

TE OGH 2016/6/7 100b77/15v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.06.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Fellingner als Vorsitzenden, die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Neumayr, Dr. Schramm sowie die Hofrätinnen Dr. Fichtenau und Mag. Korn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*****, vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, gegen die beklagte Partei P***** GmbH, *****, vertreten durch Gloss Pucher & Partner, Rechtsanwälte in St. Pölten, wegen 37.504 EUR und Feststellung, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 24. Juni 2015, GZ 4 R 100/15a-11, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Linz vom 15. April 2015, GZ 1 Cg 8/15i-7, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und in der Sache selbst dahin zu Recht erkannt, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 2.766,06 EUR (darin enthalten 461,01 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 4.715,70 EUR (darin enthalten 331,95 EUR USt und 2.724 EUR Pauschalgebühr) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist mit 1600/20000 Anteilen eine von 14 Miteigentümern der Liegenschaft EZ *****, KG *****. Diese gründeten mit einer als „Miteigentümervertrag“ bezeichneten Vereinbarung die „Miteigentümergeinschaft S*****“ zur gemeinsamen Nutzung, Verwaltung und Verteilung der mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen und Erträge aller Art. Die Klägerin ist mit 1600/20000 Anteilen eine von 14 Miteigentümern der Liegenschaft EZ *****, KG *****. Diese gründeten mit einer als „Miteigentümervertrag“ bezeichneten Vereinbarung die „Miteigentümergeinschaft S*****“ zur gemeinsamen Nutzung, Verwaltung und Verteilung der mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen und Erträge aller Art.

Gemäß § 7 des Vertrags wurde die beklagte Partei zum „bevollmächtigten Vertreter der Miteigentümergeinschaft“ bestellt und mit der Umsetzung des Immobilienprojekts beauftragt. Zur Finanzierung des Immobilienprojekts wurde zusätzlich zur Eigenfinanzierung ein Fremdwährungskredit aufgenommen. Im Zuge dessen schloss die beklagte Partei namens der Miteigentümer mit einer Bank Optionsgeschäfte ab, ohne die Miteigentümer darüber in Kenntnis zu setzen. Die Geschäfte waren im Außenverhältnis durch die der beklagten Partei von den Miteigentümern erteilte

Vollmacht gedeckt. Im Innenverhältnis, das durch den zwischen den einzelnen Miteigentümern und der Beklagten abgeschlossenen „Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag“ bestimmt war, war der Abschluss solcher Geschäfte nicht gedeckt. Gemäß Paragraph 7, des Vertrags wurde die beklagte Partei zum „bevollmächtigten Vertreter der Miteigentümergeinschaft“ bestellt und mit der Umsetzung des Immobilienprojekts beauftragt. Zur Finanzierung des Immobilienprojekts wurde zusätzlich zur Eigenfinanzierung ein Fremdwährungskredit aufgenommen. Im Zuge dessen schloss die beklagte Partei namens der Miteigentümer mit einer Bank Optionsgeschäfte ab, ohne die Miteigentümer darüber in Kenntnis zu setzen. Die Geschäfte waren im Außenverhältnis durch die der beklagten Partei von den Miteigentümern erteilte Vollmacht gedeckt. Im Innenverhältnis, das durch den zwischen den einzelnen Miteigentümern und der Beklagten abgeschlossenen „Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag“ bestimmt war, war der Abschluss solcher Geschäfte nicht gedeckt.

Mit Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien im Verfahren AZ 53 Cg 76/10a wurden die Miteigentümer aufgrund dieser Optionsgeschäfte zur ungeteilten Hand verpflichtet, der Bank 615.004,71 EUR zu zahlen. Die beklagte Partei leistete darauf einen Betrag von 230.000 EUR.

