

Wohnungseigentumsrecht |

Heilung der WE-Begründung an einer  
Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung

Zur Frage der Abgeschlossenheit  
eines WE-Objekts

Steuerrecht |

Fiktive Anschaffungskosten ade!

Stichtag 1. 8. 2008

Mietrecht |

Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht

**Forum Immobilientreuhänder**

Wie werden Ansprüche nach  
§ 18 Abs 2 WEG abgetreten?

# Wie werden Ansprüche nach § 18 Abs 2 WEG abgetreten?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 18 Abs 2 WEG

Eigentü-  
mer-  
gemein-  
schaft;  
Anspruchsabtretung;  
Unterlassung;  
Gewährleistung;  
Schadenersatz

Mit der am 1. 10. 2006 in Kraft getretenen WRN 2006<sup>1)</sup> ist in § 18 Abs 2 WEG die gesetzliche Grundlage dafür geschaffen worden, dass WEer „der Eigentümergeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten“ können. Schon zuvor hatten nach der Rsp<sup>2)</sup> WEer ihre Individualansprüche auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands aufgrund des diesbezüglich gemeinsamen Interesses aller Miteigentümer an die Eigentümergeinschaft abtreten können, auch wenn es sich nur um Mängel im Inneren der WE-Objekte handelte. Die Änderung des § 18 Abs 2 WEG (im Wege der sog „Abtretungslösung“<sup>3)</sup>) sollte letztlich diese von der Rsp vorgezeichnete Lösung dogmatisch absichern. Es darf freilich nicht übersehen werden, dass durch die Neufassung des § 18 Abs 2 WEG nicht nur aus der Gründungsphase des WE resultierende Ansprüche abgetreten werden können, sondern auch individuelle Unterlassungsansprüche aller Art (nach den Erläut zum MEntw WRN 2006 sind dies etwa Eigentumsfreiheitsklagen nach § 523 ABGB, nachbarrechtliche Ansprüche nach §§ 364 ff ABGB, Räumungsklagen gegen titellose Benützer oder auch Besitzstörungsklagen).

**Der Gesetzgeber der WRN 2006 ließ indes offen, wie die Anspruchsabtretung vonstatten gehen solle**, was freilich den Verwalter als Organ der Eigentümergeinschaft mit einigen Rechtsunsicherheiten und Zweifelsfragen konfrontiert.

Unstrittig ist zunächst, dass die **Abtretung** als Zession iSd § 1392 ABGB **der Zustimmung der Eigentümergeinschaft bedarf**, also ein konsensualer Akt sein muss.<sup>4)</sup>

Daran anknüpfend stellt sich die Frage, wie in der Eigentümergeinschaft hinsichtlich einer allfälligen Zustimmung zur Anspruchsabtretung die Willensbildung zu erfolgen hat. Wenngleich es sich bei den abzutretenden Ansprüchen gerade nicht um Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft handelt,<sup>5)</sup> wird man indes die **Annahme einer Abtretung** gem § 18 Abs 2 WEG sehr wohl als **Verwaltungsmaßnahme** (iS der nun in § 2 Abs 5 WEG erweiterten potenziel-

len Rechtszuständigkeit der Eigentümergeinschaft) zu qualifizieren haben. **Die Annahme einer Abtretung von Ansprüchen, denen offenkundig ein gemeinschaftliches Interesse innewohnt** (zB allgemeine Teile der Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, aber auch Unterlassungsansprüche hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft), **wird dabei idR wohl eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung** iSd § 28 WEG darstellen, über die grundsätzlich mit Mehrheitsbeschluss zu entscheiden ist,<sup>6)</sup> **während die Annahme einer Abtretung von Ansprüchen, die bloß auf individuellem Interesse eines oder mehrerer WEer beruhen** (zB nur das Innere einzelner WE-Objekte betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche und va individuelle Unterlassungsansprüche gegen Miteigentümer), **als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung** iSd § 29 Abs 5 WEG **zu verstehen sein wird**, die der Einstimmigkeit (welche nur durch rechtskräftigen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden könnte) bedarf.<sup>7)</sup>

Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) BGBl I 2006/124.

2) 5 Ob 181/03h, 5 Ob 148/04g.

3) Im Gegensatz zur sog „Verwaltungslösung“, nach der die Zuständigkeit zur Durchsetzung bestimmter Ansprüche als „Verwaltungsangelegenheit“ schon von vornherein bei der Eigentümergeinschaft angesiedelt sein sollte. Aufgrund der mit dieser „Verwaltungslösung“ verbundenen dogmatischen Probleme (die va in einer „Zwangsbeglückung“ der WEer wurzeln) hat sich aber im Begutachtungsverfahren zur WRN 2006 die „Abtretungslösung“ als die bessere Variante erwiesen.

4) Siehe dazu schon die Erläut zum MEntw WRN 2006.

5) Von einer allfälligen „Verwaltungslösung“ hat der Gesetzgeber ja ganz bewusst Abstand genommen!

6) Über derartige Angelegenheiten darf/muss der Verwalter allenfalls aber auch autonom entscheiden – idR wird er aber wohl schon im Interesse seiner eigenen Absicherung zur Abstimmung schreiten.

7) Ungeachtet differenzierter Aussagen im Detail gehen im Wesentlichen offenbar auch *Löcker* in *Hausmann/Vonklich*, WEG § 18 Rz 29 d und *Prader* in *Zak* 2006/227 davon aus, dass die Annahme der Abtretung von individuellen Abwehrensprüchen gegen andere WEer jedenfalls der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist.