

TE OGH 2016/11/22 5Ob173/16a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.11.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei J***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Bernd Schmidhammer, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei W***** T*****, vertreten durch Dr. Erwin Markl, Rechtsanwalt in Innsbruck, und die auf Seite der beklagten Partei beigetretene Nebenintervenientin R***** S***** I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Markus Kostner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen 32.841,61 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Zwischenurteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 20. Juni 2016, GZ 4 R 72/16v-22, mit dem das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 1. April 2016, GZ 17 Cg 81/15a-15, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Erstgerichts wird wiederhergestellt.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 6.235,20 EUR (darin enthalten 812,20 EUR USt und 1.362 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist Miteigentümer einer Liegenschaft, auf der sich ein Wohn- und Geschäftshaus samt einem Stöcklgebäude befindet. An diesem Stöcklgebäude wurde kein Wohnungseigentum begründet. Es handelt sich daher um ein sogenanntes „Mischhaus“. Die Nebenintervenientin war bis 31. 12. 2014 Verwalterin der Liegenschaft. Sie beauftragte die klagende GmbH mit Baumeisterarbeiten im Stöcklgebäude. Die klagende Partei verrechnete in der Schlussrechnung 192.645,50 EUR brutto, davon wurden 159.803,89 EUR bezahlt.

Die klagende Partei begehrt die Zahlung des offenen Werklohns. Sie sei von den schlichten Miteigentümern über die Hausverwaltung mit den Baumeisterarbeiten beauftragt worden. Da die Auftraggeber solidarisch hafteten, sei sie berechtigt, vom Beklagten die Schuld einzufordern. Die Nebenintervenientin sei als bevollmächtigte Vertreterin des Beklagten aufgetreten. Der Schlussbrief (Auftrag) habe als Auftraggeber die „MEG ***** Straße *****“ angegeben. Ein Nachtragsangebot sei an „Familie W***** T***** und Mitbesitzer“ gegangen. Von einer Eigentümergemeinschaft sei nie die Rede gewesen. Der Vertrag sei nicht von allen Wohnungseigentümern geschlossen worden. Lediglich die schlichten Miteigentümer hätten die Sanierung beschlossen, Wohnungseigentümer seien weder geladen noch in die Beschlussfassung eingebunden worden. Es handle sich daher um keine Verwaltungshandlung für die Eigentümergemeinschaft, sondern nur für die einzelnen Miteigentümer. Die Vermietergemeinschaft benütze das Stöcklgebäude ausschließlich. Die klagende Partei habe die der Eigentümergemeinschaft zuzurechnenden Leistungen

mit separater Schlussrechnung abgerechnet. Die Eigentümergemeinschaft habe gezahlt, obwohl die Rechnung auf „MEG“ gelautet habe. Vermietergemeinschaft und Eigentümergemeinschaft hätten unterschiedliche UID-Nummern.

Der Beklagte wendete insbesondere seine mangelnde Passivlegitimation ein. Die schlichten Miteigentümer hätten die Nebenintervenientin beauftragt, eine verbindliche Kostenermittlung durchzuführen. Die Beschlussfassung sei bei einer „Hausversammlung der Vermietergemeinschaft“ erfolgt. Bei der Auftragserteilung sei offensichtlich nicht zwischen Vermietergemeinschaft und Eigentümergemeinschaft differenziert worden. Es sei die Auftragserteilung namens der Eigentümergemeinschaft erfolgt, es sei der Beklagte daher keinesfalls passiv legitimiert.

Die auf Seite des Beklagten beigetretene Nebenintervenientin schloss sich dessen Vorbringen grundsätzlich an.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte – zusammengefasst – noch Folgendes fest:

„Die Nebenintervenientin (Verwalterin der Liegenschaft) unterschied bei der Verwaltung der Liegenschaft intern zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Vermietergemeinschaft, die aufgrund einer Vereinbarung zwischen den einzelnen Miteigentümern alle für das Stöcklgebäude anfallenden Aufwendungen trägt, sofern sie nicht die Substanz des Hauses betreffen, dafür die Mieteinnahmen für die vermieteten Geschäftsräume im Stöcklgebäude erhält. Die Vermietergemeinschaft besteht nur aus den schlichten Miteigentümern. Der Vermietergemeinschaft und der Eigentümergemeinschaft sind separate UID-Nummern zugeordnet. Die Nebenintervenientin führte zwei getrennte Abrechnungskonten.

