

TE OGH 2015/7/2 2Ob188/14g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.07.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Veith und Dr. Musger, die Hofrätin Dr. E. Solé und den Hofrat Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** B*****, vertreten durch Mag. Claus P. Pichler, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die beklagte Partei Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ *****, vertreten durch Mag. Daniel Vonbank, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen 9.723,12 EUR sA, über die Revision beider Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 3. Juni 2014, GZ 3 R 96/14m-64, womit über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Feldkirch vom 23. Jänner 2014, GZ 20 C 681/10v-56, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision der klagenden Partei wird zurückgewiesen.

Hingegen wird der Revision der beklagten Partei Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass es zu lauten hat:

„1. Die Klageforderung besteht mit 4.214,40 EUR zu Recht.

2. Die Gegenforderung besteht bis zu diesem Betrag zu Recht.

3. Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei 9.723,12 EUR samt 4 % Zinsen seit 11. 8. 2010 zu bezahlen, wird abgewiesen.

4. Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 9.792,29 EUR (darin enthalten 1.482,05 EUR USt und 900 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten erster Instanz binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die klagende Partei ist ferner schuldig, der beklagten Partei die mit 2.214,07 EUR (darin enthalten 255,51 EUR USt und 681 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Objekt der Beklagten besteht nach dem Grundbuchsstand aus 14 Wohneinheiten, lediglich sechs dieser Wohneinheiten sind allerdings errichtet.

Mit (richtig: Sach-)Beschluss vom 22. 11. 2007, GZ 4 Msch 6/06g-19, hat das Erstgericht festgestellt, dass im Wohngebäude der Beklagten in der Wohnung 3 der Wohnungseigentümerin R***** bestimmte Sanierungsarbeiten (der Decke über dem Erdgeschoss und der Decke über dem ersten Obergeschoss) durchzuführen seien. Die Sanierung war dringend geboten, es bestand Einsturzgefahr. Dieser (Sach-)Beschluss wurde vom Landesgericht Feldkirch als Rekursgericht mit (wiederum richtig: Sach-)Beschluss vom 24. 3. 2009, GZ 1 R 63/09m-59, (mit Maßgabe) bestätigt.

Der Kläger wurde in der Folge mit Beschluss des Erstgerichts vom 14. 7. 2009, GZ 22 Msch 5/09x-5, zum vorläufigen Verwalter der Liegenschaft bestellt. Seine Verwaltungstätigkeit erwies sich als schwierig und komplex. Die vorhergehende Verwaltung war unzureichend, es gab keinen Reparaturfonds und kein Betriebskostenkonto. Dem Kläger standen zunächst auch keine Unterlagen zur Verfügung. Er erbrachte in der Zeit vom 10. 9. 2009 bis 23. 6. 2010 (im Ersturteil - Seite 12 - unrichtig: 2009) Leistungen für die Beklagte, einerseits betreffend die ordentliche Verwaltung des Hauses und andererseits die Vorbereitung der Sanierung. Er erteilte keine Sanierungsaufträge, sondern gab vorerst ein Sanierungskonzept und eine Kostenschätzung in Auftrag. Dieses lag ihm im März 2010 vor und ergab einen Nettosanierungsaufwand von 56.490 EUR, wobei mit Kostensteigerungen gerechnet werden musste. Bei einer Eigentümerversammlung am 14. 4. 2010 stellte der Kläger das Sanierungskonzept den Wohnungseigentümern vor. Der Miteigentümer M***** verweigerte den für die Sanierung notwendigen Auszug aus seinem Wohnungseigentumsobjekt. Sowohl er als auch der weitere Miteigentümer DI N***** waren mit der Sanierung nicht einverstanden.

Der Kläger schrieb den Eigentümern für die Sanierung einen Kostenvorschuss in Höhe von insgesamt 100.000 EUR vor. Die Miteigentümerin R***** bezahlte hierauf zumindest 9.693,88 EUR auf das vom Kläger eingerichtete Anderkonto, die übrigen Eigentümer leisteten keine Zahlung. Die Sanierung wurde nicht durchgeführt.

Am 21. 4. 2010 (im Ersturteil teilweise unrichtig: 2011) fassten die Miteigentümer einen Umlaufbeschluss, mit dem der Kläger als vorläufiger Hausverwalter „abberufen“ und Frau H***** G***** per gleichem Datum zur neuen Hausverwalterin bestellt wurde.

Der Kläger zahlte in der Folge der Wohnungseigentümerin R***** den aufgrund der Sondervorschreibung eingezahlten Betrag zurück.

Die Miteigentümerin R***** hatte in den Jahren 2006 bis 2008 Betriebskosten im Ausmaß von 1.008,34 EUR nicht bezahlt, für die laut Beilage ./D die damalige Hausverwaltung in Vorlage trat. Der Kläger hat diese Rückstände nicht betrieben.

2012 verkaufte R***** ihre Miteigentumsanteile an DI N*****.

