

TE OGH 1976/6/24 7Ob555/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.06.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick, Dr. Petrasch, Dr. Kuderna und Dr. Wurz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G* reg. Gen.m.b.H. in *, vertreten durch Dr. Friedrich Gatscha, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) A*, Serviererin in * und 2.) N*, Gärtner in *, beide vertreten durch Dr. Karl und Dr. Werner Weiss, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung der Unwirksamkeit einer Vollmachtskündigung sowie Duldung (Streitwert 51.000,-- S) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 26. November 1975, GZ 10 R 210/75-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 5. Juni 1975, GZ 14 Cg 315/74-26, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird ebenso wie das Ersturteil aufgehoben und die Rechtssache zur weiteren Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen, das auf die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gleich Verfahrenskosten erster Instanz Bedacht zu nehmen haben wird.

Text

Begründung:

Die Streitteile sind neben einer Reihe anderer Personen Eigentümer von Anteilen der Liegenschaft *, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist. Die Anlage wurde mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet. Die Beklagten haben ebenso wie die anderen Wohnungseigentümer der klagenden Partei, die sich aus der Hausverwaltung eine zur Deckung der Regien dienende Einnahme sichern wollte, Hausverwaltungsvollmacht erteilt. Im September 1972 hat die Mehrheit der Miteigentümer diese Vollmacht mit der Behauptung des Vorliegens wichtiger Gründe widerrufen. Die Klägerin bestreitet die Rechtswirksamkeit des Widerrufs und stellt ein entsprechendes Feststellungs- und Duldungsbegehren.

Der Erstrichter wies im zweiten Rechtsgang das Klagebegehren ab. Seine umfangreichen und dennoch zum Teil wenig deutlichen Feststellungen lassen sich in den entscheidenden Punkten wie folgt zusammenfassen:

Die einzelnen Wohnungseigentümer, die der Klägerin schon in ihren Bewerbungsschreiben den Auftrag zur Verwaltung der Liegenschaft und eine Vollmacht für die Zwecke des Wiederaufbaues des Hauses erteilt hatten – damit war auch dem Verlangen des Wohnhauswiederaufbaufonds zur Namhaftmachung eines gemeinsamen

Bevollmächtigten entsprochen – , unterfertigten anlässlich der Übernahme der Schlüssel (also anscheinend nach Fertigstellung des Baues) teils in einer Hausversammlung vom 25. September 1962 und zum andern Teil nach und nach, ohne daß sie untereinander diesbezüglich Kontakt aufgenommen hätten, auf insgesamt vier Formularen (wegen der großen Zahl der Unterschriften) eine Vollmacht an die Klägerin zur Verwaltung der Liegenschaft im üblichen weitgehenden Sinn mit der ausdrücklichen Erklärung der Unkündbarkeit für die Dauer der Rückzahlung des Darlehens an den Wohnhauswiederaufbaufonds.

Schon während der Errichtung des Hauses verwiesen etwa seit Herbst 1962 einzelne Interessenten unter anderem auf das Auftreten von Haarrissen an der Fassade und ersuchten die Klägerin um Veranlassung der Behebung dieser Mängel. Der Generalunternehmer R*, bei dem diese Bemängelungen im Dezember 1962 eintrafen, versprach, die ihn selbst betreffenden Mängel zu beheben. Nach der Fertigstellung des Objekts fand die Abnahme sowohl durch einen Prüfenieur des Wiederaufbaufonds als auch durch die Klägerin statt, die sich eines eigenen Fachmanns zur Baukontrolle bediente. Mängel an der Fassade wurden nicht festgestellt. Nach Behebung von Mängeln wurde der Bau nach neuerlicher Besichtigung als nicht zu beanstanden abgenommen, „da Mängel – obwohl auch für den Geschäftsführer der Klägerin zu sehen – gegenüber dem Bundesministerium nicht mehr geltend gemacht wurden.“ R* „hatte“ (also anscheinend vorher) mit 26. April 1963 über den Abschluß sämtlicher Arbeiten berichtet „gehabt“.

Im Oktober 1964 machten der Ehemann der Erstbeklagten das Eindringen von Feuchtigkeit infolge Rissbildung an der Fassade und andere Wohnungseigentümer das Auftreten nasser Flecke an Wänden geltend, die auf Sprünge des Schutzanstriches der Fassade zurückzuführen seien. Der Generalunternehmer bemühte sich um die Behebung der innerhalb der Haftungszeit von zwei Jahren ab Fertigstellung gemeldeten Mängel durch die Professionisten. Bei einer von der Klägerin am 2. November 1964 angeordneten Besichtigung, zu der auch die Wohnungseigentümer eingeladen wurden, wurde die Fehlerhaftigkeit der Fassade festgestellt und sodann der Prüfenieur am 23. November 1964 verständigt und an den Generalunternehmer wegen Veranlassung der Behebung der Mängel geschrieben. Dieser sagte am 25. November 1964 neuerlich die Behebung der innerhalb der Haftungsfrist gemeldeten Mängel für die Zeit ab 30. November 1964 zu, lehnte aber eine kostenlose Überarbeitung der Fassade ab, weil seine Arbeit nach Beschreibung des WWA-Fonds durchgeführt und vom zuständigen Prüfenieur in Ordnung befunden worden sei. Am 10. Februar 1965 teilte letzterer der Klägerin mit, daß die Stellungnahme des Generalunternehmers nicht stichhaltig sei und von den Wohnungseigentümern die Feststellung der Mängel durch einen Sachverständigen für den unvermeidlichen Prozeß gegen den Generalunternehmer veranlaßt werden möge. Am 9. März 1965 machte ein weiterer Wohnungseigentümer Fassadenschäden geltend und forderte die Klägerin auf, endlich für die Behebung des Mangels durch den Generalunternehmer zu sorgen. Hierauf berichtete der Generalunternehmer am 29. März 1965, daß er „Mängelbehebung“ veranlaßt habe, in Zukunft aber wegen des Ablaufes der zweijährigen Haftungsfrist neu gemeldete Schäden nicht mehr ohne Bezahlung beheben werde. Zu einer Feststellung der Fassadenmängel durch einen Sachverständigen kam es ebensowenig wie zu einem Prozess gegen den Generalunternehmer, der sich lediglich zu einem Überstreichen der Fassade mit Dispersionsfarbe drängen ließ.

Die Wohnungseigentümer waren zwar mit der Tätigkeit der Klägerin unzufrieden, aber untereinander uneins. Da ihre Interessen vorwiegend nur auf die jeweils den einzelnen treffenden Mängel gerichtet waren, fehlte es an der Bereitschaft, Arbeiten durchzusetzen oder sich anteilig an Kosten zu beteiligen, die einem anderen Miteigentümer zugute kämen. Die Miteigentümer führten überdies die Mängel auf billige Bauweise zurück und vertraten den Standpunkt, daß das Haus im damaligen Zustand nicht hätte abgenommen werden dürfen. So wurde ein Anbot des Generalunternehmers, die Fassade „jetzt, in 5 Jahren“ (also 1967?) zu ermäßigten Preisen zu überholen, abgelehnt. Die Klägerin verwies auf die Unvermeidlichkeit des Rechtsweges, wobei die Behebung der Mängel durch den Generalunternehmer verlangt oder durch eine andere Baufirma durchgeführt werden könnte, und bekundete ihre Bereitwilligkeit, für die Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mit der Klageführung gegen den Generalunternehmer zu beauftragen; man möge bekanntgeben, wofür man sich entscheide. Infolge der Uneinigkeit der Wohnungseigentümer wurde von ihnen ein Auftrag nicht erteilt, vielmehr der Standpunkt vertreten, die Gesellschaft hätte als Verwalter zu handeln. Diese wollte aber nicht im eigenen Namen ohne Auftrag der Miteigentümer als Kläger gegen den Generalunternehmer auftreten. So zogen sich die Vorhalte der Wohnungseigentümer immer weiter hin, die sich inzwischen zu einer Hausgemeinschaft zusammengeschlossen hatten, als deren Sprecher ohne besondere Bestellung der Ehemann der Erstbeklagten auftrat. Am 17. Juli 1967 forderten „Wohnungseigentümer“ (welche? alle?) die Klägerin durch einen Anwalt auf, alle Mittel anzuwenden, die mit

der Natur des Geschäftes notwendig verbunden seien, und im besonderen die Baumängel geltend zu machen und über die ergriffenen Maßnahmen zu berichten, andernfalls die Bestellung eines anderen Verwalters begehrt werden müßte. Die Klägerin vertrat demgegenüber immer wieder den Standpunkt, daß die Wohnungseigentümer selbst auftreten oder dem Geschäftsführer zumindest eine entsprechende Vollmacht geben müßten. Über Intervention des Mannes der Erstbeklagten teilte schließlich die Baupolizei am 10. November 1970 den Auftrag zur teilweisen Herstellung der Fassade. Die Baufirma P* hielt eine gänzliche Herstellung der Fassaden für zweckmäßig und die Klägerin veranlaßte am 14. Jänner 1971 eine Unterschriftensammlung zur Deckung ihres Auftrages für die ganze Straßenfassade an P*, doch einigten sich die Miteigentümer mit der Klägerin wiederum nicht über die Aufbringung der Kosten. Sie lehnten die Bezahlung aus dem Reparaturfonds in einer Hausversammlung am 3. Mai 1971 mit Mehrheit ab, entschieden sich aber für die Überholung der genannten Straßenfassade. Die vom Mann der Erstbeklagten angestrebte Reparatur der Hoffassade unterblieb jedoch, weil die Hausgemeinschaft die Kosten fürchtete und teilweise ablehnende Stellungnahmen bezog. Der Bauunternehmer P* lehnte schließlich, als der Mann der Erstbeklagten wegen Reparatur auch der Hoffassade an ihn im Namen der Hausgemeinschaft herantrat, die Arbeit mit der Begründung ab, es stünde das Gerüst nicht länger zur Verfügung. Im Februar 1972 mußte einer der Wohnungseigentümer von der Klägerin, die die Rechnung P*s nicht bezahlen konnte, auf Zahlung des auf ihn entfallenden Betrages geklagt werden. Wegen Verzuges bei „den Arbeiten“ kam es am 15. November 1972 zur Einleitung eines Vollstreckungsverfahrens.