Seit längerer Zeit besprachen die Mitglieder der Vermietergemeinschaft die Sanierung des Stöcklgebäudes. Am 11. 9. 2012 fand im Büro der Nebenintervenientin eine Hausversammlung der Vermietergemeinschaft statt, an der auch der Beklagte teilnahm. Eigentümer von Miteigentumsanteilen, denen Wohnungseigentum zugeordnet ist, die aber über keine schlichten Miteigentumsanteile verfügen, wurden nicht geladen. Der größte Teil der Mitglieder der Vermietergemeinschaft verfügt auch über mit Wohnungseigentum verbundene Miteigentumsanteile. Bei der Hausversammlung wurde einstimmig beschlossen, das Stöcklgebäude zu sanieren, wobei die Kosten für die Sanierung des Daches, der Eingangstüren und Fenster jedenfalls die Eigentümergemeinschaft zu tragen habe. Es wurde nicht besprochen, ob die Eigentümergemeinschaft oder die Vermietungsgemeinschaft formell den Auftrag zur Sanierung erteilen sollte.

Ein Mitarbeiter der Nebenintervenientin erledigte Abwicklung und Auftragserteilung. Er sprach mit der klagenden Partei die Rolle des genauen Vertragspartners nicht näher. Er forderte auch keine separate Abrechnung nach Arbeiten, welche der Eigentümergemeinschaft einerseits und der Vermietergemeinschaft andererseits zuzurechnen seien. Der beidseits unterfertigte Schlussbrief nennt als Auftragsgeber 'MEG ***** Straße *****' vertreten durch Hausverwaltung R***** S*****. Mehrere Nachtragsangebote wurden an 'Familie W***** T***** und Mitbesitzer' adressiert. Warum diese Adressierung gewählt wurde, ist nicht feststellbar. Die von der klagenden Partei ausgeführten Arbeiten betrafen auch allgemeine Teile des Stöcklgebäudes, wie Dach, Fassade und Türen.

Die noch offene Rechnung wurde an die MEG***** Straße ***** gelegt, ebenso wie eine weitere, in der Folge vom Konto der Eigentümergemeinschaft bezahlte Rechnung. Ansonsten wurden Rechnungsbeträge zunächst von der Nebenintervenientin bezahlt. Diese Rechnungen wurden zum Teil über das Konto der Vermietergemeinschaft und zum Teil über das Konto der Eigentümergemeinschaft abgerechnet.“

In der rechtlichen Beurteilung verneinte das Erstgericht die Passivlegitimation des Beklagten. Die Nebenintervenientin, der nach außen die unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zustehe, sei als deren Verwalterin tätig geworden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei Folge und fällte ein Zwischenurteil über den Grund des Anspruchs. Die ordentliche Revision wurde nicht zugelassen. Rechtlich folgte das Berufungsgericht, für jede als Grundbuchskörper individualisierte Liegenschaft, an der teilweise Wohnungseigentum begründet worden sei, bestehe eine Eigentümergemeinschaft, deren Mitglieder ausnahmslos alle Miteigentümer dieser Liegenschaft seien. Daran ändere die mögliche Schaffung von Abstimmungseinheiten und umso weniger bloßer Abrechnungseinheiten nichts. In einem „Mischhaus“ seien alle Mit- und Wohnungseigentümer Mitglieder der Gemeinschaft. Die Methode der Nebenintervenientin als Hausverwalterin, abrechnungs-technisch zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Vermietergemeinschaft zu unterscheiden, sei also rechtlich insofern ohne Belang, als es auch bei einem Mischhaus nur eine Eigentümergemeinschaft gebe, die durch den Verwalter vertreten werde. Im Gegensatz zur Verwaltung nach

