

TE OGH 2014/10/22 3Ob102/14t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie den Hofrat Univ.-Prof. Dr. Neumayr, die Hofrätin Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** AG, *****, vertreten durch Czernich Haidlen Guggenberger & Partner Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. G***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen 39.049,10 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 3. April 2014, GZ 4 R 234/13f-32, womit über Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Handelsgerichts Wien vom 14. August 2013, GZ 40 Cg 57/11z-28, abgeändert wurde, zu Recht erkannt und beschlossen:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass in Ansehung des geltend gemachten Schadens an Prozesskosten von 16.792,21 EUR sowie Zinsen von 6.051,82 EUR das dem Klagebegehren dem Grunde nach stattgebende Zwischenurteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Im Übrigen - in Ansehung der weiters eingeklagten 16.205,07 EUR sA (Betriebskosten- und Rücklagenfehlbetrag) werden die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und das Verfahren insoweit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte (ihre Rechtsvorgängerin) verwaltete bis 31. Dezember 2005 eine Wiener Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet war. Danach übernahm eine andere Hausverwaltung die Verwaltung der Wohnungseigentumsobjekte.

Die Klägerin (ihre Rechtsvorgängerin) erwarb mit Kaufvertrag vom 23. Jänner 2006 Liegenschaftsanteile (Wohnungseigentumsobjekte) an dieser Liegenschaft. Im Kaufvertrag war vereinbart, dass der Verkäufer (der bisherige Liegenschafts- und Wohnungseigentümer) ausdrücklich dafür Gewähr leiste, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft frei von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergehe. Die Verbücherung des Eigentums der Klägerin (ihrer Rechtsvorgängerin) erfolgte am 9. Februar 2006.

Die Beklagte erstellte an ihre Nachfolgeverwaltung eine Schluss-/Stichtagsabrechnung per 17. Februar 2006. Darin wies sie ein bestimmtes Guthaben der Instandhaltungsreserve, ein bestimmtes Betriebskosten-guthaben sowie ein Guthaben aus der Finanzamtsverrechnung und eine Forderung an Bestandnehmer in bestimmter Höhe aus. Daraus

errechnete die Beklagte einen Saldo zu Gunsten der Nachverwaltung in Höhe von 11.995,91 EUR.

In der Annahme, dass die Liegenschaft entgegen der Vereinbarung nicht lastenfrei sei, weil eine Dachdeckerrechnung nicht bezahlt und Betriebskosten nicht geleistet worden seien, veranlasste die Klägerin, dass der von ihr erlegte restliche Kaufpreis von 50.000 EUR nicht an den Verkäufer (Voreigentümer) ausbezahlt wurde.

Der Verkäufer klagte am 30. September 2008 die Klägerin auf Leistung des restlichen Kaufpreises von 50.000 EUR, hilfsweise auf Zustimmung zur Ausfolgung des mittlerweile bei Gericht erlegten Kaufpreisrests. Die dort beklagte Klägerin verkündete der hier Beklagten den Streit, diese trat dem Prozess jedoch nicht bei. Mit Urteil vom 18. August 2010 wurde zwar das (direkte) Zahlungsbegehren des Verkäufers abgewiesen, dem Eventualbegehren auf Zustimmung zur Ausfolgung des erlegten Kaufpreisrests im Ausmaß von 50.261,14 EUR sA hingegen stattgegeben und die Klägerin zum Ersatz von Prozesskosten in Höhe von 17.471,34 EUR verpflichtet. Lediglich ein Mehrbegehren von 2.403,90 EUR sA wurde abgewiesen.

