch darin bestehen, dass das Vermögen des Geschädigten durch Entstehen einer Verbindlichkeit vermindert wurde. Dazu muss aber feststehen, dass eine solche Verbindlichkeit nicht nur buchmäßig besteht, sondern dass auch mit ihrer Einforderung zu rechnen ist.

Aus der Begründung:

Wegen der Sanierung liegt ein unmittelbarer Schaden aus dem der Erstbekl angelasteten Verhalten nicht mehr vor. Der KI sieht seinen Schaden darin, dass die Rücklage (§ 31 WEG) vermindert wurde, weil die EigG die Aufwendungen zur Beseitigung der Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft getragen hat.

Die Rücklage ist Sondervermögen der EigG und nicht quotenmäßiges Miteigentum der Liegenschaftseigentümer (RS0110524). Die Beitragsleistungen der WEer fließen, sobald sie in die Verfügungsgewalt der EigG getreten sind, ex lege und widmungsunabhängig der EigG zu (vgl 2 Ob 188/14g). Der einzelne WEer kann daher auch keine Rückzahlungen aus (dem angesparten Teil) der Rücklage verlangen (5 Ob 171/09x). Sie dient nach § 31 Abs 2 WEG der Deckung von Aufwendungen. Da keine Zweckwidmung besteht, ist Ihre Verwendung für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, die den Rahmen der alltäglichen Finanzgebarung übersteigen, gedeckt (RS0108664).

Indem der KI den Anteil aus der Verminderung der Rücklage fordert, der unter Außerachtlassung der Miteigentumsquote der

dass nur der EigG die materiell-rechtliche Verfügungsbefugnis (Aktivlegitimation) - und daraus abgeleitet auch die Befugnis, im eigenen Namen darüber zu prozessieren (Prozessführungsbefugnis) - zukommt. Nur ihr stehen die die Rücklage betreffenden Ansprüche und deren Geltendmachung zu. Der KI behauptete, durch Verminderung der Rücklage sei ihm ein Schaden entstanden (Rz 9). Er begehrte damit den Ersatz eines Schadens, der nicht bei ihm eingetreten ist; die Rücklage als Sondervermögen der EigG steht eben nicht im Miteigentum der WEer.

Weil der KI keinen fremden Anspruch im eigenen Namen geltend machte, sondern - er sah seinen Schaden darin, dass die Rücklage teilweise aufgebraucht worden war - einen eigenen behauptete, liegt keine Prozessstandschaft vor. Im Übrigen wäre hier eine solche mangels gesetzlicher Grundlage auch unzulässig. Außerdem ist die gewillkürte Prozessstandschaft in Österreich nicht anerkannt.

Nach der Rsp kann auch das Entstehen/die Erhöhung einer Verbindlichkeit ein ersatzfähiger Schaden sein (2 Ob 145/22w). Das setzt aber voraus, dass mit ihrer Einforderung zu rechnen ist. Wenn sich der KI bloß darauf beruft, zukünftig müsste die Rücklage durch zusätzliche Einzahlungen der WEer wieder aufgefüllt werden (Rz 12), stellt dies keine ausreichend konkrete Verbindlichkeit dar. Ein deliktischer Schadenersatzanspruch setzt eine Verletzung eines

Erstbekl dem Verhältnis seines Mindestanteils entspricht, macht er keinen Nachteil geltend, der in seinem Vermögen eingetreten wäre. Dieser Nachteil betrifft ausschließlich das der EigG zugeordnete Sondervermögen.

Schaden ist nach dem weiten Begriff des ABGB (§ 1293 ABGB) zwar nicht nur eine Einbuße an Aktiven, sondern auch jedes Anwachsen der Passiven; der Schaden kann daher auch darin bestehen, dass das Vermögen des Geschädigten durch Entstehen einer Verbindlichkeit vermindert wurde (RS0022568). Dazu muss aber feststehen, dass eine solche Verbindlichkeit nicht nur buchmäßig besteht, sondern dass auch mit ihrer Einforderung zu rechnen ist (RS0022568 (T 13; T 15; T 16; T 17)). Soweit sich der KI zur Begründung seines Anspruchs darauf beruft, dass die durch die WEer gespeiste Rücklage reduziert wurde, was zur Verringerung des Haftungsfonds führe und bedinge, dass notwendige Aufwendungen aus der Rücklage in Höhe deren Verminderung nicht erbracht werden können, sodass sie von den einzelnen WEern durch zusätzliche Einzahlungen getragen werden müssten, behauptet er bloß theoretisch mögliche Nachteile in seinem Vermögen, nicht aber eine konkrete Verbindlichkeit, die bereits entstanden wäre und damit sein Vermögen reduzieren könnte. Erörterungen zum Freistellungs-/Befreiungsanspruch (dazu ausführlich 1 Ob 121/17a) erübrigen sich damit. Mit seinen Ausführungen spricht der KI daher insgesamt keinen Schaden iSd § 1293 ABGB, der in seinem Vermögen eingetreten wäre, und damit auch keine Frage von der Bedeutung gem § 502 Abs 1 ZPO an.

Anmerkung:

Im Zentrum dieser Entscheidung steht einerseits die Rechtszuständigkeit (Sachlegitimation) und andererseits der Schadensbegriff des ABGB.

Die EigG eines WE-Gebäudes finanzierte die Beseitigung der beim Ausbau des Dachbodens durch die bekl WEerin in Form von Wassereintritten entstandenen Schäden an Allgemeinflächen. Der KI begehrte von der bekl WEerin den anteiligen Ersatz des ihm durch die Schmälerung der Rücklage nach § 31 WEG angeblich entstandenen Schadens.

Die Rücklage nach § 31 WEG ist Sondervermögen der EigG; sie ist deren Eigentum (5 Ob 185/07b immolex 2008/95). Daraus folgt,

absolut geschützten Rechtsgutes (oder ein besonders verpöntes Verhalten etwa iSd § 1295 Abs 2 oder § 1311 ABGB) voraus. UE scheidet der in Rede stehende deliktische Schadenersatzanspruch daher bereits daran, dass der anteilige Ersatz der aufgewendeten Rücklage als bloßer Vermögensschaden kein geschütztes Rechtsgut ist.

Fraglich erscheint, ob vorliegend noch andere Anknüpfungspunkte für einen deliktischen Schadenersatzanspruch denkbar sind. Der Gebäudeschaden wäre zwar ein Nachteil in einem absolut geschützten Rechtsgut des Klägers; wegen der durchgeführten Sanierung liegt aber keine Verletzung des (Mit-)Eigentums mehr vor.

Dass mit der Verringerung der Rücklage auch eine Wertminderung des WE-Anteils einhergeht, brachte der KI verspätet vor. Gegen eine Einstufung als Schaden spricht aber, dass geringe oder gar nicht eingehobene Rücklagenbeiträge nach der Rsp zwar wirtschaftlich nachteilig sind, aber bloß eine mittelbare Folgewirkung darstellen und daher nicht ersatzfähig sind (5 Ob 171/09x).

Dr. **Martin Stadlmann** ist RA in Wien und Partner der Wirtschaftskanzlei **Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG**. Dr. **Maximilian Max** ist RAA bei **Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG**.