Die Klägerin begehrt die Zahlung von 37.504 EUR an sie und die Feststellung, dass die beklagte Partei ihr für sämtliche zukünftige Schäden und Nachteile, die sie aufgrund der von der beklagten Partei getätigten Optionsgeschäfte noch erleidet, haftet und ersatzpflichtig ist. Sie brachte im Wesentlichen vor, dass die beklagte Partei treuwidrig, ohne Kenntnis der Miteigentümer und ohne Bezug zur Immobilienfinanzierung spekulative Geschäfte im Namen der Miteigentümer getätigt habe. Sie habe dadurch die ihr eingeräumten Vollmachten wesentlich missbraucht und daher den Miteigentümern für den dadurch entstandenen Schaden einzustehen. Im Verfahren gegen die Bank seien die Miteigentümer zur ungeteilten Hand zu einer Zahlung von 615.004,71 EUR verurteilt worden. Abzüglich eines von der beklagten Partei geleisteten Betrags von 230.000 EUR und zuzüglich von Nebengebühren und Zinsen betrage der Anteil der Klägerin am Gesamtschaden 37.504 EUR. Diesen Betrag habe ihr die beklagte Partei zu ersetzen. Da aufgrund der Haftung zur ungeteilten Hand nicht ausgeschlossen werden könne, dass die Klägerin in größerem Umfang zur Haftung herangezogen werde, habe sie ein rechtliches Interesse an der Feststellung der Haftung der beklagten Partei für sämtliche darüber hinausgehenden Schäden aus den von der beklagten Partei getätigten Optionsgeschäften.

Die beklagte Partei bestritt das Klagebegehren und wendete im Wesentlichen ein, dass die Miteigentümergeinschaft eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei und diese sie bevollmächtigt habe. Die Klägerin mache einen Anspruch als Gesellschafterin der Miteigentümergeinschaft geltend. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts habe keine Rechtspersönlichkeit, sodass ihre Forderungen Gesamthandforderungen darstellten, die ein gemeinsames Einschreiten der Mitgesellschafter notwendig machten. Mangels Bevollmächtigung durch die anderen Eigentümer sei die Klägerin nicht aktivlegitimiert.

Darüber hinaus sei von der Vollmacht auch die Finanzierung des Immobilienprojekts durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten umfasst gewesen und habe die Miteigentümergeinschaft auf die Geltendmachung eines 230.000 EUR übersteigenden Schadens verzichtet.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Zweck der Miteigentümergeinschaft sei die ertragbringende Vermietung der Liegenschaft gewesen, daher eindeutig ein den Vertragsschließenden gemeinsamer wirtschaftlicher Zweck. Sie sei somit eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Forderungen einer Erwerbsgesellschaft seien aber in der Regel als Gesamthandforderungen anzusehen. Nur alle Gesellschafter gemeinsam könnten sie geltend machen, sodass die Klägerin allein nicht aktivlegitimiert sei.

Der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin gab das Berufungsgericht Folge, hob das Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurück an das Erstgericht.

Es führte aus, dass nicht mehr strittig sei, dass vom Vorliegen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auszugehen sei. Nach herrschender Ansicht seien Forderungen der Gesellschaft entgegen dem Wortlaut des § 1203 Satz 2 und 3 ABGB Gesamthandforderungen. Auch gemäß § 848 ABGB seien Forderungen der Miteigentümergeinschaft Gesamthandforderungen. Voraussetzung dafür sei aber, dass die Forderung der Miteigentümergeinschaft gemeinschaftlich zustehe. Bei Verfolgung teilbarer Ansprüche könne dagegen jeder Miteigentümer seinen Anteil geltend machen. Entscheidend sei, ob von einer Gesamthandforderung der Gemeinschaft oder von unverbundenen Einzelforderungen der Miteigentümer auszugehen sei. Es führte aus, dass nicht mehr strittig sei, dass vom Vorliegen

einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auszugehen sei. Nach herrschender Ansicht seien Forderungen der Gesellschaft entgegen dem Wortlaut des Paragraph 1203, Satz 2 und 3 ABGB Gesamthandforderungen. Auch gemäß Paragraph 848, ABGB seien Forderungen der Miteigentümergeinschaft Gesamthandforderungen. Voraussetzung dafür sei aber, dass die Forderung der Miteigentümergeinschaft gemeinschaftlich zustehe. Bei Verfolgung teilbarer Ansprüche könne dagegen jeder Miteigentümer seinen Anteil geltend machen. Entscheidend sei, ob von einer Gesamthandforderung der Gemeinschaft oder von unverbundenen Einzelforderungen der Miteigentümer auszugehen sei.

Im vorliegenden Fall werde eine Haftung aus einem Verstoß gegen die interne Beschränkung der Vollmacht durch den jeweils mit den einzelnen Mitgliedern geschlossenen „Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag“ geltend gemacht. Damit lägen jedoch keine Forderungen der Gemeinschaft, sondern unverbundene Einzelforderungen vor, die von jedem Miteigentümer einzeln geltend gemacht werden könnten. Die Klägerin sei daher anteilmäßig legitimiert, den ihr entstandenen Schaden allein einzuklagen. Die Entscheidung des Erstgerichts sei zur Prüfung der sonstigen Anspruchsvoraussetzungen aufzuheben.

Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ das Berufungsgericht zu, weil zur Frage, ob zur Geltendmachung von schadenersatzrechtlichen Ansprüchen resultierend aus dem Verstoß eines Bevollmächtigten gegen einzelvertragliche Beschränkungen im Innenverhältnis einzelne Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts aktivlegitimiert seien, eine unmittelbar anwendbare Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Gegen diesen Beschluss wendet sich der Rekurs der beklagten Partei mit dem Antrag, das Urteil erster Instanz wiederherzustellen.

Die Klägerin beantragt, den Rekurs als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und auch berechtigt.

Die beklagte Partei macht zusammengefasst geltend, dass Forderungen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Gesamthandforderungen seien, wenn sie aus einem einheitlichen Vertrag aller Gesellschafter resultierten. Ein solcher liege hier vor. Die beklagte Partei sei aufgrund des Miteigentümergeinschaftsvertrags zum bevollmächtigten Vertreter der Gesellschaft bestellt worden, wobei mit jedem Miteigentümer ein inhaltsgleicher Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen worden sei. Die Zahlungspflicht der Klägerin resultiere aus der Vollmachtausübung der beklagten Partei. Ein Ersatz könne daher nur von allen Gesellschaftern geltend gemacht werden.

Dazu ist auszuführen:

1. Voranzustellen ist, dass nach § 1503 Abs 5 ABGB § 826 und die §§ 1175 bis 1216e ABGB in der Fassung des GesbR-Reformgesetzes mit 1. Jänner 2015 in Kraft getreten sind. Soweit im Gesetz nichts anderes bestimmt ist, sind auf Sachverhalte, die sich vor diesem Zeitpunkt ereignet haben, die bisher geltenden Bestimmungen des 27. Hauptstücks des zweiten Teils des ABGB weiter anzuwenden. 1. Voranzustellen ist, dass nach Paragraph 1503, Absatz 5, ABGB Paragraph 826 und die Paragraphen 1175 bis 1216 e ABGB in der Fassung des GesbR-Reformgesetzes mit 1. Jänner 2015 in Kraft getreten sind. Soweit im Gesetz nichts anderes bestimmt ist, sind auf Sachverhalte, die sich vor diesem Zeitpunkt ereignet haben, die bisher geltenden Bestimmungen des 27. Hauptstücks des zweiten Teils des ABGB weiter anzuwenden.

Da die haftungsbegründenden Umstände, auf die sich die Klägerin stützt, vor dem 1. 1. 2015 liegen, ist daher die Rechtslage vor Inkrafttreten des GesbR-Reformgesetzes anzuwenden.