Diesem Urteil lag die Feststellung zugrunde, dass die von der Beklagten erstellte Schluss-/Stichtagsabrechnung vom 17. Februar 2006 beim ausgewiesenen Betrag der Forderung gegen Bestandnehmer sowie dem Guthaben Betriebskosten rechnerisch falsch war. Tatsächlich bestand nämlich nur ein Betriebskostenrückstand des Verkäufers von 2.403,90 EUR. Aufgrund dieser Abrechnung ging die Nachverwaltung davon aus, dass die zur Zahlung der Dachdeckerrechnung erforderlichen Mittel in der Instandhaltungsreserve nicht vorhanden sind und schrieb den Wohnungseigentümern die auf sie entfallenden entsprechenden Beträge vor, die sie auch beglichen. Daraus folgte das Gericht, dass der Verkäufer sämtliche auf ihn entfallende Vorschreibungen für die Instandhaltung des Dachs geleistet habe und es keinen Betriebskostenrückstand des Verkäufers gegeben habe, der über 2.403,90 EUR hinausging.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten den Ersatz von Prozesskosten in Höhe von 16.792,21 EUR sowie eines Zinsschadens von 6.051,82 EUR mit der Begründung, sie hätte sich nicht auf einen Rechtsstreit mit dem Verkäufer eingelassen, hätte sie gewusst, dass die von der Beklagten gelegte Abrechnung falsch gewesen und der Verkäufer in Wahrheit mit den von ihm zu leistenden Instandhaltungsbeiträgen und Betriebskosten (mit Ausnahme eines Rests von 2.403,90 EUR) gar nicht im Rückstand gewesen sei. Aufgrund der Streitverkündung sei das Urteil im Prozess mit dem Verkäufer für die Beklagte bindend. Diese habe als Hausverwalterin der Klägerin als Miteigentümerin eine ordnungsgemäße Verwaltung und Gebarung geschuldet und hätte nach § 20 Abs 3 WEG 2002 der Eigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen gehabt. Dass die Abrechnung der Beklagten falsch gewesen sei, habe die Klägerin erst mit dem Urteil im Vorprozess vom 18. August 2010 erfahren. Darüber hinaus bestehe ein Fehlbetrag an Betriebskosten und Rücklagen in Höhe von 16.205,07 EUR, sodass der Gesamtschaden der Klägerin 39.049,10 EUR betrage. Die Klägerin begehrt von der Beklagten den Ersatz von Prozesskosten in Höhe von 16.792,21 EUR sowie eines Zinsschadens von 6.051,82 EUR mit der Begründung, sie hätte sich nicht auf einen Rechtsstreit mit dem Verkäufer eingelassen, hätte sie gewusst, dass die von der Beklagten gelegte Abrechnung falsch gewesen und der Verkäufer in Wahrheit mit den von ihm zu leistenden Instandhaltungsbeiträgen und Betriebskosten (mit Ausnahme eines Rests von 2.403,90 EUR) gar nicht im Rückstand gewesen sei. Aufgrund der Streitverkündung sei das Urteil im Prozess mit dem Verkäufer für die Beklagte bindend. Diese habe als Hausverwalterin der Klägerin als Miteigentümerin eine ordnungsgemäße Verwaltung und Gebarung geschuldet und hätte nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 der Eigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen gehabt. Dass die Abrechnung der Beklagten falsch gewesen sei, habe die Klägerin erst mit dem Urteil im Vorprozess vom 18. August 2010 erfahren. Darüber hinaus bestehe ein Fehlbetrag an Betriebskosten und Rücklagen in Höhe von 16.205,07 EUR, sodass der Gesamtschaden der Klägerin 39.049,10 EUR betrage.

Die Beklagte wendete ein, sie sei zu keiner Zeit in irgendeiner Rechtsbeziehung zur Klägerin gestanden. Das Verwaltungsverhältnis sei mit 31. Dezember 2005 aufgekündigt und seitens der Beklagten Rechnung über die Verwaltertätigkeit zu Händen der Nachverwaltung gelegt worden, die niemals dagegen Einwendungen erhoben habe. Alle Ansprüche aus dieser Rechnung seien verjährt. Der Treuhänder sei nicht berechtigt gewesen, den Restkaufpreis zurückzuhalten, weil bereits in dem vom Verkäufer in Ansehung des Restkaufpreises eingeleiteten Verfahren festgestellt worden sei, dass er keine Wohnbeitragsrückstände auflaufen habe lassen. Die vorgelegten Rückstandslisten seien buchhalterisch richtig. Die Klägerin habe gegen ihre Schadensminderungspflicht verstoßen, weil sie vor Klageeinbringung durch den Verkäufer bei der Beklagten nicht nachgefragt habe, ob dieser sämtliche

Wohnbeiträge bezahlt habe.