Der Kläger begehrt mit der am 24. 8. 2010 eingebrachten Klage 9.723,12 EUR sA als angemessenes und übliches Verwalterhonorar, basierend auf einer Stundenabrechnung. Er sei als gerichtlich bestellter Verwalter analog zum GebAG zu entlohnen. Die von ihm entfalteten Tätigkeiten seien notwendig und zweckmäßig gewesen. Die Vorschreibung des Sanierungsaufwands von 100.000 EUR sei im Hinblick auf die projektierten reinen Baukosten und die zu erwartenden Kostenerhöhungen gerechtfertigt gewesen. Sie sei an die Miteigentümerin R***** zurückzustellen gewesen, weil die Sanierung wegen ungeklärter Bedeckung der damit verbundenen Ausgaben tatsächlich nicht erfolgen habe können und die übrigen Miteigentümer die Zahlung der Sondervorschreibung verweigert hätten. Die angeblichen Betriebskostenrückstände seien nie urkundlich nachgewiesen worden, der Kläger habe bei Beginn seiner Tätigkeit auf keine Verwaltungsunterlagen zurückgreifen können.

Die Beklagte bestritt und wandte ein, dass der Anspruch des Klägers massiv überhöht sei. Die Leistungen seien größtenteils nicht erforderlich und nicht zweckmäßig gewesen. Er habe es unterlassen, zur Durchführung der Arbeiten im gerichtlich bestimmten Umfang notwendige Angebote einzuholen. Hätten Wohnungseigentümer eine Sondervorschreibung nicht bezahlt, wäre es am Verwalter gelegen, diese gerichtlich geltend zu machen. Die diesbezügliche Unterlassung stehe einer Honorierung seiner Tätigkeit ebenfalls entgegen.

Im Übrigen wurden Compensando-Forderungen geltend gemacht, von denen im Revisionsverfahren noch die Nichteintreibung der rückständigen Betriebskosten der Wohnungseigentümerin R***** von 1.008,34 EUR und die Rückzahlung der Sondervorschreibung an diese in Höhe von 9.693,88 EUR relevant sind.

Das Erstgericht stellte die Klagsforderung mit 3.539,32 EUR und die eingewendete Gegenforderung bis zu dieser Höhe als zu Recht bestehend fest und wies daher das Klagebegehren ab. Dem vom Gericht bestellten vorläufigen Verwalter stehe kein Anspruch nach dem GebAG zu, sondern vielmehr mangels Honorarvereinbarung mit der Beklagten ein angemessenes Honorar. Der Umlaufbeschluss über die Bestellung der neuen Verwalterin sei frühestens am 21. 5. 2010, nach Ablauf der Bekämpfungsfrist, rechtswirksam geworden und damit die Tätigkeit des Klägers erloschen. Es stehe ihm danach kein Honoraranspruch mehr zu. Für die Zeit seiner Tätigkeit bis dahin sei als angemessenes, auf dem Markt erzielbares Honorar eine Pauschale für die ordentliche Verwaltungstätigkeit von 250 EUR pro Jahr und

verwalteter Einheit, dies seien hier sechs Objekte, anzusetzen. Diese Pauschale sei im Hinblick auf die Unvollständigkeit der ordentlichen Verwaltungstätigkeit gemäß § 273 ZPO um 50 % zu kürzen. Daneben stehe dem Kläger für Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung ein Honorar von 5 % der Netto-Schätzsumme der Baukosten zu. Dieses sei im Hinblick auf die nicht erfolgte Durchführung der Sanierung um 20 % und wegen der nicht durchgeführten Einholung von verbindlichen Anboten um weitere 40 %, insgesamt somit um 60 % zu kürzen. Weiters erkannte das Erstgericht im Revisionsverfahren nicht mehr bestrittene zusätzliche Leistungen als zu Recht bestehend an. Das Erstgericht stellte die Klagsforderung mit 3.539,32 EUR und die eingewendete Gegenforderung bis zu dieser Höhe als zu Recht bestehend fest und wies daher das Klagebegehren ab. Dem vom Gericht bestellten vorläufigen Verwalter stehe kein Anspruch nach dem GebAG zu, sondern vielmehr mangels Honorarvereinbarung mit der Beklagten ein angemessenes Honorar. Der Umlaufbeschluss über die Bestellung der neuen Verwalterin sei frühestens am 21. 5. 2010, nach Ablauf der Bekämpfungsfrist, rechtswirksam geworden und damit die Tätigkeit des Klägers erloschen. Es stehe ihm danach kein Honoraranspruch mehr zu. Für die Zeit seiner Tätigkeit bis dahin sei als angemessenes, auf dem Markt erzielbares Honorar eine Pauschale für die ordentliche Verwaltungstätigkeit von 250 EUR pro Jahr und verwalteter Einheit, dies seien hier sechs Objekte, anzusetzen. Diese Pauschale sei im Hinblick auf die Unvollständigkeit der ordentlichen Verwaltungstätigkeit gemäß Paragraph 273, ZPO um 50 % zu kürzen. Daneben stehe dem Kläger für Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung ein Honorar von 5 % der Netto-Schätzsumme der Baukosten zu. Dieses sei im Hinblick auf die nicht erfolgte Durchführung der Sanierung um 20 % und wegen der nicht durchgeführten Einholung von verbindlichen Anboten um weitere 40 %, insgesamt somit um 60 % zu kürzen. Weiters erkannte das Erstgericht im Revisionsverfahren nicht mehr bestrittene zusätzliche Leistungen als zu Recht bestehend an.

Die von der Miteigentümerin R***** auf die Sondervorschreibung geleistete Zahlung sei in das Eigentum der Beklagten übergegangen und habe daher nicht mehr zurückverlangt werden können. Der Kläger habe die Rückzahlung dennoch durchgeführt und die Beklagte daher um diesen Betrag verkürzt, sodass dieser Gegenforderung Berechtigung zukomme.

