

Finanzierung der Eigentümergeinschaft

Der OGH betont immer wieder die Bedeutung der Liquidität der Eigentümergeinschaft. Auch der Gesetzgeber hat Instrumente wie das Vorzugspfandrecht vorgesehen, die der Sicherung und Aufrechterhaltung der Liquidität der Eigentümergeinschaft dienen. Die Möglichkeit, für die Eigentümergeinschaft Darlehen aufzunehmen, führt aber in ein Spannungsfeld. Dabei darf das Gleichbehandlungsgebot gemäß § 32 WEG 2002 nicht aus den Augen verloren werden.

§§ 18, 27, 30,
31, 32 WEG

Finanzierung;
Wohnungseigentum;
Darlehensaufnahme;
Eigentümergeinschaft;
Aufteilungsschlüssel

SIGRID RÄTH

A. Wohnungseigentumsrechtliche Grundlagen

1. Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft

Das WEG 2002 konstruiert die Eigentümergeinschaft (EiG)¹⁾ als juristische Person, der allerdings nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechtspersönlichkeit zukommt. Nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft kann die EiG daher Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen.

Dies führt zu Abgrenzungsproblemen, welche Ansprüche der EiG zukommen und nicht der Summe der einzelnen Miteigentümer. Etwa der Ver-

kauf der Hausbesorgerwohnung oder die Abtretung von Flächen für die Gehsteigerstellung sind nicht Angelegenheiten, die zur Verwaltung der Liegenschaft gehören, sondern Verfügungshandlungen über das Eigentumsrecht, diese sind der Verfügungsmacht der EiG entzogen. Dem Verwalter kommt in diesen Bereichen nur dann Vertretungsmacht zu, wenn er rechtsgeschäftlich dazu bevollmächtigt ist. Die Formalvollmacht des § 20 Abs 1 WEG ist dazu nicht ausreichend.

Mag. Sigrid Räth ist Rechtsanwältin in Tulln.

1) Siehe 5 Ob 206/07 s; 5 Ob 272/09 z, wonach die Rechtspersönlichkeit der EiG gem § 18 Abs 1 WEG im Innen- wie im Außenverhältnis gleichermaßen durchschlägt.

Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche können gem § 18 Abs 2 WEG 2002 von den einzelnen WEern an die EigG abgetreten werden.²⁾ Für darüber hinausgehende Ansprüche³⁾ besteht diese Möglichkeit jedoch nicht.

2. Aufteilungsschlüssel für Aufwendungen innerhalb der Eigentümergeinschaft

§ 32 WEG 2002 normiert, dass Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Eigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen sind. Für den Fall, dass Altmietverhältnisse vorhanden sind, die älter sind als die Wohnungseigentumsbegründung, wird eine Sonderregelung hinsichtlich der Betriebskosten⁴⁾ getroffen. Die Beiträge zur Rücklage und sonstige Kosten für die Erhaltung und Verbesserung sind jedoch auch in diesem Fall nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Von sämtlichen Miteigentümern kann schriftlich und einstimmig eine andere Kostenverteilung vereinbart werden.

Der Grundgedanke dieser Bestimmungen ist, dass die Miteigentümer mit Kosten verhältnismäßig belastet werden, der OGH bezeichnet dies als Gleichbehandlungsgebot des § 19 WEG 1975 bzw § 32 WEG 2002.

3. Aufbringung der Mittel

Der Verwalter ist verpflichtet, den WEern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode gem § 20 Abs 2 WEG 2002 eine Vorausschau zu legen. Diese Vorausschau muss ein Wirtschaftsplan für die kommenden Jahre sein.⁵⁾ Es sind nicht nur die über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und geplanten Verbesserungsarbeiten anzugeben, sondern auch die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem auch die Bewirtschaftungskosten. Zusätzlich zur Bekanntgabe der Kosten hat die Vorausschau auch die Höhe der notwendigen Vorauszahlungen zu enthalten und anzugeben, welche Beiträge zur Rücklage notwendig sind.

