jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1999/10/20 5Ob284/99x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.10.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** GesellschaftmbH, ***** vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig, Elsner, Illedits, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, wider die beklagte Partei Hans S*****, vertreten durch Dr. Georg Kahlig und Mag. Gerhard Stauder, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 159.150,61 s.A, infolge der Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 28. Juni 1999, GZ 13 R 22/99x-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 16. Dezember 1998, GZ 19 Cg 16/98y-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht hat zwar die Revision gegen sein Urteil vom 28. 6. 1999 gemäß§ 500 Abs 2 Z 3 ZPO für zulässig erklärt, doch liegen die in § 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Die Erledigung des Rechtsmittels kann sich daher auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).Das Berufungsgericht hat zwar die Revision gegen sein Urteil vom 28. 6. 1999 gemäß Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO für zulässig erklärt, doch liegen die in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Die Erledigung des Rechtsmittels kann sich daher auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Die Klägerin verwaltete die Liegenschaft von 1994 bis Ende Juni 1998, weshalb allein die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage für die Beurteilung der Passivlegitimation maßgeblich ist.

Rechtliche Beurteilung

Ein für die Zulässigkeit der Revision ins Treffen geführtes Argument der Klägerin besteht darin, dass noch nicht ausreichend geklärt sei, ob es sich bei dem geltend gemachten Anspruch um einen § 1014 ABGB zu unterstellenden Anspruch der Hausverwalterin gegen ihren Auftraggeber, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, handle oder

aber um die Forderung von Rückersatz dafür, dass die Klägerin dem Beklagten zur Abdeckung seiner Beitragsschulden die notwendigen Geldbeträge vorgestreckt, ihm also auf diese Weise Kredit bzw ein Darlehen gewährt habe. Im zweiten Fall wäre nämlich, folgend der in ÖJZ 1999/65 veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidung, nur der einzelne Wohnungseigentümer, nicht aber die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv legitimiert.Ein für die Zulässigkeit der Revision ins Treffen geführtes Argument der Klägerin besteht darin, dass noch nicht ausreichend geklärt sei, ob es sich bei dem geltend gemachten Anspruch um einen Paragraph 1014, ABGB zu unterstellenden Anspruch der Hausverwalterin gegen ihren Auftraggeber, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, handle oder aber um die Forderung von Rückersatz dafür, dass die Klägerin dem Beklagten zur Abdeckung seiner Beitragsschulden die notwendigen Geldbeträge vorgestreckt, ihm also auf diese Weise Kredit bzw ein Darlehen gewährt habe. Im zweiten Fall wäre nämlich, folgend der in ÖJZ 1999/65 veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidung, nur der einzelne Wohnungseigentümer, nicht aber die Wohnungseigentümergemeinschaft passiv legitimiert.

Entgegen diesen Ausführungen ist die Anspruchsgrundlage durch die erstgerichtlichen Feststellungen aber hinreichend geklärt. Weil die Ausgaben durch die Einnahmen nicht gedeckt waren, bezahlte die Klägerin als Hausverwalterin die nicht gedeckten Beträge von ihrem Konto direkt an die Gläubiger bzw Vertragspartner der Wohnungseigentümergemeinschaft und forderte sodann vom Beklagten den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Betrag. Damit ist gesichert, dass die Klägerin einen nach § 1014 ABGB ersatzfähigen Aufwand für den Geschäftsherrn, also für alle Mit- und Wohnungseigentümer, deren Interessen sie gemäß § 17 Abs 2 WEG zu vertreten hatte, vornahm und nicht eine nicht in den Aufgabenkreis des Wohnungseigentumsverwalters fallende private Darlehensgewährung oder Interzessionshandlung erfolgte.Entgegen diesen Ausführungen ist die Anspruchsgrundlage durch die erstgerichtlichen Feststellungen aber hinreichend geklärt. Weil die Ausgaben durch die Einnahmen nicht gedeckt waren, bezahlte die Klägerin als Hausverwalterin die nicht gedeckten Beträge von ihrem Konto direkt an die Gläubiger bzw Vertragspartner der Wohnungseigentümergemeinschaft und forderte sodann vom Beklagten den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Betrag. Damit ist gesichert, dass die Klägerin einen nach Paragraph 1014, ABGB ersatzfähigen Aufwand für den Geschäftsherrn, also für alle Mit- und Wohnungseigentümer, deren Interessen sie gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG zu vertreten hatte, vornahm und nicht eine nicht in den Aufgabenkreis des Wohnungseigentumsverwalters fallende private Darlehensgewährung oder Interzessionshandlung erfolgte.