§ 1029 ABGB stehe dem Verwalter nach § 20 Abs 1 zweiter Satz WEG 2002 die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergeinschaft zu, und zwar auch für die Besorgung „außergewöhnlicher“ Geschäfte im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung. Es sei aber nicht ausgeschlossen, dass einzelne Miteigentümer dem Hausverwalter neben der gesetzlichen Vollmacht zur Vertretung in allen Verwaltungsangelegenheiten rechtsgeschäftlich zusätzlich Vollmacht erteilen. Voraussetzung für eine wirksame Stellvertretung sei nach allgemeinen rechtsgeschäftlichen Grundsätzen, dass eine ausreichende Vertretungsmacht, allenfalls auch kraft Anscheinsvollmacht, vorliege, und ein Handeln im Namen des Vertretenen. Vertretungsmacht entstehe durch Zugang einer entsprechenden Willenserklärung des Machtgebers, die grundsätzlich formfrei, ausdrücklich oder konkludent sowohl gegenüber dem Vertreter als auch gegenüber dem Dritten erfolgen könne. Bei der Versammlung der Vermietergemeinschaft sei die Nebenintervenientin beauftragt worden, die entsprechenden Aufträge an Professionisten zu erteilen. Selbst wenn dabei nicht ausdrücklich erörtert worden sei, dass Auftraggeber die Vermietergemeinschaft sein solle, ergebe sich dies schon aus dem Umstand der Abwesenheit der – reinen – Wohnungseigentümer. Jedem Beteiligten hätte nämlich klar und bewusst sein müssen, dass eine diesbezügliche Beschlussfassung mit Wirkung für die Eigentümergeinschaft die Hinzuziehung auch der reinen Wohnungseigentümer erfordert hätte. Der Auftrag an die Nebenintervenientin sei daher nicht im Namen der Eigentümergeinschaft, sondern in jenem der Vermietergemeinschaft bzw deren einzelner Mitglieder erfolgt. Da es sich um keinen Beschluss der Eigentümergeinschaft gehandelt habe, könne nicht unterstellt werden, dass es den Mitgliedern der Vermietergemeinschaft deshalb an einem bezüglichlichen rechtsgeschäftlichen Willen zur Bevollmächtigung gefehlt hätte, weil ohnehin eine gesetzliche Vollmacht der Nebenintervenientin als Verwalterin bestanden hätte. Es habe sich eben um keinen Beschluss der Eigentümergeinschaft gehandelt. Dass die Nebenintervenientin bei Beauftragung der klagenden Partei nicht im eigenen Namen gehandelt habe, ergebe sich aus den Umständen und insbesondere dem Auftragsschreiben. Ebenso sei diesem zu entnehmen, dass die Nebenintervenientin nach ihrem rechtsgeschäftlichen Willen für die Vermietergemeinschaft habe handeln wollen, zumal das Kürzel „MEG ***** Straße *****“ nach dem internen Sprachgebrauch für die Vermietergemeinschaft gestanden sei und nicht für die Eigentümergeinschaft. Mit der klagenden Partei sei zwar über die Person des Auftraggebers nicht ausdrücklich gesprochen worden und habe diese auch keinen Einblick in die angeführten Hintergründe (MEG = Vermietergemeinschaft) gehabt. Dies hindere aber nicht das Handeln der Nebenintervenientin als Vertreterin der Vermietergemeinschaft bzw ihrer einzelnen Mitglieder. Es müsse zwar im Regelfall dem Dritten auch erkennbar sein, für wen der Vertretene handle, es reiche aber aus, dass sich der Dritte jederzeit über die Person des Vertretenen informieren könne, was insbesondere auch dann gelte, wenn dem Dritten die Person des Vertragspartners gleichgültig sei. Der klagenden Partei sei es offensichtlich gleichgültig gewesen, mit wem sie kontrahiere, nämlich der Eigentümergeinschaft oder der Vermietergemeinschaft bzw deren einzelnen Mitgliedern. Wenn mehrere Personen jemandem einen Auftrag zur Erbringung von Leistungen aufgrund eines einheitlichen Vertrags erteilen, so müssten sie alle zur ungeteilten Hand aus diesem Vertrag für die sich daraus ergebenden Verpflichtungen aufkommen. Das gelte insbesondere dann, wenn dem Gläubiger erkennbar sei, dass die zur Erbringung der Leistung verpflichteten Vertragspartner eine über den gemeinsamen Vertragsabschluss hinausgehende Gemeinschaft bildeten und diesen die Leistung gemeinsam zu Gute komme. Der Beklagte hafte daher dem Grunde nach als Mitglied der Vermietergemeinschaft solidarisch mit deren übrigen Mitgliedern für die Werklohnansprüche der klagenden Partei. Der Beklagte wende zwar eine Vollmachtsüberschreitung ein, übersehe dabei aber, dass die Nebenintervenientin als Verwalterin im Sinn des § 1029 Abs 1 ABGB agiert habe. Sie habe daher über jene Vollmacht verfügt, die notwendig sei, um die mit der Verwaltung üblicherweise verbundenen Aufgaben erledigen zu können. Dabei komme es ausgehend von der tatsächlich eingeräumten – nicht etwa einer bloß angemäßen – Verwaltung darauf an, mit welchen Befugnissen der Dritte hätte rechnen dürfen. Die ordentliche Verwaltung sei jedenfalls gedeckt. Die Auftragsvergabe der Sanierung des gemeinschaftlichen Guts zähle zur ordentlichen Verwaltung. Abgesehen davon habe die Vermietergemeinschaft der Nebenintervenientin auch rechtsgeschäftlich die Vollmacht zur Auftragsvergabe der Sanierungsarbeiten erteilt. Für die klagende Partei sei nicht erkennbar gewesen, dass diese Vertretungsvollmacht mit einem bestimmten Betrag begrenzt sein sollte. Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei Folge und fällte ein Zwischenurteil über den Grund des Anspruchs. Die ordentliche Revision wurde nicht zugelassen. Rechtlich folgte das Berufungsgericht, für jede als Grundbuchskörper individualisierte Liegenschaft, an der teilweise Wohnungseigentum begründet worden sei, bestehe eine Eigentümergeinschaft, deren Mitglieder ausnahmslos alle Miteigentümer dieser Liegenschaft seien. Daran ändere die mögliche Schaffung von Abstimmungseinheiten und umso weniger bloßer Abrechnungseinheiten nichts. In