Wenn die Höhe der Rücklage nicht ausreicht, sind die laufenden Rücklagenbeiträge zu erhöhen oder einmalig vorgeschriebene Beträge einzuheben. Gemäß § 28 WEG 2002 besteht aber auch die Möglichkeit, dass die EigG Darlehen aufnimmt. Da es sich dabei um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung handelt, kann darüber mit Mehrheitsbeschluss entschieden werden, ohne dass die überstimmte Minderheit ein inhaltliches Anfechtungsrecht hat.⁶⁾

4. Rücklagenbildung

Die Bildung einer Rücklage für die EigG ist in § 31 WEG 2002 zwingend vorgeschrieben. Beim Bestehen von abweichenden Abrechnungseinheiten oder gesondert abzurechnenden Anlagen können auch mehrere Rücklagen gebildet werden, darüber hinaus ist die Schaffung von Sonderrücklagen im WEG

nicht vorgesehen. Auch bei großen Sanierungen, wie Thewosan-Sanierungen etc, sind daher keine gesonderten Rücklagen zu bilden. Die früher im WEG vorgesehene Zweckbindung der Rücklage für zukünftige Erhaltungsarbeiten wurde aufgehoben, die Rücklage ist offen für alle Aufwendungen.

Aus der Vorschrift zur Bildung einer Rücklage ist abzuleiten, dass diese immer einen positiven Stand haben muss.

Die notwendige Höhe der Rücklage ergibt sich aus der Vorausschau aufgrund der bekannten Sanierungserfordernisse der kommenden Jahre. Da die Rücklage offen ist für alle Aufwendungen der Liegenschaft, muss auch die Gefahr von allfälligen Zahlungsausfällen von Miteigentümern getroffen werden.

Die Festlegung der Akontierungen zur Rücklage erfolgt durch die Hausverwaltung, wenn die EigG diese nicht durch Mehrheitsbeschluss festgelegt hat. Aufgrund eines Antrags gem § 30 Abs 1 Z 2 WEG 2002 hat das Gericht die Höhe einer angemessenen Rücklage festzusetzen und die Rücklagenbeiträge entsprechend zu erhöhen oder zu mindern.

5. Vertretung der Eigentümergeinschaft durch den Verwalter

Dem Verwalter kommt die nach außen hin unbeschränkbare Vollmacht zu, die EigG zu vertreten. Dabei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Vertretungsmacht dort ihre Grenze findet, wo die Rechtsfähigkeit der EigG endet. Nur wenn der EigG für das beabsichtigte Rechtsgeschäft Rechtsfähigkeit zukommt, wird diese vom Verwalter vertreten. Da der Verwalter Vertreter der EigG ist und nicht Vertreter der einzelnen Miteigentümer, kann es durch Handlungen des Verwalters zu keiner unmittelbaren Verpflichtung der einzelnen Eigentümer kommen, außer er wurde über das WEG hinaus rechtsgeschäftlich bevollmächtigt.

6. Haftung der Eigentümergeinschaft

Da der EigG in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechtspersönlichkeit zukommt, haftet die EigG für Verbindlichkeiten. Forderungen gegen die EigG können entweder rechtsgeschäftlich entstehen oder auch deliktisch (bspw Verletzung der Verpflichtung zur Räumung gem § 93 StVO). Gemäß

2) Nicht zu verwechseln mit Gewährleistungsansprüchen aus Auftragsvergaben der EigG, die selbstverständlich der EigG zukommen und vom Verwalter aufgrund der bestehenden Formvollmacht gem § 20 Abs 1 WEG 2002 geltend zu machen sind.

3) Bspw kann ein Schadenersatzanspruch aufgrund eines Parkschadens nicht an die EigG abgetreten werden.

4) Aufteilung der Aufwendungen nach Nutzflächen.

5) Durch § 20 Abs 2 WEG 2002 ist der Inhalt der gebotenen Vorausschau verändert worden. Es geht in der neuen Vorausschau nicht nur um in der folgenden Abrechnungsperiode notwendige Erhaltungsarbeiten, sondern überhaupt um „in absehbarer Zeit“ notwendige Erhaltungsarbeiten. Insofern ist die Rsp, die dem WEer nach Ablauf des Abrechnungsjahrs das Rechtsschutzinteresse an einer Vorausschau für die Vergangenheit abspricht (5 Ob 311/99 t wobl 2000/62 [Call] = MietSlg 51.558), überholt.