2. Nach der gesetzlichen Definition des § 1175 ABGB aF entsteht die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) durch einen Vertrag, in dem sich zwei oder mehrere Personen verpflichten, ihre Mühe und/oder ihre Sachen zum gemeinschaftlichen Nutzen zu vereinigen. Grundvoraussetzung für die Entstehung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist der Abschluss eines Gesellschaftsvertrags, der aber auch konkludent erfolgen kann (RIS-Justiz RS0022210; RS0014553). Wesentlich für die Annahme der konkludenten Begründung eines Gesellschaftsverhältnisses ist zunächst die Gemeinschaftlichkeit des Zwecks (RIS-Justiz RS0014571). Dabei sind keine allzu strengen Maßstäbe anzulegen. Es genügt aber nicht, dass mehrere Personen an dem Eintritt eines bestimmten Erfolgs interessiert sind und dass sie miteinander in einfacher Rechtsgemeinschaft stehen; es muss vielmehr eine – wenn auch

lose – Gemeinschaftsorganisation vereinbart sein, die jedem Partner gewisse Einwirkungs- oder Mitwirkungsrechte gibt, somit die gemeinsame Entscheidung über das wichtige oder die wichtigen Vorhaben der Gesellschaft. Zum wesentlichen Inhalt des Gesellschaftsvertrags gehört die Vergemeinschaftung von Beiträgen der Gesellschafter, wobei ein weites Spektrum möglicher Leistungen in Betracht kommt, wenn sie nur geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern (2 Ob 197/98d mwN). 2. Nach der gesetzlichen Definition des Paragraph 1175, ABGB aF entsteht die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) durch einen Vertrag, in dem sich zwei oder mehrere Personen verpflichten, ihre Mühe und/oder ihre Sachen zum gemeinschaftlichen Nutzen zu vereinigen. Grundvoraussetzung für die Entstehung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist der Abschluss eines Gesellschaftsvertrags, der aber auch konkludent erfolgen kann (RIS-Justiz RS0022210; RS0014553). Wesentlich für die Annahme der konkludenten Begründung eines Gesellschaftsverhältnisses ist zunächst die Gemeinschaftlichkeit des Zwecks (RIS-Justiz RS0014571). Dabei sind keine allzu strengen Maßstäbe anzulegen. Es genügt aber nicht, dass mehrere Personen an dem Eintritt eines bestimmten Erfolgs interessiert sind und dass sie miteinander in einfacher Rechtsgemeinschaft stehen; es muss vielmehr eine – wenn auch lose – Gemeinschaftsorganisation vereinbart sein, die jedem Partner gewisse Einwirkungs- oder Mitwirkungsrechte gibt, somit die gemeinsame Entscheidung über das wichtige oder die wichtigen Vorhaben der Gesellschaft. Zum wesentlichen Inhalt des Gesellschaftsvertrags gehört die Vergemeinschaftung von Beiträgen der Gesellschafter, wobei ein weites Spektrum möglicher Leistungen in Betracht kommt, wenn sie nur geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern (2 Ob 197/98d mwN).

Nach dem (unstrittigen) Inhalt des Miteigentümergeinschaftsvertrags ist Zweck und Ziel der Miteigentümergeinschaft, alles Notwendige vorzukehren, um die Liegenschaft samt jeweiligem Zubehör ertragbringend vermieten zu können. Geregelt sind weiters die Rechte, insbesondere die Mitbestimmungsrechte, sowie die Pflichten der Miteigentümer. Zutreffend sind die Vorinstanzen daher von einer zwischen den Miteigentümern bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgegangen. Dagegen wendet sich auch im Rekursverfahren keine der Parteien.