Nach verschiedenen vermeintlichen Unzukömmlichkeiten, die das Mißtrauen der Miteigentümer gegen die Verwaltung durch die Klägerin vermehrten – der Geschäftsführer kam trotz Einladung nicht zu den von den Wohnungseigentümern einberufenen regelmäßigen Hausversammlungen, sondern schickte die nicht entscheidungsbefugte Angestellte H* und lehnte es ab, sich bei Differenzen zwischen Miteigentümern einzuschalten; bei der Hauswartin aufgelegte Abrechnungen und Belege sowie Anschläge am schwarzen Brett konnten von interessierten Wohnungseigentümern manchmal nicht eingesehen werden, weil sie ein anderer Wohnungseigentümer zum Studium entlehnt hatte; die Benützung der Waschküche durch die klägerische Angestellte H* mußte abgestellt werden; der Rechnungsbetrag eines Professionisten wurde vorzeitig abgehoben, so daß ein Zinsenverlust entstand; die Klägerin verweigerte die Einsichtnahme von Wohnungseigentümern in ihr Reparaturfondskonto bei der Volksbank – gab schließlich die Angelegenheit L* den Anlaß zur Kündigung der Verwaltungsvollmacht. L* war einer der Miteigentümer und Benützer eines Geschäftslokales im Haus. Er hatte von Anfang an Rückstände an Tilgungsraten und Betriebskostenanteilen, so daß der Geschäftsführer der Klägerin für solche Zahlungen von sich aus in Vorlage trat. Anfang 1967 hatte L* nach Mahnungen alle Fälligkeiten bezahlt, dann trat neuerlich ein Rückstand auf, der im März 1970, zum Teil bereits im exekutiven Weg, wieder voll abgedeckt war. In der Folge wurden die Fälligkeiten jedoch bei L* immer langsamer hereingebracht und L* geriet schließlich am 13. Jänner 1971 nach einem vorangegangenen Ausgleichsverfahren in Konkurs. Bereits im September 1968 hatte die Klägerin durch Anschlag im Hause die Frage gestellt, ob L* wegen der damaligen Rückstände aus der Hausgemeinschaft ausgeschlossen werden solle. Es kam dahin, daß die Mehrheit der Miteigentümer schließlich für den Ausschluß war, ein Wohnungseigentümer ausdrücklich dagegen. Die gesammelten Unterschriften wurden der Hauswartin übergeben. Damals meldete aber die Angestellte H*, daß L* seine Rückstände beglichen habe, so daß von der Maßnahme als nicht mehr erforderlich Abstand genommen wurde. Die Unterschriftenliste wurde erst nach dem Wechsel in der Person des Hauswarts in der Hausbesorgerwohnung aufgefunden. Daß zunächst nichts gegen L* unternommen wurde, war auch darauf zurückzuführen, daß der von der Klägerin betraut gewesene Rechtsanwalt den Standpunkt vertrat, für die Klage die Vollmacht aller Miteigentümer zu benötigen.

Am 5. Oktober 1971 verständigte die Klägerin, die bis 30. Juni 1971 die auf L* entfallenden Rückzahlungsraten an den Wohnhauswiederaufbaufonds vorschußweise selbst bezahlt hatte, die Hausgemeinschaft durch Anschlag von den neueren Rückständen. Der Ehemann der Erstbeklagten hatte schon vorher auf Beschluß der Hausversammlung neuerlich Unterschriften für die Bevollmächtigung eines Rechtsanwalts zum Ausschluß L*s gesammelt, wie er der Klägerin am 7. Juli 1971 berichtete. Im Dezember 1971 brachte der Anwalt der Klägerin auf Grund der gesammelten Unterschriften die Ausschlußklage gegen L* ein. Trotz des Prozeßerfolges „ist L* noch immer im Lokal“. Das Bundesministerium für Bauten und Technik verwies am 18. Jänner 1972 auf die solidarische Haftung der übrigen Miteigentümer und die Fondsverwaltung klagte schließlich die klagende Gesellschaft als Miteigentümer. Das Verfahren ruht, weil der allfällige Erfolg der Geltendmachung der Forderung im Konkurs L*s abgewartet werden sollte. Die Miteigentümer haben den Vorschlag der Klägerin abgelehnt, die Fälligkeiten L*s aus dem Reparaturfonds oder

vorläufig auf Betriebskosten zu verrechnen. Derzeit hat aus dem Titel der Vorlage für L* die Klägerin ohne Rücksicht auf Tilgungsraten eine Forderung von 20.066,76 S gegen die übrigen Miteigentümer. Die Forderung des WWA-Fonds für Rückstände L* hat sich durch Zinsen und Mahnspesen auf etwa 28.000,-- S erhöht. Die Nichtabdeckung der Anteile L*s beim Wohnhauswiederaufbaufonds hatte zur Folge, daß die Miteigentümer trotz Auszahlung der sie treffenden Tilgungsbeträge die Löschung der Haftung ihrer Anteile für das Gesamtdarlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds nicht erlangen konnten.