Das Berufungsgericht änderte die Entscheidung dahingehend ab, dass es die Klagsforderung mit 4.214,40 EUR sA als zu Recht und die Gegenforderung als nicht zu Recht bestehend erkannte und dem Kläger daher den genannten Betrag zusprach und das Mehrbegehren von 5.508,72 EUR sA abwies.

Es behandelte vorweg die Rechtsrüge und verneinte ebenfalls den Anspruch des Klägers auf Entlohnung nach dem GebAG. Die Bestellung des vorläufigen Verwalters werde mit der Rechtskraft des gerichtlichen Sachbeschlusses wirksam und könne von der Eigentümergemeinschaft jederzeit ohne Einhaltung von Fristen durch die Bestellung eines Verwalters gemäß § 19 WEG beendet werden. Die Bestellung der neuen Verwalterin sei hier unangefochten geblieben und daher rückwirkend per 21. 4. 2010 „bestandskräftig“ geworden, womit das Rechtsverhältnis des vorläufigen Verwalters geendet habe. Es habe keiner Kündigung bedurft. Der Kläger habe daher einen Entlohnungsanspruch für die allgemeine Verwaltungstätigkeit lediglich für acht Monate gehabt, vom Erstgericht aber ohnehin unbekämpft neun Monate zugesprochen bekommen. Soweit er nach dem 21. 4. 2010 noch Verwaltungsleistungen erbracht habe, müsse für eine allfällige Honorierung ein klarer und überwiegender Vorteil für die Beklagte erkennbar sein, was aber weder behauptet noch der Fall sei. Im Übrigen seien sämtliche Leistungen nach diesem Datum mit der Pauschalentlohnung abgegolten. Es behandelte vorweg die Rechtsrüge und verneinte ebenfalls den Anspruch des Klägers auf Entlohnung nach dem GebAG. Die Bestellung des vorläufigen Verwalters werde mit der Rechtskraft des gerichtlichen Sachbeschlusses wirksam und könne von der Eigentümergemeinschaft jederzeit ohne Einhaltung von Fristen durch die Bestellung eines Verwalters gemäß Paragraph 19, WEG beendet werden. Die Bestellung der neuen Verwalterin sei hier unangefochten geblieben und daher rückwirkend per 21. 4. 2010 „bestandskräftig“ geworden, womit das Rechtsverhältnis des vorläufigen Verwalters geendet habe. Es habe keiner Kündigung bedurft. Der Kläger habe daher einen Entlohnungsanspruch für die allgemeine Verwaltungstätigkeit lediglich für acht Monate gehabt, vom Erstgericht aber ohnehin unbekämpft neun Monate zugesprochen bekommen. Soweit er nach dem 21. 4. 2010 noch Verwaltungsleistungen erbracht habe, müsse für eine allfällige Honorierung ein klarer und überwiegender Vorteil für die Beklagte erkennbar sein, was aber weder behauptet noch der Fall sei. Im Übrigen seien sämtliche Leistungen nach diesem Datum mit der Pauschalentlohnung abgegolten.

Soweit der Kläger meine, er habe die Pauschale nicht für sechs Wohneinheiten, sondern - dem Grundbuchstand entsprechend - für 14 Wohnungseigentums-einheiten zu erhalten, sei ihm das Gutachten des Sachverständigen

entgegenzuhalten. Darüber hinaus ergebe sich aus den Aufzeichnungen des Klägers auch nicht, dass er tatsächlich Konten für 14 Wohnungseigentumseinheiten eröffnet und eine entsprechende Anzahl von Vorschreibungen gemacht hätte.

Dagegen sei die erstgerichtliche Minderung des Entgelts für die allgemeine Verwaltungstätigkeit um 50 % nicht berechtigt. Im vorliegenden Fall sei der Schwerpunkt der Verwaltertätigkeit des Klägers schon im Hinblick auf die Einsturzgefahr im Bereich der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gelegen.

Die Berechtigung der Gegenforderungen sei zu verneinen. Der Berufungswerber bestreite, dass der Beklagten überhaupt ein Schaden oder Vermögensnachteil entstanden sei. Einem Wohnungseigentümer, der überproportional und damit dem Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechend Beitragsleistungen zur Rücklage behauptete, könne eine Aufrechnung mit dem Argument eines schlüssigen Anrechnungsverzichts nicht generell versagt werden. Hier zeige der Kläger eine dem Gleichheitsgebot widersprechende Belastung der Wohnungseigentümer mit Beiträgen auf. Die Berechtigung der Rückforderung der von der Miteigentümerin R***** geleisteten Sonderzahlung, deren erwartete Gegenleistung in Form der Durchführung der Sanierungsarbeiten ausgeblieben sei, sei auch bei Beachtung des rechtmäßigen Alternativverhaltens und aus Billigkeitsgründen nicht zu verwehren.

Die nicht betriebenen Betriebskostenrückstände der Miteigentümerin R***** bestünden als Compensando-Anspruch schon deshalb nicht zu Recht, weil sich aus den vorliegenden Urkunden (Beilage ./D), aber auch dem Vorbringen der Beklagten in der Berufungsbeantwortung ergebe, dass diese Zahlungen von dritter Seite bevorschusst worden seien.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu, da höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, unter welchen Bedingungen ein Wohnungseigentümer ausnahmsweise bei Zweckverfehlung seiner Zahlung in die Rücklage von der Eigentümergemeinschaft deren Rückzahlung fordern könne.

