

## **Durchsetzung von Sanierungsarbeiten gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (5Ob 32/03x, OGH vom 2.6.2003)**

Sowohl § 13 Abs. 1 WEG 1975 als auch § 2 Abs. 5 WEG 2002 definierten die Wohnungseigentümergeinschaft als Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer.

Die Eigentümergeinschaft entsteht gemäß § 2 Abs. 5 WEG 2002 erst mit der Begründung von Wohnungseigentum bzw. Einverleibung des Wohnungseigentum im Grundbuch an zumindest einem Miteigentumsanteil (einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft). Vor diesem Zeitpunkt besteht keine Sachlegitimation in gerichtlichen Verfahren. Die bloße Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum reicht nicht aus (5 Ob 103/00h).

In Auftrag gegebene notwendige Sanierungsarbeiten eines Hauses bzw. die damit verbundenen Kosten können gemäß § 18 WEG 2002 aufgrund ihrer Rechtsfähigkeit nur gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht gegen schlichte Miteigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber gerichtet werden. Jedoch wäre der gemeinsame Verwalter zur Geltendmachung der Beitragsforderung legitimiert.