einem „Mischhaus“ seien alle Mit- und Wohnungseigentümer Mitglieder der Gemeinschaft. Die Methode der Nebenintervenientin als Hausverwalterin, abrechnungs-technisch zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Vermietergemeinschaft zu unterscheiden, sei also rechtlich insofern ohne Belang, als es auch bei einem Mischhaus nur eine Eigentümergemeinschaft gebe, die durch den Verwalter vertreten werde. Im Gegensatz zur Verwaltung nach Paragraph 1029, ABGB stehe dem Verwalter nach Paragraph 20, Absatz eins, zweiter Satz WEG 2002 die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu, und zwar auch für die Besorgung „außergewöhnlicher“ Geschäfte im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung. Es sei aber nicht ausgeschlossen, dass einzelne Miteigentümer dem Hausverwalter neben der gesetzlichen Vollmacht zur Vertretung in allen Verwaltungsangelegenheiten rechtsgeschäftlich zusätzlich Vollmacht erteilen. Voraussetzung für eine wirksame Stellvertretung sei nach allgemeinen rechtsgeschäftlichen Grundsätzen, dass eine ausreichende Vertretungsmacht, allenfalls auch kraft Anscheinsvollmacht, vorliege, und ein Handeln im Namen des Vertretenen. Vertretungsmacht entstehe durch Zugang einer entsprechenden Willenserklärung des Machtgebers, die grundsätzlich formfrei, ausdrücklich oder konkludent sowohl gegenüber dem Vertreter als auch gegenüber dem Dritten erfolgen könne. Bei der Versammlung der Vermietergemeinschaft sei die Nebenintervenientin beauftragt worden, die entsprechenden Aufträge an Professionisten zu erteilen. Selbst wenn dabei nicht ausdrücklich erörtert worden sei, dass Auftraggeber die Vermietergemeinschaft sein solle, ergebe sich dies schon aus dem Umstand der Abwesenheit der – reinen – Wohnungseigentümer. Jedem Beteiligten hätte nämlich klar und bewusst sein müssen, dass eine diesbezügliche Beschlussfassung mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft die Hinzuziehung auch der reinen Wohnungseigentümer erfordert hätte. Der Auftrag an die Nebenintervenientin sei daher nicht im Namen der Eigentümergemeinschaft, sondern in jenem der Vermietergemeinschaft bzw deren einzelner Mitglieder erfolgt. Da es sich um keinen Beschluss der Eigentümergemeinschaft gehandelt habe, könne nicht unterstellt werden, dass es den Mitgliedern der Vermietergemeinschaft deshalb an einem bezüglichlichen rechtsgeschäftlichen Willen zur Bevollmächtigung gefehlt hätte, weil ohnehin eine gesetzliche Vollmacht der Nebenintervenientin als Verwalterin bestanden hätte. Es habe sich eben um keinen Beschluss der Eigentümergemeinschaft gehandelt. Dass die Nebenintervenientin bei Beauftragung der klagenden Partei nicht im eigenen Namen gehandelt habe, ergebe sich aus den Umständen und insbesondere dem Auftragsschreiben. Ebenso sei diesem zu entnehmen, dass die Nebenintervenientin nach ihrem rechtsgeschäftlichen Willen für die Vermietergemeinschaft habe handeln wollen, zumal das Kürzel „MEG ***** Straße *****“ nach dem internen Sprachgebrauch für die Vermietergemeinschaft gestanden sei und nicht für die Eigentümergemeinschaft. Mit der klagenden Partei sei zwar über die Person des Auftraggebers nicht ausdrücklich gesprochen worden und habe diese auch keinen Einblick in die angeführten Hintergründe (MEG = Vermietergemeinschaft) gehabt. Dies hindere aber nicht das Handeln der Nebenintervenientin als Vertreterin der Vermietergemeinschaft bzw ihrer einzelnen Mitglieder. Es müsse zwar im Regelfall dem Dritten auch erkennbar sein, für wen der Vertretene handle, es reiche aber aus, dass sich der Dritte jederzeit über die Person des Vertretenen informieren könne, was insbesondere auch dann gelte, wenn dem Dritten die Person des Vertragspartners gleichgültig sei. Der klagenden Partei sei es offensichtlich gleichgültig gewesen, mit wem sie kontrahiere, nämlich der Eigentümergemeinschaft oder der Vermietergemeinschaft bzw deren einzelnen Mitgliedern. Wenn mehrere Personen jemandem einen Auftrag zur Erbringung von Leistungen aufgrund eines einheitlichen Vertrags erteilen, so müssten sie alle zur ungeteilten Hand aus diesem Vertrag für die sich daraus ergebenden Verpflichtungen aufkommen. Das gelte insbesondere dann, wenn dem Gläubiger erkennbar sei, dass die zur Erbringung der Leistung verpflichteten Vertragspartner eine über den gemeinsamen Vertragsabschluss hinausgehende Gemeinschaft bildeten und diesen die Leistung gemeinsam zu Gute komme. Der Beklagte hafte daher dem Grunde nach als Mitglied der Vermietergemeinschaft solidarisch mit deren übrigen Mitgliedern für die Werklohnansprüche der klagenden Partei. Der Beklagte wende zwar eine Vollmachtsüberschreitung ein, übersehe dabei aber, dass die Nebenintervenientin als Verwalterin im Sinn des Paragraph 1029, Absatz eins, ABGB agiert habe. Sie habe daher über jene Vollmacht verfügt, die notwendig sei, um die mit der Verwaltung üblicherweise verbundenen Aufgaben erledigen zu können. Dabei komme es ausgehend von der tatsächlich eingeräumten – nicht etwa einer bloß angemäßen – Verwaltung darauf an, mit welchen Befugnissen der Dritte hätte rechnen dürfen. Die ordentliche Verwaltung sei jedenfalls gedeckt. Die Auftragsvergabe der Sanierung des gemeinschaftlichen Guts zähle zur ordentlichen Verwaltung. Abgesehen davon habe die Vermietergemeinschaft der Nebenintervenientin auch rechtsgeschäftlich die Vollmacht zur Auftragsvergabe der Sanierungsarbeiten erteilt. Für die klagende Partei sei nicht erkennbar gewesen, dass diese Vertretungsvollmacht mit einem bestimmten Betrag begrenzt sein sollte.