Diese Entscheidung bekämpft der Kläger in seiner Revision mit dem Ziel einer gänzlichen Klagsstattgebung; in eventu stellt er einen Aufhebungsantrag. Die Beklagte beantragt dagegen eine Abänderung der Entscheidung dahingehend, dass die Gegenforderung bis zur Höhe der mit 4.214,40 EUR zu Recht bestehenden Klagsforderung festgestellt und dementsprechend das Klagebegehren abgewiesen werde.

Der Kläger beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, die Revision der beklagten Partei nicht zuzulassen; in eventu, ihr nicht Folge zu geben. Die beklagte Partei hat keine Revisionsbeantwortung erstattet.

Der Kläger macht keine erheblichen Rechtsfragen geltend. Seine Revision ist daher entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Der Kläger macht keine erheblichen Rechtsfragen geltend. Seine Revision ist daher entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

Die Revision der Beklagten ist hingegen zulässig, weil das Berufungsgericht von der Judikatur zur Rückzahlbarkeit der Rücklage und dem Vorliegen eines Schadens abgewichen ist; sie ist insoweit auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

I. Zur Revision des Klägers:römisch eins. Zur Revision des Klägers:

I.1. Der Kläger argumentiert hierin (im Wesentlichen und zusammengefasst) damit, dass die Höhe der Verwalterentlohnung, insbesondere ob diese pauschal oder nach Stunden abgerechnet werden müsse, von rechtlicher Bedeutung sei. Hier sei vernachlässigt worden, dass die Verwaltertätigkeit erschwert gewesen sei und die Pauschalierung daher nicht reiche. Weiters sei als erhebliche Rechtsfrage anzusehen, ob die Vergütung in Bezug auf alle rechtlich existierenden oder nur die tatsächlich bestehenden Miteigentumsanteile gebühre, und ob auch die Verwaltungstätigkeit nach dem 21. 4. 2010 zu honorieren sei, wenn der Verwalter von seiner „Abbestellung“ keine Kenntnis erlangt habe. Zuletzt macht er geltend, dass Rechtsprechung zur Frage fehle, ob eine Sonderumlage ohne entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zurückgezahlt werden könne, wenn keine Gegenleistung in Form einer tatsächlich durchgeführten Sanierung erbracht werde.römisch eins.1. Der Kläger argumentiert hierin (im Wesentlichen und zusammengefasst) damit, dass die Höhe der Verwalterentlohnung, insbesondere ob diese pauschal oder nach Stunden abgerechnet werden müsse, von rechtlicher Bedeutung sei. Hier sei vernachlässigt worden, dass die Verwaltertätigkeit erschwert gewesen sei und die Pauschalierung daher nicht reiche. Weiters sei als erhebliche Rechtsfrage anzusehen, ob die Vergütung in Bezug auf alle rechtlich existierenden oder nur die tatsächlich bestehenden Miteigentumsanteile gebühre, und ob auch die Verwaltungstätigkeit nach dem

21. 4. 2010 zu honorieren sei, wenn der Verwalter von seiner „Abbestellung“ keine Kenntnis erlangt habe. Zuletzt macht er geltend, dass Rechtsprechung zur Frage fehle, ob eine Sonderumlage ohne entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zurückgezahlt werden könne, wenn keine Gegenleistung in Form einer tatsächlich durchgeführten Sanierung erbracht werde.

I.2. Vorauszuschicken ist, dass der vom Kläger geltend gemachte Honoraranspruch zutreffend im streitigen Rechtsweg geltend gemacht wurde (vgl 5 Ob 228/09d SZ 2010/32; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22, § 20 WEG Rz 15).römisch eins.2. Vorauszuschicken ist, dass der vom Kläger geltend gemachte Honoraranspruch zutreffend im streitigen Rechtsweg geltend gemacht wurde vergleiche 5 Ob 228/09d SZ 2010/32; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22, Paragraph 20, WEG Rz 15).

I.3. Die Ansprüche des Verwalters sind nicht im WEG geregelt, sondern der Privatautonomie der Beteiligten überlassen, wobei das WEG vom Regelfall der entgeltlichen Verwaltungstätigkeit ausgeht (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO Rz 9). Auch einem vorläufigen Verwalter als Angehörigen eines Berufs, zu dessen befugten Aufgabenkreis die Verwaltung von Wohnungseigentum gehört, gebührt als Machthaber im Sinne des § 23 WEG grundsätzlich eine nach seinem Stande für diese Tätigkeit angemessene Belohnung. Honorarrichtlinien oder Tarife können dabei beachtlich sein. Sein Anspruch richtet sich ausschließlich gegen die Eigentümergemeinschaft (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, WEG § 23 Rz 24).römisch eins.3. Die Ansprüche des Verwalters sind nicht im WEG geregelt, sondern der Privatautonomie der Beteiligten überlassen, wobei das WEG vom Regelfall der entgeltlichen Verwaltungstätigkeit ausgeht (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO Rz 9). Auch einem vorläufigen Verwalter als Angehörigen eines Berufs, zu dessen befugten Aufgabenkreis die Verwaltung von Wohnungseigentum gehört, gebührt als Machthaber im Sinne des Paragraph 23, WEG grundsätzlich eine nach seinem Stande für diese Tätigkeit angemessene Belohnung. Honorarrichtlinien oder Tarife können dabei beachtlich sein. Sein Anspruch richtet sich ausschließlich gegen die Eigentümergemeinschaft (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, WEG Paragraph 23, Rz 24).