Sie macht also einen materiell ihr und nicht der Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch geltend (vgl MietSlg 43/18; EWr II/13c/26; ÖJZ 1999/65, 310).Sie macht also einen materiell ihr und nicht der Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch geltend vergleiche MietSlg 43/18; EWr II/13c/26; ÖJZ 1999/65, 310).

Im übrigen entspricht es höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass für Aufwandersatzansprüche, die einem Verwalter nach dem 31. 12. 1993 entstanden sind, die Passivlegitimation nur der Wohnungseigentümergemeinschaft zukommt. Sie hat gemäß § 13c Abs 1 WEG in allen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eigene Rechtspersönlichkeit und kann in diesem Bereich als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Seit Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft durch die imIm übrigen entspricht es höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass für Aufwandersatzansprüche, die einem Verwalter nach dem 31. 12. 1993 entstanden sind, die Passivlegitimation nur der Wohnungseigentümergemeinschaft zukommt. Sie hat gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG in allen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eigene Rechtspersönlichkeit und kann in diesem Bereich als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Seit Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft durch die im

3. WÄG geschaffene Bestimmung des § 13c WEG steht der Verwalter zur Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht mehr zu einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis. Folgerichtig hat er die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in § 1014 ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die nach § 13c WEG zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 leg cit an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer halten können. Das entspricht nunmehr gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl ÖJZ 1999/65, 310 mwN; zuletzt 5 Ob 61/99b).3. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG steht der Verwalter zur Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht mehr zu einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis. Folgerichtig hat er die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in Paragraph 1014, ABGB geregelten Anspruch auf

Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die nach Paragraph 13 c, WEG zunächst die Wohnungseigentümergemeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Absatz 2, leg cit an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer halten können. Das entspricht nunmehr gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung vergleiche ÖJZ 1999/65, 310 mwN; zuletzt 5 Ob 61/99b).

Nach der diesbezüglich klaren Anordnung des § 13c Abs 1 letzter Satz und Abs 2 kommt ein unmittelbarer Durchgriff des Dritten, auch des Verwalters, für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer nur dann in Betracht, wenn das dafür haftende Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht hinreicht. Im vorliegenden Fall steht aber nur fest, dass "per Ende 1998 keine Rücklage vorhanden war", weshalb die Frage, ob nicht überhaupt vor Durchgriff auf den einzelnen Miteigentümer ein Exekutionstitel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geschaffen werden muss und erfolglos Exekution versucht worden sein muss bzw die Aussichtslosigkeit von Eintreibungsmaßnahmen in diesem Stadium ausreicht, unerörtert bleiben kann.Nach der diesbezüglich klaren Anordnung des Paragraph 13 c, Absatz eins, letzter Satz und Absatz 2, kommt ein unmittelbarer Durchgriff des Dritten, auch des Verwalters, für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer nur dann in Betracht, wenn das dafür haftende Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht hinreicht. Im vorliegenden Fall steht aber nur fest, dass "per Ende 1998 keine Rücklage vorhanden war", weshalb die Frage, ob nicht überhaupt vor Durchgriff auf den einzelnen Miteigentümer ein Exekutionstitel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geschaffen werden muss und erfolglos Exekution versucht worden sein muss bzw die Aussichtslosigkeit von Eintreibungsmaßnahmen in diesem Stadium ausreicht, unerörtert bleiben kann.

Diese von der Revisionswerberin aufgeworfene Frage ist nicht entscheidungserheblich.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich die berufungsgerichtliche Entscheidung im Rahmen bereits vorhandener Judikatur hält, wonach der Verwalter den Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gemäß § 1014 ABGB zunächst gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft klagsweise geltend zu machen hat. Mangels Bindung an den gegenteiligen Ausspruch des Berufungsgerichtes war daher die Unzulässigkeit der Revision wahrzunehmen und wie im Spruch zu entscheiden.Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich die berufungsgerichtliche Entscheidung im Rahmen bereits vorhandener Judikatur hält, wonach der Verwalter den Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gemäß Paragraph 1014, ABGB zunächst gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft klagsweise geltend zu machen hat. Mangels Bindung an den gegenteiligen Ausspruch des Berufungsgerichtes war daher die Unzulässigkeit der Revision wahrzunehmen und wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40, 50 Abs 1 ZPO. Kosten für die Revisionsbeantwortung stehen dem Beklagten nicht zu, weil er auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 40,, 50 Absatz eins, ZPO. Kosten für die Revisionsbeantwortung stehen dem Beklagten nicht zu, weil er auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat.

Anmerkung

E56108 05A02849

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00284.99X.1020.000

Dokumentnummer

JJT_19991020_OGH0002_0050OB00284_99X0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at