Die – nach Freistellung durch den Obersten Gerichtshof nicht beantwortete –außerordentliche Revision des Beklagten ist zulässig und berechtigt, weil das Berufungsgericht die hier maßgeblichen Grundsätze des Vertretungsrechts verkannt hat.

Rechtliche Beurteilung

1. Zur Wohnungseigentümergeinschaft nach § 13c WEG 1975 gehörten nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch die schlichten Miteigentümer (RIS-Justiz RS0110530). Das gilt nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 für sogenannte „Mischhäuser“, bei denen nicht an allen wohnungseigentums-tauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde, weiterhin (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 § 18 WEG 2002 Rz 19). Die Eigentümergeinschaft der betroffenen Liegenschaft bestand daher nicht nur aus den Wohnungseigentümern, sondern auch aus den schlichten Miteigentümern und Angehörigen der sogenannten „Vermietergemeinschaft“, welche die Sanierung des Stöcklgebäudes beschlossen und die Nebenintervenientin als Hausverwalterin der Liegenschaft mit der Vergabe von Aufträgen an Planungs- und Bauunternehmen beauftragt hatten.1. Zur Wohnungseigentümergeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG 1975 gehörten nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch die schlichten Miteigentümer (RIS-Justiz RS0110530). Das gilt nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 für sogenannte „Mischhäuser“, bei denen nicht an allen wohnungseigentums-tauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde, weiterhin (Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht3 Paragraph 18, WEG 2002 Rz 19). Die Eigentümergeinschaft der betroffenen Liegenschaft bestand daher nicht nur aus den Wohnungseigentümern, sondern auch aus den schlichten Miteigentümern und Angehörigen der sogenannten „Vermietergemeinschaft“, welche die Sanierung des Stöcklgebäudes beschlossen und die Nebenintervenientin als Hausverwalterin der Liegenschaft mit der Vergabe von Aufträgen an Planungs- und Bauunternehmen beauftragt hatten.