6) Eine Beschlussanfechtung könnte nur wegen formeller Mängel, Gesetzswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit erfolgen.

§ 18 Abs 4 WEG 2002 können Exekutionstitel nur in die Rücklage oder in die von den WEern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen vollstreckt werden. Nur soweit die Forderung durch derartige Exekutionen nicht hereingebracht werden kann, haften die WEer für den Ausfall anteilig.

B. Aufbringung der Mittel bei erhöhtem Finanzierungsbedarf der Eigentümergemeinschaft

1. Ausgangssituation

Bei finanziell aufwändigen Sanierungen hat die EigG zu entscheiden, wie die Mittel dafür aufgebracht werden sollen. Wenn in der Rücklage nicht ausreichend Mittel vorhanden sind, können auch Darlehen aufgenommen werden. Der Verwalter ist im Rahmen der Vorausschau verpflichtet, auf Finanzierungsprobleme hinzuweisen.

2. Ansparung der Rücklage

Die Einhebung einer Rücklage ist zwingend vorgeschrieben.⁷⁾ Hinsichtlich der Höhe der Rücklage gibt der Gesetzgeber nur den Hinweis, dass auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist.

Die Ansparung der Rücklage erfolgt durch monatliche Dotierung. Diese Dotierung der Rücklage wird gemeinsam mit der Vorschreibung der Betriebskosten von der Verwaltung eingehoben. Die Festlegung der Höhe der Rücklagendotierung erfolgt entweder durch Mehrheitsentscheidung oder durch Festsetzung der Hausverwaltung im Zusammenhang mit der Erstellung der Vorausschau. Gemäß § 30 Abs 1 Z 2 hat jeder Miteigentümer das Recht, einen Antrag im Außerstreitverfahren einzubringen, dass der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird oder überhaupt eine angemessene Rücklage gebildet wird.

Wenn Aufwendungen anstehen, die in der Rücklage nicht Deckung finden, besteht die Möglichkeit, Einmalvorschreibungen einzuheben. Kann ein Miteigentümer diese Vorschreibung nicht aufbringen, hat er die Möglichkeit, einen Antrag gem § 30 Abs 1 Z 3 WEG einzubringen. Dieser Antrag zielt darauf ab, dass die übrigen Miteigentümer für den Antragsteller in Vorlage treten müssen und der Antragsteller die Möglichkeit hat, in Raten über einen Zeitraum von höchstens zehn Jahren zu bezahlen. Dafür dürfen die üblichen Hypothekarzinsen in Rechnung gestellt werden. Der Verwalter ist verpflichtet, derartige „Darlehen“ in der Abrechnung auszuweisen.

3. Darlehensaufnahme durch die Eigentümergemeinschaft

Wie bereits ausgeführt, ist die Aufnahme eines Darlehens eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung. Darlehen der EigG werden im Regelfall über eine Verpfändung der Rücklage besichert, die Rückzahlungsraten werden über die Rücklage bedient. Ein

Mehrheitsbeschluss für eine Darlehensaufnahme bindet die überstimmte Minderheit.

§ 32 WEG 2002 normiert ausdrücklich eine Gleichbehandlung der Miteigentümer. Es haben daher entweder alle Miteigentümer Einmalzahlungen zu leisten⁸⁾ oder die Gemeinschaft nimmt ein Darlehen auf. Derartige Gemeinschaftsdarlehen sind, wie das Wort schon sagt, für die gesamte EigG aufzunehmen. Zu einer Darlehensaufnahme für einzelne Miteigentümer oder einen Teil der EigG ist der Verwalter aufgrund des WEG nicht legitimiert.