Neben der Angelegenheit L* gab es auch sonstige Mißstimmigkeiten. Der Geschäftsführer der Klägerin sah keinen Anlaß, den Miteigentümern allenfalls bei einer Hausversammlung Belehrungen über die Errechnung ihrer Anteile an den Betriebskosten oder über das Lesen der Abrechnungen zu geben oder sie über die Bedeutung einer Solidarhaftung zu belehren. Die Absicht der Hauswartin H* (es liegt nur zufällige Namensgleichheit mit der Angestellten der Klägerin vor), ihren Posten freiwillig aufzugeben, wurde von der Klägerin nicht zur Kenntnis genommen, sondern wegen Vernachlässigung der Pflichten die Kündigung des Dienstverhältnisses für erforderlich bezeichnet. Nach der Aufkündigung der Verwaltungsvollmacht verweigerte die Klägerin die Anerkennung dieser Maßnahme und die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen.

Nach der z.T. im Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichts begründeten Rechtsansicht des Erstrichters sei die auf die Laufzeit des Fondsdarlehens erteilte Bevollmächtigung dennoch von jedem Miteigentümer aus wichtigen Gründen aufkündbar. Ein solcher Kündigungsgrund bestehe in der Nichtabführung der auf L* entfallenden Tilgungsraten an den Wohnhauswiederaufbaufonds im Zusammenhang mit der verspäteten Information an die Miteigentümer über den neuerlich aufgetretenen Verzug L*s und die nicht rechtzeitige Hereinbringung dieser Beträge bei L* bzw. die Verschleppung der Ausschlußklage, für die nach der ausdrücklichen Vorschrift des Gesetzes (§ 10 WEG) die Vollmacht der Mehrheit der Miteigentümer genügt hätte. Die Klägerin, die es auch sonst am Kontakt mit den Miteigentümern fehlen habe lassen, habe weiters den zu erwartenden Rechnungsbetrag für Ausmalarbeiten um Monate verfrüht abgehoben und den Miteigentümern so einen Zinsenverlust zugefügt. Auch habe sie gegen den Mißstand, daß einzelne Miteigentümer zur Einsichtnahme aufgelegte Verwaltungsunterlagen entliehen, nichts unternommen, den Generalunternehmer nicht zur ordnungsgemäßen Behebung der Baumängel veranlaßt und schließlich sich dem Versuch der Aufkündigung der Verwaltung mit der unrichtigen Behauptung widersetzt, daß für die Wirksamkeit dieser Verfügung Einigkeit aller Miteigentümer erforderlich sei. Nach der z.T. im Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichts begründeten Rechtsansicht des Erstrichters sei die auf die Laufzeit des Fondsdarlehens erteilte Bevollmächtigung dennoch von jedem Miteigentümer aus wichtigen Gründen aufkündbar. Ein solcher Kündigungsgrund bestehe in der Nichtabführung der auf L* entfallenden Tilgungsraten an den Wohnhauswiederaufbaufonds im Zusammenhang mit der verspäteten Information an die Miteigentümer über den neuerlich aufgetretenen Verzug L*s und die nicht rechtzeitige Hereinbringung dieser Beträge bei L* bzw. die Verschleppung der Ausschlußklage, für die nach der ausdrücklichen Vorschrift des Gesetzes (Paragraph 10, WEG) die Vollmacht der Mehrheit der Miteigentümer genügt hätte. Die Klägerin, die es auch sonst am Kontakt mit den Miteigentümern fehlen habe lassen, habe weiters den zu erwartenden Rechnungsbetrag für Ausmalarbeiten um Monate verfrüht abgehoben und den Miteigentümern so einen Zinsenverlust zugefügt. Auch habe sie gegen den Mißstand, daß einzelne Miteigentümer zur Einsichtnahme aufgelegte Verwaltungsunterlagen entliehen, nichts unternommen, den Generalunternehmer nicht zur ordnungsgemäßen Behebung der Baumängel veranlaßt und schließlich sich dem Versuch der Aufkündigung der Verwaltung mit der unrichtigen Behauptung widersetzt, daß für die Wirksamkeit dieser Verfügung Einigkeit aller Miteigentümer erforderlich sei.