I.4. Ob ein Entgelt nach den im konkreten Fall gegebenen Umständen angemessen ist, hat prinzipiell keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung (RIS-Justiz RS0110750). Angemessen ist jenes Entgelt, das sich unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Bedachtnahme auf das, was unter ähnlichen Umständen geleistet wird, ergibt (RIS-Justiz RS0021636); es gilt also ein angemessenes, zur fraglichen Zeit unter ähnlichen Verhältnissen allgemein bezahltes Entgelt als bedungen (5 Ob 152/98h).römisch eins.4. Ob ein Entgelt nach den im konkreten Fall gegebenen Umständen angemessen ist, hat prinzipiell keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung (RIS-Justiz RS0110750). Angemessen ist jenes Entgelt, das sich unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Bedachtnahme auf das, was unter ähnlichen Umständen geleistet wird, ergibt (RIS-Justiz RS0021636); es gilt also ein angemessenes, zur fraglichen Zeit unter ähnlichen Verhältnissen allgemein bezahltes Entgelt als bedungen (5 Ob 152/98h).

I.5. Im vorliegenden Fall haben die Vorinstanzen, dem Sachverständigengutachten folgend, festgestellt, dass ein unter ähnlichen Verhältnissen allgemein bezahltes Entgelt in einem Pauschalentgelt pro Jahr und tatsächlich verwalteten Wohneinheiten und nicht in einem nach Stunden berechneten besteht. Dies ist aber eine Tat- und keine Rechtsfrage. Den Feststellungen ist nicht zu entnehmen, dass es in der Praxis bei der Honorarvereinbarung auf eine im Einzelfall zu erwartende erschwerte Verwaltungstätigkeit bzw die Zahl der rechtlich existenten Wohnungseigentumseinheiten ankäme. Aus dem Sachverständigengutachten, auf das sich die Vorinstanzen gestützt haben, ergibt sich vielmehr implizit, dass der Pauschalvereinbarung nur die tatsächlich existenten und verwalteten Wohneinheiten zugrunde zu legen sind. Auch insofern liegt daher keine (erhebliche) Rechtsfrage vor. Dass der Kläger tatsächlich Verwaltungstätigkeiten für 14 Wohnungseigentumseinheiten durchgeführt hätte, insbesondere Vorschriften etc, wie er nunmehr in der Revision behauptet, ergibt sich überdies auch aus seiner eigenen Abrechnung nicht.römisch eins.5. Im vorliegenden Fall haben die Vorinstanzen, dem Sachverständigengutachten folgend, festgestellt, dass ein unter ähnlichen Verhältnissen allgemein bezahltes Entgelt in einem Pauschalentgelt pro Jahr und tatsächlich verwalteten Wohneinheiten und nicht in einem nach Stunden berechneten besteht. Dies ist aber eine Tat- und keine Rechtsfrage. Den Feststellungen ist nicht zu entnehmen, dass es in der Praxis bei der Honorarvereinbarung auf eine im Einzelfall zu erwartende erschwerte Verwaltungstätigkeit bzw die Zahl der rechtlich existenten Wohnungseigentumseinheiten ankäme. Aus dem Sachverständigengutachten, auf das sich die Vorinstanzen gestützt haben, ergibt sich vielmehr implizit, dass der Pauschalvereinbarung nur die tatsächlich existenten und verwalteten Wohneinheiten zugrunde zu legen sind. Auch insofern liegt daher keine (erhebliche) Rechtsfrage vor. Dass der Kläger

tatsächlich Verwaltungstätigkeiten für 14 Wohnungseigentumseinheiten durchgeführt hätte, insbesondere Vorschreibungen etc, wie er nunmehr in der Revision behauptet, ergibt sich überdies auch aus seiner eigenen Abrechnung nicht.

I.6. Soweit der Kläger eine Honorierung seiner Tätigkeit auch für Juni 2010 mit dem Argument erreichen will, dass er von der Bestellung der neuen Verwaltung keine Kenntnis gehabt hätte, ist auf die damit aufgeworfene Rechtsfrage schon deshalb nicht näher einzugehen, weil sich aus den von ihm vorgelegten Stundenaufzeichnungen in Beilage .A ergibt, dass seine Leistungen nach der Bestellung der neuen Verwalterin am 21. 4. 2010 fast zur Gänze die Sanierung des Hauses betrafen und daher mit dem diesbezüglichen Pauschalhonorar abgegolten sind. Für Juni 2010 ist lediglich die Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die neue Hausverwalterin mit 1,5 Stunden angeführt. Diese aber ist notwendige Folge der Beendigung der Verwaltungstätigkeit im April und daher nicht gesondert zu honorieren.römisch eins.6. Soweit der Kläger eine Honorierung seiner Tätigkeit auch für Juni 2010 mit dem Argument erreichen will, dass er von der Bestellung der neuen Verwaltung keine Kenntnis gehabt hätte, ist auf die damit aufgeworfene Rechtsfrage schon deshalb nicht näher einzugehen, weil sich aus den von ihm vorgelegten Stundenaufzeichnungen in Beilage .A ergibt, dass seine Leistungen nach der Bestellung der neuen Verwalterin am 21. 4. 2010 fast zur Gänze die Sanierung des Hauses betrafen und daher mit dem diesbezüglichen Pauschalhonorar abgegolten sind. Für Juni 2010 ist lediglich die Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die neue Hausverwalterin mit 1,5 Stunden angeführt. Diese aber ist notwendige Folge der Beendigung der Verwaltungstätigkeit im April und daher nicht gesondert zu honorieren.