2. Die Nebenintervenientin war als nach § 19 WEG 2002 bestellte Verwalterin der Liegenschaft zufolge § 20 Abs 1 Satz 2 WEG 2002 im Außenverhältnis gegenüber Dritten befugt, die Eigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung zu vertreten. Ihre Vertretungshandlungen als infolge § 18 Abs 3 Z 1 lit a WEG 2002 primäres Handlungsorgan in diesen Angelegenheiten (Löcker aaO § 18 WEG 2002 Rz 65; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 § 20 WEG 2002 Rz 6) sind der Eigentümergeinschaft zuzurechnen (RIS-Justiz RS0013747; RS0124735; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO § 20 WEG Rz 24; Schauer aaO Rz 7). In Ihrer Eigenschaft als Hausverwalterin war sie nicht befugt, nur einzelne Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu vertreten (Schauer aaO Rz 6).2. Die Nebenintervenientin war als nach Paragraph 19, WEG 2002 bestellte Verwalterin der Liegenschaft zufolge Paragraph 20, Absatz eins, Satz 2 WEG 2002 im Außenverhältnis gegenüber Dritten befugt, die Eigentümergeinschaft in allen Angelegenheiten der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung zu vertreten. Ihre Vertretungshandlungen als infolge Paragraph 18, Absatz 3, Ziffer eins, Litera a, WEG 2002 primäres Handlungsorgan in diesen Angelegenheiten (Löcker aaO Paragraph 18, WEG 2002 Rz 65; Schauer in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 Paragraph 20, WEG 2002 Rz 6) sind der Eigentümergeinschaft zuzurechnen (RIS-Justiz RS0013747; RS0124735; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 20, WEG Rz 24; Schauer aaO Rz 7). In Ihrer Eigenschaft als Hausverwalterin war sie nicht befugt, nur einzelne Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu vertreten (Schauer aaO Rz 6).

3. Zuzufolge § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gehört zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung kann der Verwalter eigenständig auch ohne Beschlüsse der Eigentümergeinschaft setzen (RIS-Justiz RS0083550 [T7]; RS0122841), solange kein gegenteiliger Mehrheitsbeschluss vorliegt. Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen entscheidet nach § 29 Abs 1 Satz 1 WEG 2002 die Mehrheit der Wohnungseigentümer. In diesen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung bedarf das Handeln des Verwalters eines Mehrheitsbeschlusses.3. Zuzufolge Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 gehört zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des Paragraph 3, MRG einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung kann der Verwalter eigenständig auch ohne Beschlüsse der

Eigentümergeinschaft setzen (RIS-Justiz RS0083550 [T7]; RS0122841), solange kein gegenteiliger Mehrheitsbeschluss vorliegt. Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in Paragraph 28, genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen entscheidet nach Paragraph 29, Absatz eins, Satz 1 WEG 2002 die Mehrheit der Wohnungseigentümer. In diesen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung bedarf das Handeln des Verwalters eines Mehrheitsbeschlusses.

4. Diese Beschränkung der Vertretungsbefugnis eines Hausverwalters betrifft nach Rechtsprechung und Lehre jedoch nur das Innenverhältnis und kann die Wirksamkeit einer im Rahmen der Verwaltung vorgenommenen Vertretungshandlung nach außen nicht beseitigen. Es ist daher – von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen – irrelevant, ob die Sanierungsarbeiten zur außerordentlichen Verwaltung gehörten und die Nebenintervenientin bei der Erteilung des Auftrags an das klagende Bauunternehmen pflichtwidrig ohne einen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung notwendigen und wirksamen Mehrheitsbeschluss handelte (3 Ob 140/11a = RIS-Justiz RS0013747 [T8]; Löcker aaO § 18 WEG 2002 Rz 72; Schauer aaO Rz 7).

4. Diese Beschränkung der Vertretungsbefugnis eines Hausverwalters betrifft nach Rechtsprechung und Lehre jedoch nur das Innenverhältnis und kann die Wirksamkeit einer im Rahmen der Verwaltung vorgenommenen Vertretungshandlung nach außen nicht beseitigen. Es ist daher – von hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen – irrelevant, ob die Sanierungsarbeiten zur außerordentlichen Verwaltung gehörten und die Nebenintervenientin bei der Erteilung des Auftrags an das klagende Bauunternehmen pflichtwidrig ohne einen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung notwendigen und wirksamen Mehrheitsbeschluss handelte (3 Ob 140/11a = RIS-Justiz RS0013747 [T8]; Löcker aaO Paragraph 18, WEG 2002 Rz 72; Schauer aaO Rz 7).

5. Der Hausverwalter muss seine Vertretungsbefugnis für eine bestimmte Eigentümergeinschaft nach allgemeinem Zivilrecht dem Dritten gegenüber hinreichend offenlegen, um ein Eigengeschäft zu vermeiden (Schauer aaO Rz 8 mwN). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Nebenintervenientin ihr Handeln als Vertreterin der Eigentümergeinschaft (und nicht der „Vermietergemeinschaft“) der klagenden Partei ausreichend offengelegt.

6. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen wurde bei den Besprechungen, die ein Mitarbeiter der Hausverwalterin führte, die Rolle des Vertragspartners nicht näher geklärt. Im von beiden Seiten unterfertigten Schlussbrief wird jedoch als Auftraggeber die MEG ***** Straße ***** (Liegenschaftsadresse), vertreten durch Hausverwaltung R***** S*****, bezeichnet. Das verwendete Kürzel „MEG“ kann nach dem allgemeinen Sprachgebrauch im Geschäftsverkehr als Abkürzung für Miteigentümergeinschaft verstanden werden. Es schadet nicht, dass dieser Begriff nicht identisch mit dem Gesetzesbegriff des WEG 2002 „Eigentümergeinschaft“ ist. Aus den Feststellungen ergibt sich kein Anhaltspunkt für das Wissen des Vertragspartners von den Gepflogenheiten der Hausverwalterin, im Rahmen der Verwaltung zwischen Eigentümergeinschaft und „Vermietergemeinschaft“ mit separater Kontoführung und Umsatzsteuerverrechnung zu unterscheiden.

7. Der Offenlegungsgrundsatz verlangt nicht, den Namen des Vertretenen zu nennen. Es genügt nach der Rechtsprechung, wenn sich der Vertragspartner jederzeit danach erkundigen oder darüber informieren kann (RIS-Justiz RS0102180 [T2]). Bei der Vergabe von Sanierungsarbeiten auch an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (hier Dach, Fenster und Eingangstüren) durch eine von einer Hausverwaltung vertretene, mittels Angabe der Liegenschaftsadresse identifizierte MEG (Miteigentümergeinschaft), kann der Dritte davon ausgehen, dass der Hausverwalter den Vertrag entweder im Namen aller Miteigentümer einer ausschließlich im schlichten Miteigentum stehenden Liegenschaft oder – wie hier nach Begründung von Wohnungseigentum – als primäres Handlungsorgan der Eigentümergeinschaft in deren Namen schließt. Es ist Sinn und Zweck der nach dem WEG 2002 unbeschränkbar Formvollmacht des Hausverwalters, dass dieser, wenn er im Geschäftsverkehr in dieser Eigenschaft auftritt, für die Eigentümergeinschaft der betroffenen Liegenschaft handelt und nicht als für das konkrete, der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnende, Geschäft eigens rechtsgeschäftlich nur von einzelnen Miteigentümern Bevollmächtigter. Mangels Kenntnis von der Existenz der „Vermietergemeinschaft“ ist auch die Annahme nicht gerechtfertigt, es wäre der klagenden Partei offensichtlich gleichgültig gewesen, mit wem sie kontrahiere, der Eigentümergeinschaft oder der „Vermietergemeinschaft“ (mangels deren Rechtspersönlichkeit: den einzelnen Mitgliedern). Der Vertretene wurde somit ausreichend offengelegt: Es handelt sich um die Eigentümergeinschaft als nach § 18 Abs 1 WEG 2002 beschränkt rechtsfähiges Subjekt.