Das Berufungsgericht gab der von der Klägerin erhobenen Berufung nicht Folge. Es übernahm die Feststellungen des Erstrichters als unbedenkliches Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und bejahte ebenfalls das Vorliegen wichtiger Kündigungsgründe, weil es sich bei ihnen größten Teils um Dauertatbestände und ein fortgesetztes Verhalten handle, das den Widerruf gerechtfertigt habe. Die Klägerin hätte beim wiederholten Zahlungsverzug L*s sofort, jedenfalls aber im April 1970 die Ausschlußklage einbringen müssen und so die Rückstände beschränken können; sie könne sich als Fachmann nicht auf die unrichtige Auskunft eines Rechtsanwaltes berufen, daß Einstimmigkeit der Miteigentümer erforderlich sei. Die frühzeitige Abhebung von Beträgen aus dem Reparaturfonds stelle, wenn auch nicht für sich allein, ebenfalls einen wichtigen Grund zur Aufkündigung der Verwaltungsvollmacht dar. Die Klägerin hätte weiters auf die Behebung der Baumängel dringen müssen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhebt die Klägerin Revision wegen Aktenwidrigkeit, Mangelhaftigkeit des

Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens oder Aufhebung des angefochtenen Urteiles (offenbar im Sinne einer Rückverweisung der Rechtssache an eines der Untergerichte).

Die Beklagten beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Da das Schwergewicht der Revision auf der Rechtsrüge liegt, zu der auch die Geltendmachung von Feststellungsmängeln gehört (Fasching IV 40 und 326, SZ 25/175 uva) und die begründet ist, erübrigt sich ein Eingehen auf die anderen Revisionsgründe.

Bei der rechtlichen Beurteilung ist von der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 auszugehen, weil zwar dessen Vorschriften nach § 29 Abs. 2 auch auf die Wohnungseigentumsrechte und jene Rechtsgeschäfte anzuwenden sind, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet bzw. zwischen Wohnungseigentümern, oder Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren vorher geschlossen worden sind, aber die im vorliegenden Fall auf ihre Rechtswirksamkeit zu prüfende Kündigung der Verwaltungsvollmacht und die Klagseinbringung noch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes stattfanden. Die Rechtssache kann somit noch nicht nach § 18 WEG 1975 beurteilt werden. Bei der rechtlichen Beurteilung ist von der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 auszugehen, weil zwar dessen Vorschriften nach Paragraph 29, Absatz 2, auch auf die Wohnungseigentumsrechte und jene Rechtsgeschäfte anzuwenden sind, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet bzw. zwischen Wohnungseigentümern, oder Wohnungseigentumsbewerbern und Wohnungseigentumsorganisatoren vorher geschlossen worden sind, aber die im vorliegenden Fall auf ihre Rechtswirksamkeit zu prüfende Kündigung der Verwaltungsvollmacht und die Klagseinbringung noch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes stattfanden. Die Rechtssache kann somit noch nicht nach Paragraph 18, WEG 1975 beurteilt werden.

In der Sache selbst sind die Vorinstanzen zutreffend davon ausgegangen, daß die von den Miteigentümern erteilte Verwaltungsvollmacht von der Mehrheit aus wichtigen Gründen widerrufen werden konnte. Ersteres ergibt sich im Sinne der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes JBl 1975, 201 ff aus der Tatsache, daß die Miteigentümer untereinander noch keine Vereinbarung geschlossen haben, indem sie die wenn auch gemeinsame Vollmacht unterzeichneten. In einem solchen Fall ist zweitens der Widerruf der Vollmacht, wie der Oberste Gerichtshof mehrfach ausgesprochen hat, trotz Vereinbarung der Unkündbarkeit auf gewisse Zeit dennoch jederzeit aus wichtigen Gründen zulässig (MietSlg. 19.070 ua). Als ein solcher wichtiger Grund für den Widerruf der Verwaltungsvollmacht ist im besonderen der Vertrauensmißbrauch durch den Machthaber anerkannt. Der Widerruf ist demnach zulässig, wenn der Machthaber sich einer Handlung schuldig macht, die ihn des Vertrauens des Machtgebers unwürdig erscheinen läßt, so daß das Vertrauensverhältnis zerstört ist. Es kommt also darauf an, ob der Machthaber gegen die ihm obliegenden Treueverpflichtungen verstoßen oder ein Verhalten gesetzt hat, welches begründete Zweifel erregen kann, daß er seiner Treuepflicht nachgekommen ist und ihr in Zukunft nachkommen wird (SZ 43/37). Andererseits reicht nicht schon jeder objektive Verstoß gegen die Pflichten eines sorgfältigen Hausverwalters aus, etwa jede unrichtige Verrechnung einer Ausgabe. Das Vertrauensverhältnis wird nur dann zerstört, wenn ein rechtswidriges Verhalten wider besseres Wissen oder wenigstens grob schuldhaft gesetzt wurde, so daß sich der Machthaber nicht aus vertretbaren Gründen hiezu berechtigt halten konnte, wenn es also Treu und Glauben widersprach. Für diese Beurteilung kann den Umständen des Einzelfalles erhebliche Bedeutung zukommen (JBl 1976, 100). Der Revisionswerberin ist weiters dahin zu folgen, daß wie bei jeder Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses die Widerrufsgründe nicht zu lange Zeit zurückliegen dürfen, weil wichtige Gründe nur solche sind, die einen Fortbestand des Dauerschuldverhältnisses billigerweise nicht zumutbar erscheinen lassen (SZ 42/15, SZ 45/20), das Verstreichenlassen einer längeren Frist aber beweist, daß der Betroffene diesen Umständen keine solche Bedeutung beimaß. Solange Dauertatbestände fortbestehen, kommt andererseits ein solcher Fortfall der Wichtigkeit eines Kündigungsgrundes nicht in Betracht (vgl. Adler/Höller in Klang² V 341, Arb 7960). Die in der Berufungsmittelung angeschnittene Frage, ob die betreffende Replik von der Klägerin nicht erst als unzulässige Neuerung in zweiter Instanz erhoben worden sei, bedarf keiner Erörterung, weil die Rückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz aus anderen Gründen unvermeidlich ist und im fortgesetzten Verfahren einer Berücksichtigung dieses Einwandes nichts im Wege steht. In der Sache selbst sind die