I.7. In Bezug auf die Rückzahlung der Sonderumlage wird auf die - entgegen dem Vorbringen des Klägers - bereits bestehende, in der Behandlung der Revision der Beklagten angeführte Rechtsprechung zum Wesen der Rücklage und deren mangelnder Rückzahlbarkeit - selbst bei Ausscheiden des Wohnungseigentümers - verwiesen.römisch eins.7. In Bezug auf die Rückzahlung der Sonderumlage wird auf die - entgegen dem Vorbringen des Klägers - bereits bestehende, in der Behandlung der Revision der Beklagten angeführte Rechtsprechung zum Wesen der Rücklage und deren mangelnder Rückzahlbarkeit - selbst bei Ausscheiden des Wohnungseigentümers - verwiesen.

II. Zur Revision der beklagten Partei:römisch zwei. Zur Revision der beklagten Partei:

II.1. Die Beklagte führt hierin aus, dass das Berufungsgericht in Bezug auf die Rückzahlung der Rücklage von der Judikatur zu § 1435 ABGB abgewichen sei. Voraussetzung für die Leistungskondition nach § 1435 ABGB sei die Zweckverfehlung der Leistung. Hier sei der Msch-Beschluss über die notwendigen Sanierungsarbeiten aber nicht beseitigt worden und damit der Leistungsgrund nicht weggefallen. Mit der Zahlung sei der Betrag widmungsunabhängig in das Eigentum der Wohnungs-eigentümergeinschaft übergegangen, weshalb eine Rückzahlung wegen Zweckverfehlung ausgeschlossen sei. Die Billigkeitserwägungen des Berufungsgerichts würden gegen § 1435 ABGB verstoßen.römisch zwei.1. Die Beklagte führt hierin aus, dass das Berufungsgericht in Bezug auf die Rückzahlung der Rücklage von der Judikatur zu Paragraph 1435, ABGB abgewichen sei. Voraussetzung für die Leistungskondition nach Paragraph 1435, ABGB sei die Zweckverfehlung der Leistung. Hier sei der Msch-Beschluss über die notwendigen Sanierungsarbeiten aber nicht beseitigt worden und damit der Leistungsgrund nicht weggefallen. Mit der Zahlung sei der Betrag widmungsunabhängig in das Eigentum der Wohnungs-eigentümergeinschaft übergegangen, weshalb eine Rückzahlung wegen Zweckverfehlung ausgeschlossen sei. Die Billigkeitserwägungen des Berufungsgerichts würden gegen Paragraph 1435, ABGB verstoßen.

Hiezu hat der Oberste Gerichtshof erwogen:

II.2. Zur Rückzahlung der Rücklage durch den Kläger an die Wohnungseigentümerin R***** hat das Berufungsgericht richtig und ausführlich dargelegt, dass nach § 31 WEG die Wohnungseigentümer zur Vorsorge für künftige Aufwendungen eine angemessene Rücklage zu bilden haben, die auf einem Eigenkonto der Eigentümergeinschaft anzulegen ist. Die Bildung der Rücklage ist zwingend vorgeschrieben (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO § 31 Rz 4). Sie ist ein reales Sondervermögen und Eigentum der Eigentümergeinschaft. Die gesetzlichen Regelungen über die Bildung der Rücklage bezwecken, der Eigentümergeinschaft im Wege der laufenden Einhebung von Beiträgen (Ansparen) eine Liquiditätsreserve zu gewährleisten, um vornehmlich absehbare größere Investitionen kostengünstig decken zu können. Die Beitragsleistungen fließen, sobald sie in die Verfügungsgewalt der Eigentümergeinschaft eingetreten sind, ex lege und widmungsunabhängig der Eigentümergeinschaft zu (RIS-Justiz RS0110524; 3 Ob 63/13f, 5 Ob 185/07b, 5 Ob 171/09x mwN; (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO § 31 Rz 1 ff).römisch zwei.2. Zur Rückzahlung der Rücklage durch den Kläger an die Wohnungseigentümerin R***** hat das Berufungsgericht richtig und ausführlich

dargelegt, dass nach Paragraph 31, WEG die Wohnungseigentümer zur Vorsorge für künftige Aufwendungen eine angemessene Rücklage zu bilden haben, die auf einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft anzulegen ist. Die Bildung der Rücklage ist zwingend vorgeschrieben (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO Paragraph 31, Rz 4). Sie ist ein reales Sondervermögen und Eigentum der Eigentümergemeinschaft. Die gesetzlichen Regelungen über die Bildung der Rücklage bezwecken, der Eigentümergemeinschaft im Wege der laufenden Einhebung von Beiträgen (Ansparen) eine Liquiditätsreserve zu gewährleisten, um vornehmlich absehbare größere Investitionen kostengünstig decken zu können. Die Beitragsleistungen fließen, sobald sie in die Verfügungsgewalt der Eigentümergemeinschaft eingetreten sind, ex lege und widmungsunabhängig der Eigentümergemeinschaft zu (RIS-Justiz RS0110524; 3 Ob 63/13f, 5 Ob 185/07b, 5 Ob 171/09x mwN; (Würth/Zingher/Kovanyi, aaO Paragraph 31, Rz 1 ff).

Die Höhe der Rücklage legt das Gesetz selbst nicht fest. Solange kein Beschluss der Wohnungseigentümer oder keine Entscheidung des Außerstreitrichters vorliegt, ist es Sache des Verwalters, die Höhe der einzuhebenden Beträge festzusetzen (RIS-Justiz RS0103218; 5 Ob 171/09x).

II.3. Zwar hat der Oberste Gerichtshof in ebenfalls bereits vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen auch ausgesprochen, dass das Argument des schlüssigen Verzichts auf Aufrechnung eigener Ansprüche mit Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Hinblick auf die Liquiditätserfordernisse der Gemeinschaft dann versagt, wenn Wohnungseigentümer eigene Zahlungen in den Rücklagenfonds (etwa versehentliche Leistungen) mit zukünftigen Beitragsforderungen der Gemeinschaft zur Speisung der Rücklage verrechnen wollen. In einem solchen Fall gehe es nicht um die Vermeidung von Liquiditätsproblemen der Gemeinschaft, sondern um die Herstellung der vom Gesetz geforderten gleichen (anteiligen) Behandlung der Wohnungseigentümer für die finanzielle Vorsorge (5 Ob 135/04w). In 5 Ob 187/12d hat der Oberste Gerichtshof weiters darauf verwiesen, dass diese Überlegungen auch für den Fall der Vorschreibung von Beiträgen zu Sonderrücklagen fruchtbar gemacht werden können. Dem stehe auch nicht entgegen, dass eine Zweckwidmung der Rücklage nicht mehr bestehe. römisch zwei.3. Zwar hat der Oberste Gerichtshof in ebenfalls bereits vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen auch ausgesprochen, dass das Argument des schlüssigen Verzichts auf Aufrechnung eigener Ansprüche mit Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Hinblick auf die Liquiditätserfordernisse der Gemeinschaft dann versagt, wenn Wohnungseigentümer eigene Zahlungen in den Rücklagenfonds (etwa versehentliche Leistungen) mit zukünftigen Beitragsforderungen der Gemeinschaft zur Speisung der Rücklage verrechnen wollen. In einem solchen Fall gehe es nicht um die Vermeidung von Liquiditätsproblemen der Gemeinschaft, sondern um die Herstellung der vom Gesetz geforderten gleichen (anteiligen) Behandlung der Wohnungseigentümer für die finanzielle Vorsorge (5 Ob 135/04w). In 5 Ob 187/12d hat der Oberste Gerichtshof weiters darauf verwiesen, dass diese Überlegungen auch für den Fall der Vorschreibung von Beiträgen zu Sonderrücklagen fruchtbar gemacht werden können. Dem stehe auch nicht entgegen, dass eine Zweckwidmung der Rücklage nicht mehr bestehe.

Diesen Entscheidungen ist allerdings nicht zu entnehmen, dass der Hausverwalter - ohne weiteres, insbesondere ohne entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer - befugt wäre, Rückzahlungen aus der Rücklage vorzunehmen.

II.4. Im vorliegenden Fall geht es aber letztlich um die Frage, ob durch die faktisch erfolgte Rückzahlung der Eigentümergemeinschaft ein vom Kläger in seiner Eigenschaft als Verwalter zu vertretender Schaden entstanden ist. römisch zwei.4. Im vorliegenden Fall geht es aber letztlich um die Frage, ob durch die faktisch erfolgte Rückzahlung der Eigentümergemeinschaft ein vom Kläger in seiner Eigenschaft als Verwalter zu vertretender Schaden entstanden ist.

Das ABGB geht von einem weiten Schadensbegriff aus, der jeden Zustand umfasst, der rechtlich als Nachteil aufzufassen ist, an dem also ein geringeres rechtliches Interesse als am bisherigen besteht (RIS-Justiz RS0022537; 1 Ob 533/92, 4 Ob 246/12y; Wittwer in Schwimann ABGB-TaKomm² § 1293 Rz 3). Das ABGB geht von einem weiten Schadensbegriff aus, der jeden Zustand umfasst, der rechtlich als Nachteil aufzufassen ist, an dem also ein geringeres rechtliches Interesse als am bisherigen besteht (RIS-Justiz RS0022537; 1 Ob 533/92, 4 Ob 246/12y; Wittwer in Schwimann ABGB-TaKomm² Paragraph 1293, Rz 3).

Bei der Beurteilung, ob ein Schaden entstanden ist, sind zwei Lagen miteinander zu vergleichen: die wirkliche, die durch das in Frage stehende Ereignis eingetreten ist, und die, welche ohne dieses Ereignis bestand - eine gedachte

hypothetische Lage. Ist die wirkliche gegenüber der gedachten zum Nachteil des Betroffenen, liegt ein Schaden im Rechtssinn vor (RIS-Justiz RS0022477).

Nachteil am Vermögen ist jede Minderung im Vermögen, der kein volles Äquivalent gegenübersteht (RIS-Justiz RS0022537 [T2]; 4 Ob 3/14s). Auch ist eine Geldforderung etwas anderes als der Besitz eines Geldbetrags (RIS-Justiz RS0022602). Bei Zahlung einer Nichtschuld tritt daher der Schaden schon mit der Zahlung ein, sofern nicht dargetan wird, dass der Dritte ohnedies unverzüglich zur (Rück-)Zahlung in der Lage und bereit wäre. Dass in einem solchen Fall ausnahmsweise kein Schaden eingetreten ist, hat der Schädiger zu behaupten und zu beweisen (RIS-Justiz RS0022663).