3. Einer GesbR kommt keine Rechtspersönlichkeit zu. Zurechnungsobjekte der Rechte und Pflichten sind deren Gesellschafter, die auch die Vertragspartner eines Dritten sind (RIS-Justiz RS0022132 [T2]; RS0022184; RS0113444; vgl auch Nowotny in Kalss/Nowotny/Schauer, Österreichisches Gesellschaftsrecht [2008] Rz 2/25 f). 3. Einer GesbR kommt keine Rechtspersönlichkeit zu. Zurechnungsobjekte der Rechte und Pflichten sind deren Gesellschafter, die auch die Vertragspartner eines Dritten sind (RIS-Justiz RS0022132 [T2]; RS0022184; RS0113444; vergleiche auch Nowotny in Kalss/Nowotny/Schauer, Österreichisches Gesellschaftsrecht [2008] Rz 2/25 f).

4. Bei Forderungen einer GesbR handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung – entgegen dem Wortlaut des § 1203 ABGB aF – regelmäßig um Gesamthandforderungen, für die als Kläger die Gesellschafter gemeinsam aufzutreten haben (zum Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung Told, Grundfragen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts [2011] 115 ff). Das bedeutet aber nicht, dass ein Gesellschafter allein keinesfalls zur Klage legitimiert wäre. Infolge der Rechtsnatur der Forderungen als Gesamthandforderungen besitzt ein Gesellschafter schon nach § 890 zweiter Satz ABGB bei Nachweis der „Übereinkunft aller Mitgläubiger“ die Legitimation zur Einklagung der gesamten Forderung. Fehlt eine solche Übereinkunft oder deren Nachweis, kann nur auf gerichtliche Hinterlegung für alle Gesellschafter (§ 890 Satz 2 ABGB) geklagt werden (RIS-Justiz RS0017326; RS0017330; vgl auch Jabornegg/Resch/Slezak in Schwimann/Kodek, ABGB4 V § 1203 Rz 3 f; Grillberger in Rummel³ §§ 1202, 1203 Rz 9; Nowotny in Kalss/Nowotny/Schauer, Österreichisches Gesellschaftsrecht [2008] Rz 2/30; aA Riedler, Gesellschafterkompetenz bei Forderungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, JBl 1999, 638 ff). 4. Bei Forderungen einer GesbR handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung – entgegen dem Wortlaut des Paragraph 1203, ABGB aF – regelmäßig um Gesamthandforderungen, für die als Kläger die Gesellschafter gemeinsam aufzutreten haben (zum Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung Told, Grundfragen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts [2011] 115 ff). Das bedeutet aber nicht, dass ein Gesellschafter allein keinesfalls zur Klage legitimiert wäre. Infolge der Rechtsnatur der Forderungen als Gesamthandforderungen besitzt ein Gesellschafter schon nach Paragraph 890, zweiter Satz ABGB bei Nachweis der „Übereinkunft aller Mitgläubiger“ die Legitimation zur Einklagung der gesamten Forderung. Fehlt eine solche Übereinkunft oder deren Nachweis, kann nur auf gerichtliche Hinterlegung für alle Gesellschafter (Paragraph 890, Satz 2 ABGB) geklagt werden (RIS-Justiz RS0017326; RS0017330; vergleiche auch Jabornegg/Resch/Slezak in Schwimann/Kodek, ABGB4 römisch fünf Paragraph 1203, Rz 3 f; Grillberger in Rummel³ Paragraphen 1202, 1203, Rz 9; Nowotny in Kalss/Nowotny/Schauer, Österreichisches Gesellschaftsrecht [2008] Rz 2/30; aA Riedler, Gesellschafterkompetenz bei Forderungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, JBl 1999, 638 ff).