Das Erstgericht sprach mit Zwischenurteil aus, dass das Klagebegehren dem Grunde nach zu Recht bestehe. Aus dem auch die Beklagte bindenden Urteil im Vorprozess gehe die Unrichtigkeit ihrer Abrechnung hervor. Die Beklagte habe der Klägerin daher den Schaden zu ersetzen, der ihr infolge der dadurch verursachten irrtümlichen Annahme einer fehlenden Lastenfreiheit entstanden sei.

Das Berufungsgericht wies die Klage zur Gänze ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil das Berufungsgericht im Einklang mit der Rechtsprechung entschieden habe und die Beurteilung des Rechtswidrigkeitszusammenhangs vom Einzelfall abhängen und daher keine erhebliche Rechtsfrage bilde. Aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens sei nur für jene verursachten Schäden zu haften, die die übertretene Verhaltensnorm nach ihrem Schutzzweck gerade verhindern habe sollen. Gemäß § 31 Abs 3 WEG 2002 habe der Verwalter bei Beendigung seiner Verwaltungstätigkeit ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter (an die Eigentümergemeinschaft) herauszugeben. Zum Rechnungslegungsbegehren über die Rücklage bei Verwalterwechsel sei nur die Wohnungseigentümer-gemeinschaft legitimiert. Anderes gelte für die Durchsetzung anderer Abrechnungspflichten wie etwa nach § 20 Abs 3 WEG, wo nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern jeder Wohnungseigentümer legitimiert sei. Schadenersatzansprüche der Klägerin als Erwerberin von Liegenschaftsanteilen, die auf eine unrichtige Abrechnung nach § 31 Abs 3 WEG 2002, nicht aber nach § 20 WEG 2002 gestützt würden, kämen nicht in Betracht. Insbesondere müsse eine vormalige Hausverwaltung mehr als zwei Jahre nach Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit nicht damit rechnen, dass Liegenschaftserwerber vor Auszahlung eines offenen Kaufpreisrests eine Abrechnung nach § 31 Abs 3 WEG 2002 zur Beurteilung der außerbücherlichen Lastenfreiheit der von ihrem Vormann übergebenen Liegenschaft heranziehen werden, ohne sich konkret über den aktuellen Stand allfälliger Außenstände zu erkundigen. Die der Beklagten vorgeworfenen Unrichtigkeiten lägen daher außerhalb des Rechtswidrigkeitszusammenhangs ihrer nur gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft bestehenden Verpflichtungen. Eine Erweiterung des Schutzbereichs auf Liegenschaftserwerber würde zu einer uferlosen Haftung der Verwalter führen. Das Berufungsgericht wies die Klage zur Gänze ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil das Berufungsgericht im Einklang mit der Rechtsprechung entschieden habe und die Beurteilung des Rechtswidrigkeitszusammenhangs vom Einzelfall abhängen und daher keine erhebliche Rechtsfrage bilde. Aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens sei nur für jene verursachten Schäden zu haften, die die übertretene Verhaltensnorm nach ihrem Schutzzweck gerade verhindern habe sollen. Gemäß Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 habe der Verwalter bei Beendigung seiner Verwaltungstätigkeit ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter (an die Eigentümergemeinschaft) herauszugeben. Zum Rechnungslegungsbegehren über die Rücklage bei Verwalterwechsel sei nur die Wohnungseigentümer-gemeinschaft legitimiert. Anderes gelte für die Durchsetzung anderer Abrechnungspflichten wie etwa nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG, wo nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern jeder Wohnungseigentümer legitimiert sei. Schadenersatzansprüche der Klägerin als Erwerberin von Liegenschaftsanteilen, die auf eine unrichtige Abrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002, nicht aber nach Paragraph 20, WEG 2002 gestützt würden, kämen nicht in Betracht. Insbesondere müsse eine vormalige Hausverwaltung mehr als zwei Jahre nach Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit nicht damit rechnen, dass Liegenschaftserwerber vor Auszahlung eines offenen Kaufpreisrests eine Abrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 zur Beurteilung der außerbücherlichen Lastenfreiheit der von ihrem Vormann übergebenen Liegenschaft heranziehen werden, ohne sich konkret über den aktuellen Stand allfälliger Außenstände zu erkundigen. Die der Beklagten vorgeworfenen Unrichtigkeiten lägen daher außerhalb des Rechtswidrigkeitszusammenhangs ihrer nur gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft bestehenden Verpflichtungen. Eine Erweiterung des Schutzbereichs auf Liegenschaftserwerber würde zu einer uferlosen Haftung der Verwalter führen.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der Klägerin, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Zwischenurteils anstrebt, ist zulässig und (teilweise nur im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsbegehrens) berechtigt.

Die Klägerin stützt ihre Schadenersatzforderung auf die unrichtige Abrechnung der Beklagten zum 17. Februar 2006 an die Nachfolgeverwalterin, wodurch die Beklagte ihre Pflichten aus dem Verwaltungsvertrag auch der Klägerin als (ab 9. Februar 2006 neue) Wohnungseigentümerin verletzt habe. Die Beklagte sei ihrer aus § 20 Abs 3 WEG 2002 abzuleitenden Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung nicht nachgekommen. Die

Klägerin stützt ihre Schadenersatzforderung auf die unrichtige Abrechnung der Beklagten zum 17. Februar 2006 an die Nachfolgeverwalterin, wodurch die Beklagte ihre Pflichten aus dem Verwaltungsvertrag auch der Klägerin als (ab 9. Februar 2006 neue) Wohnungseigentümerin verletzt habe. Die Beklagte sei ihrer aus Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 abzuleitenden Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung nicht nachgekommen.

Gemäß § 31 Abs 3 WEG 2002 hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Der Anspruch auf Rechnungslegung der Verwalterschlussrechnung und Ausfolgung steht der Eigentümergemeinschaft und nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Dagegen steht das Recht auf Legung einer Jahresabrechnung als Individualrecht jedem Wohnungseigentümer zu (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 31 WEG Rz 9 mwN). Gemäß Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Der Anspruch auf Rechnungslegung der Verwalterschlussrechnung und Ausfolgung steht der Eigentümergemeinschaft und nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Dagegen steht das Recht auf Legung einer Jahresabrechnung als Individualrecht jedem Wohnungseigentümer zu (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 31, WEG Rz 9 mwN).

Darüber hinaus hat der Verwalter bei Beendigung seiner Tätigkeit aber auch eine Rechnungslegungspflicht gemäß § 20 Abs 3 WEG 2002, somit gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer, und zwar unabhängig davon, ob die Abrechnungsperiode verstrichen ist; ist dies nicht der Fall, hat der Verwalter Rechnung über den entsprechenden „Rumpfzeitraum“ zu legen (5 Ob 212/07y). Eine solche Abrechnung ist nach dem unstrittigen und darüber hinaus bislang festgestellten Sachverhalt nicht erfolgt. Darüber hinaus hat der Verwalter bei Beendigung seiner Tätigkeit aber auch eine Rechnungslegungspflicht gemäß Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002, somit gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer, und zwar unabhängig davon, ob die Abrechnungsperiode verstrichen ist; ist dies nicht der Fall, hat der Verwalter Rechnung über den entsprechenden „Rumpfzeitraum“ zu legen (5 Ob 212/07y). Eine solche Abrechnung ist nach dem unstrittigen und darüber hinaus bislang festgestellten Sachverhalt nicht erfolgt.

Fest steht, dass sowohl die inhaltlich falsche Abrechnung im Sinn des § 31 Abs 3 WEG 2002 vom 17. Februar 2006 als auch das Unterlassen einer (richtigen) Schlussabrechnung anlässlich der Beendigung der Verwaltungstätigkeit der Beklagten mit 31. Dezember 2005 zumindest dem Grunde nach für den von der Klägerin geltend gemachten Schaden an Prozesskosten und Verzugszinsen ursächlich war. Hätte die Beklagte richtig abgerechnet, wäre der in Wahrheit geringere Umfang der bis zum Abrechnungsstichtag (17. Februar 2006) entstandenen Betriebskostenrückstände für die von der Klägerin erworbenen Wohnungen dieser (und dem Verkäufer) zur Kenntnis gelangt und wäre es in weiterer Folge nicht zu den Gerichtsverfahren zwischen der Klägerin und dem Verkäufer gekommen, wodurch der Klägerin Prozesskosten- und Zinsenschäden entstanden. Mangels diesbezüglicher Feststellungen ist eine parallele Beurteilung in Ansehung des weiters geltend gemachten Teilschadens von 16.205,07 EUR an nicht weitergeleiteten, von der Klägerin in der Folge aber nachzuzahlenden Beträgen nicht überprüfbar. Insoweit ist eine abschließende rechtliche Beurteilung nicht einmal dem Grunde nach möglich, sodass sich die Aufhebung des betroffenen Teils der Vorentscheidungen und die Rückverweisung zur Ergänzung der Sachverhaltsgrundlage an das Erstgericht nicht vermeiden lässt. Fest steht, dass sowohl die inhaltlich falsche Abrechnung im Sinn des Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 vom 17. Februar 2006 als auch das Unterlassen einer (richtigen) Schlussabrechnung anlässlich der Beendigung der Verwaltungstätigkeit der Beklagten mit 31. Dezember 2005 zumindest dem Grunde nach für den von der Klägerin geltend gemachten Schaden an Prozesskosten und Verzugszinsen ursächlich war. Hätte die Beklagte richtig abgerechnet, wäre der in Wahrheit geringere Umfang der bis zum Abrechnungsstichtag (17. Februar 2006) entstandenen Betriebskostenrückstände für die von der Klägerin erworbenen Wohnungen dieser (und dem Verkäufer) zur Kenntnis gelangt und wäre es in weiterer Folge nicht zu den Gerichtsverfahren zwischen der Klägerin und dem Verkäufer gekommen, wodurch der Klägerin Prozesskosten- und Zinsenschäden entstanden. Mangels diesbezüglicher Feststellungen ist eine parallele Beurteilung in Ansehung des weiters geltend gemachten Teilschadens von 16.205,07 EUR an nicht weitergeleiteten, von der Klägerin in der Folge aber nachzuzahlenden Beträgen nicht überprüfbar. Insoweit ist eine abschließende rechtliche Beurteilung nicht einmal dem Grunde nach möglich, sodass sich die Aufhebung des betroffenen Teils der Vorentscheidungen und die Rückverweisung zur Ergänzung der Sachverhaltsgrundlage an das Erstgericht nicht vermeiden lässt.

Entgegen der vom Berufungsgericht seiner Klageabweisung zugrunde gelegten Rechtsansicht ist die Klägerin und der von ihr geltend gemachte Vermögensschaden vom Schutzbereich der den Hausverwalter treffenden Abrechnungsverpflichtungen sowohl gegenüber der Eigentümergemeinschaft nach § 31 Abs 3 WEG 2002 als auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern nach § 20 Abs 3 WEG 2002 umfasst. Entgegen der vom Berufungsgericht seiner Klageabweisung zugrunde gelegten Rechtsansicht ist die Klägerin und der von ihr geltend gemachte Vermögensschaden vom Schutzbereich der den Hausverwalter treffenden Abrechnungsverpflichtungen sowohl gegenüber der Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 als auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 umfasst.

Die Kosten von Rechtsverfolgungs- und Rechtsverteidigungshandlungen sind typischerweise reine Vermögensschäden (6 Ob 40/03f; 2 Ob 256/00m mwN). Die Verursachung eines Vermögensschadens macht nur dann ersatzpflichtig, wenn sich die Rechtswidrigkeit der Schädigung aus der Verletzung vertraglicher Pflichten, aus der Verletzung absoluter Rechte oder aus der Übertretung von Schutzgesetzen ableiten lässt (6 Ob 40/03f; vgl. RIS-Justiz RS0022462 [T1]). Die Klägerin war zwar nicht Vertragspartnerin der beklagten Hausverwalterin, dies war die Wohnungseigentümergemeinschaft. In Lehre und Rechtsprechung ist aber allgemein anerkannt, dass Schutz- und Sorgfaltspflichten aus einem Vertragsverhältnis nicht nur zwischen den Vertragsparteien, sondern auch gegenüber bestimmten dritten Personen bestehen, die durch die Vertragserfüllung erkennbar in erhöhtem Maße gefährdet werden und der Interessensphäre eines Vertragspartners angehören. Der Dritte erwirbt unmittelbare vertragliche Ansprüche gegen den Schuldner (RIS-Justiz RS0037785). Begünstigte Personen in diesem Sinn sind Dritte, deren Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung bei Vertragsabschluss voraussehbar war, die also der vertraglichen Leistung nahestehen und an denen der Vertragspartner ein sichtbares eigenes Interesse hat oder hinsichtlich welcher ihm selbst offensichtlich eine Fürsorgepflicht zukommt (RIS-Justiz RS0034594; vgl. RS0017195). Dass der Hausverwalter nicht nur im Interesse der Vertragspartnerin, der Wohnungseigentümergemeinschaft zu handeln hat, sondern darüber hinaus auch die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer von seiner Tätigkeit betroffen sind bzw. die Verletzung einer von ihm übernommenen Pflicht gleichzeitig auch die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer verletzen kann, liegt auf der Hand und ist für den Hausverwalter bei Übernahme der Hausverwaltung offensichtlich. Zum Zeitpunkt der als unrichtig festgestellten Abrechnung vom 17. Februar 2006 war die Klägerin (ihre Rechtsvorgängerin) bereits Wohnungseigentümerin (Eintragung vom 9. Februar 2006). Die Kosten von Rechtsverfolgungs- und Rechtsverteidigungshandlungen sind typischerweise reine Vermögensschäden (6 Ob 40/03f; 2 Ob 256/00m mwN). Die Verursachung eines Vermögensschadens macht nur dann ersatzpflichtig, wenn sich die Rechtswidrigkeit der Schädigung aus der Verletzung vertraglicher Pflichten, aus der Verletzung absoluter Rechte oder aus der Übertretung von Schutzgesetzen ableiten lässt (6 Ob 40/03f; vergleiche RIS-Justiz RS0022462 [T1]). Die Klägerin war zwar nicht Vertragspartnerin der beklagten Hausverwalterin, dies war die Wohnungseigentümergemeinschaft. In Lehre und Rechtsprechung ist aber allgemein anerkannt, dass Schutz- und Sorgfaltspflichten aus einem Vertragsverhältnis nicht nur zwischen den Vertragsparteien, sondern auch gegenüber bestimmten dritten Personen bestehen, die durch die Vertragserfüllung erkennbar in erhöhtem Maße gefährdet werden und der Interessensphäre eines Vertragspartners angehören. Der Dritte erwirbt unmittelbare vertragliche Ansprüche gegen den Schuldner (RIS-Justiz RS0037785). Begünstigte Personen in diesem Sinn sind Dritte, deren Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung bei Vertragsabschluss voraussehbar war, die also der vertraglichen Leistung nahestehen und an denen der Vertragspartner ein sichtbares eigenes Interesse hat oder hinsichtlich welcher ihm selbst offensichtlich eine Fürsorgepflicht zukommt (RIS-Justiz RS0034594; vergleiche RS0017195). Dass der Hausverwalter nicht nur im Interesse der Vertragspartnerin, der Wohnungseigentümergemeinschaft zu handeln hat, sondern darüber hinaus auch die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer von seiner Tätigkeit betroffen sind bzw. die Verletzung einer von ihm übernommenen Pflicht gleichzeitig auch die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer verletzen kann, liegt auf der Hand und ist für den Hausverwalter bei Übernahme der Hausverwaltung offensichtlich. Zum Zeitpunkt der als unrichtig festgestellten Abrechnung vom 17. Februar 2006 war die Klägerin (ihre Rechtsvorgängerin) bereits Wohnungseigentümerin (Eintragung vom 9. Februar 2006).

Aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens ist nur für jene verursachten Schäden zu haften, die die übertretene Verhaltensnorm nach ihrem Schutzzweck gerade verhindern sollte. Der Schutzzweck einer Norm ergibt sich aus ihrem Inhalt. Das Gericht hat das anzuwendende Schutzgesetz - hier die Abrechnungsverpflichtungen des Hausverwalters nach § 20 Abs 3 bzw. § 31 Abs 3 WEG 2002 - teleologisch zu interpretieren, um herauszufinden, ob die jeweilige Vorschrift, die übertreten wurde, den in einem konkreten Fall eingetretenen Schaden verhüten wollte (RIS-Justiz

RS0008775; vgl RS0022933). Aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens ist nur für jene verursachten Schäden zu haften, die die übertretene Verhaltensnorm nach ihrem Schutzzweck gerade verhindern sollte. Der Schutzzweck einer Norm ergibt sich aus ihrem Inhalt. Das Gericht hat das anzuwendende Schutzgesetz - hier die Abrechnungsverpflichtungen des Hausverwalters nach Paragraph 20, Absatz 3, bzw Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 - teleologisch zu interpretieren, um herauszufinden, ob die jeweilige Vorschrift, die übertreten wurde, den in einem konkreten Fall eingetretenen Schaden verhüten wollte (RS-Justiz RS0008775; vergleiche RS0022933).

Zweck der Rechnungslegung nach § 20 Abs 3 WEG 2002 ist, dem Berechtigten die Grundlagen für die Beurteilung seiner Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Abrechnungspflichtigen zu verschaffen und Aufschluss über die Erfüllung der Verpflichtung zur emsigen und redlichen Geschäftsbesorgung, insbesondere im Hinblick auf die Kriterien der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, zu geben (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 20 WEG Rz 9 mwN). Beitragsrückstände sind in eine solche Abrechnung aufzunehmen, weil ein Interesse der Wohnungseigentümer an der ordnungsgemäßen Beitragsleistung der anderen Miteigentümer besteht (E. M. Hausmann aaO, § 34 WEG Rz 17 mwN). Da die Zahlungspflicht für allfällige sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungen gemäß § 34 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 denjenigen trifft, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung (grundbücherlicher) Eigentümer des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts ist und ein allfälliger Ausgleich zwischen Alt- und Neuwohnungseigentümer in dem der Veräußerung zugrunde liegenden Vertrag (inter partes) erfolgen muss (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²², § 34 WEG Rz 13), fällt die Verhinderung von Streitigkeiten und deren allfällige Kostenfolgen auch in den Schutzbereich der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnungsnormen. Es ist für den Hausverwalter keineswegs unvorhersehbar, dass inhaltlich falsche oder pflichtwidrig unterlassene Abrechnungen nicht nur zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern, sondern auch im Fall deren Einzelrechtsnachfolge (Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts) Fehldispositionen, Auseinandersetzungen und damit im Zusammenhang frustrierte Kosten hervorrufen können. Zweck der Rechnungslegung nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 ist, dem Berechtigten die Grundlagen für die Beurteilung seiner Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Abrechnungspflichtigen zu verschaffen und Aufschluss über die Erfüllung der Verpflichtung zur emsigen und redlichen Geschäftsbesorgung, insbesondere im Hinblick auf die Kriterien der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, zu geben (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 20, WEG Rz 9 mwN). Beitragsrückstände sind in eine solche Abrechnung aufzunehmen, weil ein Interesse der Wohnungseigentümer an der ordnungsgemäßen Beitragsleistung der anderen Miteigentümer besteht (E. M. Hausmann aaO, Paragraph 34, WEG Rz 17 mwN). Da die Zahlungspflicht für allfällige sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungen gemäß Paragraph 34, Absatz 4, letzter Satz WEG 2002 denjenigen trifft, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung (grundbücherlicher) Eigentümer des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts ist und ein allfälliger Ausgleich zwischen Alt- und Neuwohnungseigentümer in dem der Veräußerung zugrunde liegenden Vertrag (inter partes) erfolgen muss (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²², Paragraph 34, WEG Rz 13), fällt die Verhinderung von Streitigkeiten und deren allfällige Kostenfolgen auch in den Schutzbereich der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnungsnormen. Es ist für den Hausverwalter keineswegs unvorhersehbar, dass inhaltlich falsche oder pflichtwidrig unterlassene Abrechnungen nicht nur zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern, sondern auch im Fall deren Einzelrechtsnachfolge (Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts) Fehldispositionen, Auseinandersetzungen und damit im Zusammenhang frustrierte Kosten hervorrufen können.