7. Der Offenlegungsgrundsatz verlangt nicht, den Namen des Vertretenen zu nennen. Es genügt nach der Rechtsprechung, wenn sich der Vertragspartner jederzeit danach erkundigen oder darüber

informieren kann (RIS-Justiz RS0102180 [T2]). Bei der Vergabe von Sanierungsarbeiten auch an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (hier Dach, Fenster und Eingangstüren) durch eine von einer Hausverwaltung vertretene, mittels Angabe der Liegenschaftsadresse identifizierte MEG (Miteigentümergeinschaft), kann der Dritte davon ausgehen, dass der Hausverwalter den Vertrag entweder im Namen aller Miteigentümer einer ausschließlich im schlichten Miteigentum stehenden Liegenschaft oder – wie hier nach Begründung von Wohnungseigentum – als primäres Handlungsorgan der Eigentümergeinschaft in deren Namen schließt. Es ist Sinn und Zweck der nach dem WEG 2002 unbeschränkbaren Formalvollmacht des Hausverwalters, dass dieser, wenn er im Geschäftsverkehr in dieser Eigenschaft auftritt, für die Eigentümergeinschaft der betroffenen Liegenschaft handelt und nicht als für das konkrete, der Verwaltung der Liegenschaft zuzuordnende, Geschäft eigens rechtsgeschäftlich nur von einzelnen Miteigentümern Bevollmächtigter. Mangels Kenntnis von der Existenz der „Vermietergemeinschaft“ ist auch die Annahme nicht gerechtfertigt, es wäre der klagenden Partei offensichtlich gleichgültig gewesen, mit wem sie kontrahiere, der Eigentümergeinschaft oder der „Vermietergemeinschaft“ (mangels deren Rechtspersönlichkeit: den einzelnen Mitgliedern). Der Vertretene wurde somit ausreichend offengelegt: Es handelt sich um die Eigentümergeinschaft als nach Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 beschränkt rechtsfähiges Subjekt.

8. Ein pflichtwidriges Verhalten der Hausverwalterin, welche die Sanierungsarbeiten ohne (allenfalls) notwendigen Mehrheitsbeschluss vergeben hat, könnte nur dann zur Unwirksamkeit der Vertretungshandlung führen, wenn der klagenden Partei diese Pflichtwidrigkeit bekannt oder offenkundig erkennbar gewesen wäre (E. M. Hausmann aaO Rz 27 mwN). Damit der durch die Unbeschränkbarkeit der Vertretung angestrebte Verkehrsschutz nicht zunichte gemacht wird, dürfen die Sorgfaltspflichten an den dritten Vertragspartner aber nicht überspannt werden. Die klagende Partei war daher nicht verpflichtet zu überprüfen, ob die Sanierungsarbeiten als Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren waren und sie durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gedeckt waren (Schauer aaO Rz 9 mwN; vgl RIS-JustizRS0019688 [Prokura]; vgl RS0019576).

8. Ein pflichtwidriges Verhalten der Hausverwalterin, welche die Sanierungsarbeiten ohne (allenfalls) notwendigen Mehrheitsbeschluss vergeben hat, könnte nur dann zur Unwirksamkeit der Vertretungshandlung führen, wenn der klagenden Partei diese Pflichtwidrigkeit bekannt oder offenkundig erkennbar gewesen wäre (E. M. Hausmann aaO Rz 27 mwN). Damit der durch die Unbeschränkbarkeit der Vertretung angestrebte Verkehrsschutz nicht zunichte gemacht wird, dürfen die Sorgfaltspflichten an den dritten Vertragspartner aber nicht überspannt werden. Die klagende Partei war daher nicht verpflichtet zu überprüfen, ob die Sanierungsarbeiten als Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren waren und sie durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gedeckt waren (Schauer aaO Rz 9 mwN; vergleiche RIS-Justiz RS0019688 [Prokura]; vergleiche RS0019576).

9. In einer Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft, wie sie hier vorliegt, kann ausschließlich die Eigentümergeinschaft geklagt werden. Den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer trifft nur die gesetzliche Ausfallhaftung des § 18 Abs 1 letzter Satz WEG 2002. Die von vornherein nur gegen einen einzelnen (schlichten) Miteigentümer eingebrachte Klage ist mangels Passivlegitimation abzuweisen (RIS-Justiz RS0116451). Das Urteil des Erstgerichts ist somit wiederherzustellen.

9. In einer Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft, wie sie hier vorliegt, kann ausschließlich die Eigentümergeinschaft geklagt werden. Den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer trifft nur die gesetzliche Ausfallhaftung des Paragraph 18, Absatz eins, letzter Satz WEG 2002. Die von vornherein nur gegen einen einzelnen (schlichten) Miteigentümer eingebrachte Klage ist mangels Passivlegitimation abzuweisen (RIS-Justiz RS0116451). Das Urteil des Erstgerichts ist somit wiederherzustellen.

10. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. 10. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41, 50, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E116459

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00173.16A.1122.000

Im RIS seit

16.12.2016

Zuletzt aktualisiert am

02.11.2021

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