Vorinstanzen zutreffend davon ausgegangen, daß die von den Miteigentümern erteilte Verwaltungsvollmacht von der Mehrheit aus wichtigen Gründen widerrufen werden konnte. Ersteres ergibt sich im Sinne der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes JBl 1975, 201 ff aus der Tatsache, daß die Miteigentümer untereinander noch keine Vereinbarung geschlossen haben, indem sie die wenn auch gemeinsame Vollmacht unterzeichneten. In einem solchen Fall ist zweitens der Widerruf der Vollmacht, wie der Oberste Gerichtshof mehrfach ausgesprochen hat, trotz Vereinbarung der Unkündbarkeit auf gewisse Zeit dennoch jederzeit aus wichtigen Gründen zulässig (MietSlg. 19.070 ua). Als ein solcher wichtiger Grund für den Widerruf der Verwaltungsvollmacht ist im besonderen der Vertrauensmißbrauch durch den Machthaber anerkannt. Der Widerruf ist demnach zulässig, wenn der Machthaber sich einer Handlung schuldig macht, die ihn des Vertrauens des Machtgebers unwürdig erscheinen läßt, so daß das Vertrauensverhältnis zerstört ist. Es kommt also darauf an, ob der Machthaber gegen die ihm obliegenden Treueverpflichtungen verstoßen oder ein Verhalten gesetzt hat, welches begründete Zweifel erregen kann, daß er seiner Treuepflicht nachgekommen ist und ihr in Zukunft nachkommen wird (SZ 43/37). Andererseits reicht nicht schon jeder objektive Verstoß gegen die Pflichten eines sorgfältigen Hausverwalters aus, etwa jede unrichtige Verrechnung einer Ausgabe. Das Vertrauensverhältnis wird nur dann zerstört, wenn ein rechtswidriges Verhalten wider besseres Wissen oder wenigstens grob schuldhaft gesetzt wurde, so daß sich der Machthaber nicht aus vertretbaren Gründen hiezu berechtigt halten konnte, wenn es also Treu und Glauben widersprach. Für diese Beurteilung kann den Umständen des Einzelfalles erhebliche Bedeutung zukommen (JBl 1976, 100). Der Revisionswerberin ist weiters dahin zu folgen, daß wie bei jeder Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses die Widerrufsgründe nicht zu lange Zeit zurückliegen dürfen, weil wichtige Gründe nur solche sind, die einen Fortbestand des Dauerschuldverhältnisses billigerweise nicht zumutbar erscheinen lassen (SZ 42/15, SZ 45/20), das Verstreichenlassen einer längeren Frist aber beweist, daß der Betroffene diesen Umständen keine solche Bedeutung beimaß. Solange Dauertatbestände fortbestehen, kommt andererseits ein solcher Fortfall der Wichtigkeit eines Kündigungsgrundes nicht in Betracht (vergleiche Adler/Höller in Klang² römisch fünf 341, Arb 7960). Die in der Berufungsmittelteilung angeschnittene Frage, ob die betreffende Replik von der Klägerin nicht erst als unzulässige Neuerung in zweiter Instanz erhoben worden sei, bedarf keiner Erörterung, weil die Rückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz aus anderen Gründen unvermeidlich ist und im fortgesetzten Verfahren einer Berücksichtigung dieses Einwandes nichts im Wege steht.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden den angeführten Rechtssätzen nicht gerecht, vielmehr erweisen sich die Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen als ungenügend. Hinsichtlich der am weitesten zurückreichenden Beanstandungen in Bezug auf die Fassade des Hauses ist bisher ein gewichtiges Fehlverhalten der Klägerin in keinem der in Betracht kommenden Zeitpunkte sicher zu erkennen. Wohl sind schon während des Baues und in den Jahren nachher an sie Beanstandungen und der Wunsch nach einem scharfen Vorgehen gegen den Generalunternehmer herangetragen worden. Um einen Vertrauensmißbrauch der Klägerin nachzuweisen, müßte aber feststehen, welche Schäden nach Art und Ausmaß tatsächlich entweder schon im Zeitpunkte der Abnahme des Baues vorlagen, die bei richtigem Vorgehen, dieser Abnahme durch die Klägerin (trotz der anscheinend zur gleichen Zeit anstandslos erfolgten Begutachtung durch den Prüfenieur des Wohnhauswiederaufbaufonds) im Wege gestanden wären, und (oder) welche Schäden innerhalb der festgestellten zweijährigen Gewährleistungsfrist auftraten, der Klägerin bekannt wurden und sie zu einem schärferen Vorgehen gegen den Generalunternehmer hätten veranlassen müssen. Was die Abnahme betrifft, steht nicht einmal fest, ob die zuletzt „für den Geschäftsführer der Klägerin zu sehenden“ Mängel gerade an der Fassade bestanden, und noch weniger, ob sie gewichtig waren und warum ein allfälliges Fehlverhalten der Klägerin als grobes Verschulden angerechnet werden könnte, wenn sie sich doch feststelltermäßig eines eigenen Fachmanns zur Baukontrolle bediente. Die dann innerhalb der Gewährleistungsfrist hervorgekommenen Mängel müßten gleichfalls näher beschrieben und jenen Tätigkeiten gegenüber gestellt werden, zu denen sich schließlich der Generalunternehmer doch bereit erklärte bzw. drängen ließ. Bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist könnte allerdings die fehlende Übereinstimmung aller Miteigentümer über die zu treffenden Maßnahmen die Klägerin unter Umständen nicht hinreichend entschuldigen, wenn nämlich schwere Baumängel ohne weiteres feststellbar gewesen wären und ein Gewährleistungsprozess volle Aussicht auf Erfolg gehabt hätte. Träfe dies hingegen nicht zu, dann fiel eine Untätigkeit der Klägerin ebenso wie bei später hervorgekommenen Mängeln nicht hinreichend ins Gewicht, um den Vollmachtswiderruf zu rechtfertigen. Entgegen der Meinung der Beklagten war nämlich die Klägerin nicht verpflichtet, ohne Absicherung der Deckung zu erwartender Kosten eine nur von einem Teil der Miteigentümer begehrte Verfolgung des Generalunternehmers zu bewerkstelligen. Die Revisionswerberin verweist in diesem Zusammenhang mit Recht darauf, daß sie zwar auf Grund der erteilten Vollmachten das Recht auch zu solchen weiteren Schritten

gehabt hätte, sich aber nicht ohne klare Weisung aller Auftraggeber auf Schritte einzulassen brauchte, deren Zweckmäßigkeit von einem anderen Teil der Miteigentümer bestritten wurde. Mangels einer – hier nicht festgestellten – besonderen Vereinbarung konnten nur alle Auftraggeber gemeinsam der Klägerin Weisung erteilen und diese mußte bei der Ausführung des Geschäftes die Interessen aller Auftragsgeber wahrnehmen, die einander hier anscheinend widersprachen (vgl. Stanzl in Klang² IV/1, 836). Die Berechtigung des Vollmachtswiderrufes läßt sich daher im Punkte Fassadenschäden nicht ohne klare Feststellungen über die Art und das Ausmaß sowie die Erkennbarkeit der einzelnen Schäden in Gegenüberstellung mit den tatsächlich von der Klägerin gegen den Generalunternehmer ergriffenen Maßnahmen einerseits und weitergehenden rechtlichen Handhaben anderseits abschließend dahin beurteilen, ob der Revisionswerberin in dieser Richtung eine grobe Vernachlässigung der Pflichten eines redlichen Hausverwalters zur Last fällt. Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden den angeführten Rechtssätzen nicht gerecht, vielmehr erweisen sich die Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen als ungenügend. Hinsichtlich der am weitesten zurückreichenden Beanstandungen in Bezug auf die Fassade des Hauses ist bisher ein gewichtiges Fehlverhalten der Klägerin in keinem der in Betracht kommenden Zeitpunkte sicher zu erkennen. Wohl sind schon während des Baues und in den Jahren nachher an sie Beanstandungen und der Wunsch nach einem scharfen Vorgehen gegen den Generalunternehmer herangetragen worden. Um einen Vertrauensmißbrauch der Klägerin nachzuweisen, müßte aber feststehen, welche Schäden nach Art und Ausmaß tatsächlich entweder schon im Zeitpunkte der Abnahme des Baues vorlagen, die bei richtigem Vorgehen, dieser Abnahme durch die Klägerin (trotz der anscheinend zur gleichen Zeit anstandslos erfolgten Begutachtung durch den Prüflingenieur des Wohnhauswiederaufbaufonds) im Wege gestanden wären, und (oder) welche Schäden innerhalb der festgestellten zweijährigen Gewährleistungsfrist auftraten, der Klägerin bekannt wurden und sie zu einem schärferen Vorgehen gegen den Generalunternehmer hätten veranlassen müssen. Was die Abnahme betrifft, steht nicht einmal fest, ob die zuletzt „für den Geschäftsführer der Klägerin zu sehenden“ Mängel gerade an der Fassade bestanden, und noch weniger, ob sie gewichtig waren und warum ein allfälliges Fehlverhalten der Klägerin als grobes Verschulden angerechnet werden könnte, wenn sie sich doch feststelltermaßen eines eigenen Fachmanns zur Baukontrolle bediente. Die dann innerhalb der Gewährleistungsfrist hervorgekommenen Mängel müßten gleichfalls näher beschrieben und jenen Tätigkeiten gegenüber gestellt werden, zu denen sich schließlich der Generalunternehmer doch bereit erklärte bzw. drängen ließ. Bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist könnte allerdings die fehlende Übereinstimmung aller Miteigentümer über die zu treffenden Maßnahmen die Klägerin unter Umständen nicht hinreichend entschuldigen, wenn nämlich schwere Baumängel ohne weiteres feststellbar gewesen wären und ein Gewährleistungsprozess volle Aussicht auf Erfolg gehabt hätte. Träfe dies hingegen nicht zu, dann fiel eine Untätigkeit der Klägerin ebenso wie bei später hervorgekommenen Mängeln nicht hinreichend ins Gewicht, um den Vollmachtswiderruf zu rechtfertigen. Entgegen der Meinung der Beklagten war nämlich die Klägerin nicht verpflichtet, ohne Absicherung der Deckung zu erwartender Kosten eine nur von einem Teil der Miteigentümer begehrte Verfolgung des Generalunternehmers zu bewerkstelligen. Die Revisionswerberin verweist in diesem Zusammenhang mit Recht darauf, daß sie zwar auf Grund der erteilten Vollmachten das Recht auch zu solchen weiteren Schritten gehabt hätte, sich aber nicht ohne klare Weisung aller Auftraggeber auf Schritte einzulassen brauchte, deren Zweckmäßigkeit von einem anderen Teil der Miteigentümer bestritten wurde. Mangels einer – hier nicht festgestellten – besonderen Vereinbarung konnten nur alle Auftraggeber gemeinsam der Klägerin Weisung erteilen und diese mußte bei der Ausführung des Geschäftes die Interessen aller Auftragsgeber wahrnehmen, die einander hier anscheinend widersprachen (vergleiche Stanzl in Klang² IV/1, 836). Die Berechtigung des Vollmachtswiderrufes läßt sich daher im Punkte Fassadenschäden nicht ohne klare Feststellungen über die Art und das Ausmaß sowie die Erkennbarkeit der einzelnen Schäden in Gegenüberstellung mit den tatsächlich von der Klägerin gegen den Generalunternehmer ergriffenen Maßnahmen einerseits und weitergehenden rechtlichen Handhaben anderseits abschließend dahin beurteilen, ob der Revisionswerberin in dieser Richtung eine grobe Vernachlässigung der Pflichten eines redlichen Hausverwalters zur Last fällt.