Immer wieder wird von Verwaltern jedoch angeboten, dass die Miteigentümer frei wählen können, ob sie sich an einem Darlehen beteiligen wollen oder nicht.⁹⁾ Die Umsetzung erfolgt in der Form, dass den Einmalzahlern eine Einzelvorschreibung für die Sanierungskosten übermittelt wird, während für die übrigen Miteigentümer ein Darlehen der EigG aufgenommen wird. Diese Vorgangsweise widerspricht dem WEG in mehrfacher Hinsicht, weil sie zu einer Ungleichbehandlung der Miteigentümer führt. Wenn ein Darlehen für die EigG aufgenommen wird, sind die Darlehensrückzahlungen entsprechend dem Aufteilungsschlüssel gem § 32 WEG 2002 zu tragen, es bleibt dabei kein Raum für Ausnahmen. Änderungen des Aufteilungsschlüssels sind ausnahmslos nur dann wirksam, wenn sie schriftlich und einstimmig getroffen werden. Daraus folgt, dass die Ausnahme der Einmalzahler von der Rückzahlung der Darlehensraten nur schriftlich und einstimmig erfolgen darf. Das hat zur Folge, dass die Aufnahme eines Darlehens für Teile der EigG nur schriftlich und einstimmig erfolgen dürfte. Wie die Erfahrung zeigt, ist Einstimmigkeit nur sehr selten zu erzielen.

Die Tatsache, dass ein Miteigentümer den auf ihn entfallenden Anteil der Sanierungskosten bereits bezahlt hat, befreit ihn nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der Zinsen und Kosten des Gemeinschaftsdarlehens, da die Regelung des § 32 WEG zwingend anzuwenden ist.

Aufgrund der Haftungsbestimmungen des WEG haftet ein Miteigentümer, der seinen Teil an den Sanierungskosten vorausbezahlt hat, trotzdem anteilig für das Darlehen.

4. Interessen von einzelnen Miteigentümer

Wenn größere Sanierungen in einer Liegenschaft anstehen, kollidieren oft die Einzelinteressen der Miteigentümer. Das WEG trägt dem dadurch Rechnung, dass Minderheitsrechte bestehen. Zu diesen Minderheitsrechten gehört nicht nur die Möglichkeit der Beschlussanfechtung, sondern auch die Möglichkeit des Einzelnen, zu verlangen, dass ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monats-

7) § 31 Abs 1 WEG 2002.

8) Außer ein Miteigentümer nimmt das Minderheitsrecht gem § 30 Abs 1 Z 3 WEG 2002 in Anspruch.

9) Nicht zu verwechseln mit der Beschlussfassung über die Darlehensaufnahme an sich.

raten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihn die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist.¹⁰⁾

Das WEG 1975 sah vor, dass die Interessen eines Miteigentümers so weit zu berücksichtigen waren, dass er Erhaltungsarbeiten aufgrund seiner finanziellen und sozialen Situation verhindern konnte,¹¹⁾ in den letzten Jahren berücksichtigte der OGH im Rahmen der Beschlussanfechtung die finanzielle Situation von einzelnen Miteigentümern.¹²⁾

Oft stellt sich aber auch die umgekehrte Problematik, dass Miteigentümer eine Darlehensaufnahme verhindern oder zumindest nicht mittragen wollen. Weder das WEG 1975 noch das WEG 2002 kennt ein Minderheitsrecht, das einem Miteigentümer ein Ausscheiden aus einem Gemeinschaftsdarlehen ermöglichen würde.

C. Liquidität der Eigentümergeinschaft

1. Der Wohnungseigentumsvertrag als Aufrechnungsverzicht

Der OGH hat in zahlreichen Entscheidungen klar gestellt, dass die Liquidität der EigG nach Möglichkeit erhalten bleiben muss. Um diesem Kriterium gerecht zu werden, wurde der Wohnungseigentumsvertrag als schlüssiger Aufrechnungsverzicht gewertet.¹³⁾ Die Aufrechnung gegen Vorschreibungen des Verwalters ist unzulässig.¹⁴⁾ Eine Ausnahme dazu machte der OGH nur in einem sehr engen Bereich, wenn gegen Rücklagenbeiträge mit bereits geleisteten Beiträgen zur Rücklage aufgerechnet werden soll,¹⁵⁾ da in diesem Fall nicht mit einem Liquiditätsengpass zu rechnen ist.