Dass Gesellschaftsforderungen Gesamthand-forderungen sind, wird regelmäßig durch Hinweis auf § 848 ABGB begründet. Denn wenn schon nach der Auflösung einer gewöhnlichen Miteigentumsgemeinschaft gemeinschaftliche Forderungen nur durch Leistung an die ganze Gemeinschaft bzw an denjenigen befriedigt werden können, der dafür Vertretungsbefugnis besitzt, so wird man Gleiches umso mehr für eine aufrechte Miteigentumsgemeinschaft annehmen müssen, und es erscheint dann wertungsmäßig kaum einsichtig, weshalb bei einer noch zusätzlich durch gemeinschaftliche Zweckverfolgung verbundenen Gemeinschaft Forderungen grundsätzlich in Teilforderungen der Gesellschafter zerrissen sein sollten (Jabornegg/Resch/Slezak § 1203 Rz 3 f.). Dass Gesellschaftsforderungen Gesamthand-forderungen sind, wird regelmäßig durch Hinweis auf Paragraph 848, ABGB begründet. Denn wenn schon nach der Auflösung einer gewöhnlichen Miteigentumsgemeinschaft gemeinschaftliche Forderungen nur durch Leistung an die ganze Gemeinschaft bzw an denjenigen befriedigt werden können, der dafür Vertretungsbefugnis besitzt, so wird man Gleiches umso mehr für eine aufrechte Miteigentumsgemeinschaft annehmen müssen, und es erscheint dann wertungsmäßig kaum einsichtig, weshalb bei einer noch zusätzlich durch gemeinschaftliche Zweckverfolgung verbundenen Gemeinschaft Forderungen grundsätzlich in Teilforderungen der Gesellschafter zerrissen sein sollten (Jabornegg/Resch/Slezak Paragraph 1203, Rz 3 f.).

5. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentumsobjekten, bei dem es häufig zu einer Konkurrenz der Ansprüche des einzelnen Erwerbers aus dem Kaufvertrag und solchen der Wohnungseigentümer-gemeinschaft jeweils gerichtet auf Herstellung eines mangelfreien Zustands von allgemeinen Teilen des Hauses kommt, wird in nunmehr seit längerem gefestigter Judikatur auch ein Forderungsrecht des einzelnen Erwerbers anerkannt. Dabei richtet sich die Legitimation zur Erhebung von Gewährleistungsansprüchen oder Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln an allgemeinen Teilen einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft primär danach, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung oder Schadenersatz begehrt wird. Rührt der Anspruch aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag her, so ist nur der Erwerber forderungsberechtigt. Dabei steht ihm aber nur der auf seinen Anteil entfallende Teil eines eingesetzten Deckungskapitals zu. Allerdings wurde wegen der Notwendigkeit der Bedachtnahme auf die Interessen anderer Wohnungseigentümer – weil etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung unterschiedliche Interessen bestehen können – ein Mehrheitsbeschluss gefordert (RIS-Justiz RS0108157 [T8, T10]; vgl auch RS0108158).

5. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentumsobjekten, bei dem es häufig zu einer Konkurrenz der Ansprüche des einzelnen Erwerbers aus dem Kaufvertrag und solchen der Wohnungseigentümer-gemeinschaft jeweils gerichtet auf Herstellung eines mangelfreien Zustands von allgemeinen Teilen des Hauses kommt, wird in nunmehr seit längerem gefestigter Judikatur auch ein Forderungsrecht des einzelnen Erwerbers anerkannt. Dabei richtet sich die Legitimation zur Erhebung von Gewährleistungsansprüchen oder Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln an allgemeinen Teilen einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft primär danach, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung oder Schadenersatz begehrt wird. Rührt der Anspruch aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag her, so ist nur der Erwerber forderungsberechtigt. Dabei steht ihm aber nur der auf seinen Anteil entfallende Teil eines eingesetzten Deckungskapitals zu. Allerdings wurde wegen der Notwendigkeit der Bedachtnahme auf die Interessen anderer Wohnungseigentümer – weil etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung unterschiedliche Interessen bestehen können – ein Mehrheitsbeschluss gefordert (RIS-Justiz RS0108157 [T8, T10]; vergleiche auch RS0108158).