Der Hausverwalter, den auch nach Auflösung des Verwaltervertrags noch Pflichten treffen (§ 5 Ob 64/99v mwN), haftet daher für Schäden eines Wohnungseigentümers, die ihm durch eine unrichtige oder unterlassene Abrechnung entweder nach § 20 Abs 3 oder § 31 Abs 3 WEG 2002 durch einen im Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung geführten Prozess (Kosten und Zinsen) mit seinem Rechtsvorgänger im Wohnungseigentum entstanden sind. Der Hausverwalter, den auch nach Auflösung des Verwaltervertrags noch Pflichten treffen (§ 5 Ob 64/99v mwN), haftet daher für Schäden eines Wohnungseigentümers, die ihm durch eine unrichtige oder unterlassene Abrechnung entweder nach Paragraph 20, Absatz 3, oder Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 durch einen im Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung geführten Prozess (Kosten und Zinsen) mit seinem Rechtsvorgänger im Wohnungseigentum entstanden sind.

Da die Klägerin nach den vom Erstgericht - wenn auch disloziert im Rahmen der rechtlichen Beurteilung - getroffenen Feststellungen erst durch das Urteil vom 18. August 2010 von der Unrichtigkeit der Abrechnung der Beklagten erfuhr

und damit von der Verursachung des ihr von der Beklagten zugefügten Schadens, war bei Klageeinbringung am 1. Juni 2011 die Verjährungsfrist für die Schadenersatzansprüche der Klägerin gemäß § 1489 ABGB noch nicht abgelaufen. Da die Klägerin nach den vom Erstgericht - wenn auch disloziert im Rahmen der rechtlichen Beurteilung - getroffenen Feststellungen erst durch das Urteil vom 18. August 2010 von der Unrichtigkeit der Abrechnung der Beklagten erfuhr und damit von der Verursachung des ihr von der Beklagten zugefügten Schadens, war bei Klageeinbringung am 1. Juni 2011 die Verjährungsfrist für die Schadenersatzansprüche der Klägerin gemäß Paragraph 1489, ABGB noch nicht abgelaufen.

Dass das Miet- und Wohnungseigentum der Klägerin bereits am 9. Februar 2006 in das Grundbuch eingetragen wurde, besagt nichts über das Bestehen allfälliger außerbücherlicher Lasten, etwa Betriebskosten- oder Instandhaltungsbeitragsrückstände des Verkäufers, für deren Nichtvorhandensein der Verkäufer nach dem mit der Klägerin geschlossenen Vertrag einzustehen hatte.

In Ansehung des von der Beklagten verursachten Prozesskosten- und Zinsenschadens war daher das dem Grunde nach der Klage stattgebende Zwischenurteil des Erstgerichts wiederherzustellen, in Ansehung des weiters geltend gemachten Fehlbetrags an Betriebskosten und Rücklagen (16.205,07 EUR) die Rechtssache zur Klärung des Sachverhalts an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E109435

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0030OB00102.14T.1022.000

Im RIS seit

12.01.2015

Zuletzt aktualisiert am

15.03.2016

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