Auch wenn bereits eine Abrechnung gelegt wurde, können die Akontobeiträge für diesen Zeitraum klagsweise geltend gemacht werden, ohne dass Einwendungen aus der Abrechnung zulässig sind. Werden jedoch Salden aus der Abrechnung klagsweise geltend gemacht, können dagegen wirksam Einwendungen erhoben werden und kann die Aufrechnung erklärt werden.

Um die Liquidität der EigG aufrechtzuerhalten, darf der Verwalter die monatlichen Vorschreibungen auch während des laufenden Jahres erhöhen. Dabei trifft ihn selbstverständlich die Informationspflicht, die den Miteigentümern auch ermöglicht, mehrheitlich abweichende Weisungen zu erteilen.

2. Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG 2002

Das gesetzliche Vorzugspfandrecht schützt ebenfalls die Liquidität der EigG. Voraussetzung für die Gel-

tendmachung ist die rechtzeitige Einbringung einer Zahlungsklage innerhalb von sechs Monaten und die Anmerkung der Klage im Grundbuch. Durch das Vorzugspfandrecht wird sichergestellt, dass Forderungen der EigG einbringlich sind und bleiben. Der Schutz der EigG gegen Zahlungsausfälle ist vom Gesetzgeber so weitgehend abgesichert, dass selbst im Fall einer Zwangsversteigerung, wenn die Verteilungsmasse nicht ausreicht, um die Forderungen aus dem Vorzugspfandrecht abzudecken, kein finanzieller Verlust für die EigG droht, da der Ersteher die restliche Forderung ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen hat.

Zahlungsausfälle sind daher nur dann denkbar, wenn der Verwalter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Einbringung einer Klage nicht nachkommt oder die Zwangsversteigerung nicht rechtzeitig erfolgt.¹⁶⁾ In diesen Fällen ist der Verwalter für seine Versäumnisse schadenersatzpflichtig.

10) § 30 Abs 1 Z 3 WEG 2002.

11) § 16 Abs 1 WEG 1975 bis zur Wohnrechtsnovelle 1994.

12) 5 Ob 210/10 h.

13) Vgl zB 5 Ob 328/99 t, wonach es daher dem Zweck des Wohnungseigentumsvertrages entspricht, einen schlüssigen Verzicht der WEer darauf anzunehmen, gegen Akontovorschreibungen zur Abdeckung der in § 17 Abs 1 Z 2 WEG genannten Ausgaben mit eigenen Ansprüchen gegenüber der EigG aufzurechnen, möge es sich dabei auch um Ansprüche aufgrund von Guthaben aus früheren Abrechnungsperioden oder um Ansprüche handeln, die in § 1035 oder § 1042 ABGB ihren Entstehungsgrund haben. Und zahlreiche weitere Entscheidungen wie 5 Ob 103/00 h; 5 Ob 135/04 w; 5 Ob 255/06 w.

14) Der Grund, warum recte vorgeschriebene Akontozahlungen für den einzelnen Mit- und WEer grundsätzlich bindend sind, liegt darin, die Finanzierung der gesamten Wohnungseigentumsanlage zu gewährleisten und im Interesse aller WEer Liquiditätsengpässe bei der Bestreitung der Liegenschaftsaufwendungen zu vermeiden (5 Ob 111/97 b wobl 1999, 135/62 [Call]; 5 Ob 328/99 d).

15) 5 Ob 135/04 w MietSlg 56.519 = MietSlg 56.699.

16) Gemäß § 216 Abs 1 Z 3 EO sind die aus den letzten fünf Jahren vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags rückständigen Forderungen im Vorzugsrang.

SCHLUSSSTRICH

Vom Prinzip der Gleichbehandlung der WEer darf nur schriftlich und einstimmig abgegangen werden. Wenn Darlehen für die Gemeinschaft aufgenommen werden, besteht keine Möglichkeit für einzelne WEer, sich auszunehmen. Die Interessen der Eigentümergeinschaft werden über die Interessen der einzelnen Miteigentümer gestellt.