Grundsätzlich gilt, dass die Frage der Aktivlegitimation bei Geltendmachung vertraglicher Ansprüche im Außenverhältnis nach der vertraglichen Grundlage zu beurteilen ist. Es ist zu prüfen, wer Träger des vertraglichen Rechtsverhältnisses im Außenverhältnis ist (2 Ob 55/13x). Insoweit kann die zum Wohnungseigentum entwickelte Judikatur nicht ohne weiteres auf die Geltendmachung von Ansprüchen im Rahmen einer GesbR übertragen werden. Das Berufungsgericht hat ausgehend von dieser Judikatur die Forderungsberechtigung der Klägerin aus ihrem Vertragsverhältnis zur beklagten Partei abgeleitet, ohne dabei jedoch zu berücksichtigen, inwieweit dieses seine Grundlage in der GesbR hat.

6. Im vorliegenden Fall kommt es darauf an, ob die Ansprüche, die die Klägerin gegen die beklagte Partei geltend macht, solche sind, die der Gesellschaft als Rechtsgemeinschaft der Miteigentümer zukommen und daher, da Träger dieser Rechte immer nur die Gesellschafter sein können, diesen als Gesamthandforderung zustehen, oder aus einer nur zwischen ihr und der beklagten Partei Rechte und Pflichten entfaltenden Vereinbarung.

Die Klägerin leitet ihre Schadenersatzansprüche aus einer Überschreitung des im Innenverhältnis der Beklagten erteilten Auftrags ab, die durch die Vollmacht im Außenverhältnis gegenüber dem Dritten gedeckt war.

Dieser Auftrag ist aber als solcher der Gesellschaft, also der Gemeinschaft der Miteigentümer, anzusehen. Inhalt der Vereinbarung zwischen den Miteigentümern war unter anderem zur Verwaltung des Objekts und der Verwirklichung des Gesellschaftszwecks einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen und zu bevollmächtigen. Die Tätigkeiten, die für die Miteigentumsgemeinschaft zu erbringen waren, wurden, wie die Klägerin selbst vorgebracht hat, in den Treuhand- und Geschäftsbesorgungsverträgen konkretisiert. Auch wenn diese Verträge jeweils von den einzelnen Miteigentümern mit der beklagten Partei abgeschlossen wurden, ändert das nichts daran, dass sie dem Gesellschaftszweck, der gewinnbringenden Nutzung des Miteigentumsobjekts, dienten. Die beklagte Partei war aufgrund dieser einzeln abgeschlossenen Verträge, aber getragen vom Interesse aller Gesellschafter, beauftragt, zur Wahrung der Gesellschaftsinteressen tätig zu werden. Hat sie die ihr so erteilten Befugnisse überschritten, ist der dadurch entstandene Schaden ein solcher der GesbR, auch wenn er sich in einer Haftung der einzelnen Miteigentümer im Außenverhältnis realisiert. Auch im umgekehrten Fall, wenn das Handeln der beklagten Partei erfolgreich gewesen wäre, hätte diese für die GesbR gehandelt und die Klägerin hätte keinen direkten Anspruch gegen die beklagte Partei auf Ausfolgung des anteiligen Gewinns.

Der Ersatzanspruch gegen die beklagte Partei, der darauf gestützt wird, dass die Klägerin (solidarisch mit den übrigen Mitgesellschaftern) einem Dritten aus Überschreitung des zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erteilten Auftrags haftet, stellt daher eine Forderung der Gesellschafter der GesbR dar und damit eine Gesamthandforderung. Da die Klägerin nicht vorgebracht hat, dass ihr durch die anderen Gesellschafter die Berechtigung zur alleinigen Geltendmachung eingeräumt worden ist, ist sie zur Klagsführung nicht aktivlegitimiert.

Es war daher in Stattgebung des Rekurses der beklagten Partei das klagsabweisende Ersturteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung für das Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung für das Rechtsmittelverfahren gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E114825

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0100OB00077.15V.0607.000

Im RIS seit

17.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

12.05.2017

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