Hier ist durch die Rückzahlung der Sondervorschreibung aus der Rücklage der Beklagten eine entsprechende Verminderung des Rücklagenvermögens und somit ein vom Kläger verursachter und - gemessen am Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB - von ihm auch zu verantwortender Schaden entstanden. Hier ist durch die Rückzahlung der Sondervorschreibung aus der Rücklage der Beklagten eine entsprechende Verminderung des Rücklagenvermögens und somit ein vom Kläger verursachter und - gemessen am Sorgfaltsmaßstab des Paragraph 1299, ABGB - von ihm auch zu verantwortender Schaden entstanden.

Dem hat der Kläger entgegengehalten, dass wegen der Verweigerung der Zahlung durch die anderen Miteigentümer die Sanierung in absehbarer Zeit nicht erfolgen habe können, was einen Rückzahlungsanspruch der Miteigentümerin R***** gerechtfertigt habe. Im Revisionsverfahren verweist der Kläger auf § 1435 ABGB und meint, dass wegen des Unterbleibens der Sanierung der Rechtsgrund für das Behalten der Zahlung weggefallen sei. Dem hat der Kläger entgegengehalten, dass wegen der Verweigerung der Zahlung durch die anderen Miteigentümer die Sanierung in absehbarer Zeit nicht erfolgen habe können, was einen Rückzahlungsanspruch der Miteigentümerin R***** gerechtfertigt habe. Im Revisionsverfahren verweist der Kläger auf Paragraph 1435, ABGB und meint, dass wegen des Unterbleibens der Sanierung der Rechtsgrund für das Behalten der Zahlung weggefallen sei.

Nach § 1435 ABGB (condicto causa finita) kann grundsätzlich kondiziert werden, wenn der ursprüngliche Rechtsgrund einer Leistung später wegfällt, aber auch bei Erbringung einer Vorleistung und vorzeitiger Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses (Leupold in Schwimann TaKomm² § 1435 Rz 1 und 3). Allein damit, dass die Sanierung (zumindest während der Verwaltertätigkeit des Klägers) tatsächlich unterblieb, fiel aber der Rechtsgrund der Zahlung der Sondervorschreibung nicht weg und entstand der Miteigentümerin R***** daher auch kein Kondiktionsanspruch. Hier ist überdies der Rechtsgrund für das Behalten umso weniger weggefallen, als die gerichtliche Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit weiterhin aufrecht blieb. Nach Paragraph 1435, ABGB (condicto causa finita) kann grundsätzlich kondiziert werden, wenn der ursprüngliche Rechtsgrund einer Leistung später wegfällt, aber auch bei Erbringung einer Vorleistung und vorzeitiger Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses (Leupold in Schwimann TaKomm² Paragraph 1435, Rz 1 und 3). Allein damit, dass die Sanierung (zumindest während der Verwaltertätigkeit des Klägers) tatsächlich unterblieb, fiel aber der Rechtsgrund der Zahlung der Sondervorschreibung nicht weg und entstand der Miteigentümerin R***** daher auch kein Kondiktionsanspruch. Hier ist überdies der Rechtsgrund für das Behalten umso weniger weggefallen, als die gerichtliche Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit weiterhin aufrecht blieb.

Weiters kann nach der Rechtsprechung zum WEG der einzelne Miteigentümer zur Rücklage geleistete, noch nicht verbrauchte Beträge aus dem angesparten Teil der Rücklage nicht zurückverlangen, und zwar auch nicht bei seinem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft infolge Veräußerung seines Anteils (3 Ob 63/13f, 5 Ob 171/09x SZ 2009/162). Auch der Rechtsansicht, die Miteigentümerin R***** hätte einen gerechtfertigten Rückzahlungsanspruch gehabt, kann daher nicht gefolgt werden.

II.5. Soweit die Revision der Beklagten auf einen Schaden wegen der Nichteintreibung der Betriebskostenrückstände der Wohnungseigentümerin R***** Bezug nimmt, ist sie mit dem Berufungsgericht darauf zu verweisen, dass im Hinblick auf das Involagetreten der W***** N***** GmbH - vgl auch Beilage ./D, die insoweit nicht bestritten wurde - der Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht mehr zustand und ihr daher insofern auch kein Schaden entstanden sein kann. römisch zwei. 5. Soweit die Revision der Beklagten auf einen Schaden wegen der Nichteintreibung der Betriebskostenrückstände der Wohnungseigentümerin R***** Bezug nimmt, ist sie mit dem Berufungsgericht darauf zu verweisen, dass im Hinblick auf das Involagetreten der W***** N***** GmbH - vergleiche auch Beilage ./D, die insoweit nicht bestritten wurde - der Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht mehr zustand und ihr daher insofern auch kein Schaden entstanden sein kann.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1, im Rechtsmittelverfahren iVm § 50 Abs 1 ZPO. Im Revisionsverfahren gebührt nur der einfache Einheitssatz (§ 23 RATG).römisch drei. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 41, Absatz eins,, im Rechtsmittelverfahren in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Im Revisionsverfahren gebührt nur der einfache Einheitssatz (Paragraph 23, RATG).

Textnummer

E111920

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0020OB00188.14G.0702.000

Im RIS seit

04.09.2015

Zuletzt aktualisiert am

26.01.2021

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