Ähnliches gilt für die angebliche Säumnis der Klägerin gegenüber dem Miteigentümer L*. Zunächst spielen die von seiner Seite bis März 1970 aufgelaufenen Rückstände keine entscheidende Rolle, weil die vorher in Umlauf gesetzte Liste zur Sammlung von Unterschriften für seinen Ausschluß bei der Hauswartin liegen blieb und zum genannten Zeitpunkt alle Rückstände bezahlt waren. In Betracht kommt also nur die Untätigkeit der Klägerin nach dem neuen Auflaufen von Rückständen bis zur tatsächlichen Überreichung der Ausschlußklage im Dezember 1971. Eine Verzögerung dieser Klagsführung könnte allerdings nach der soweit zutreffenden Meinung der Vorinstanzen einen

Verstoß der Klägerin gegen Treu und Glauben beinhaltet haben, wenn sie selbst nicht mehr bereit war, Leistungen für den säumigen Miteigentümer vorzuschießen und die übrigen Miteigentümer damit in Gefahr brachte, die infolge deren Solidarhaftung auf sie entfallenden Mehrbeträge vom zahlungsunfähigen Miteigentümer nicht mehr hereinzubringen. Andererseits ist derzeit nicht zu erkennen, ab welchem Zeitpunkt für die Klägerin ein strenges Durchgreifen gegen L* (doch auch im eigenen Interesse) als notwendig erkennbar werden mußte, wie auch nicht einmal feststeht, welches Schicksal vorherige Mietzinsklagen hatten und wann das Ausgleichsverfahren über L* eröffnet wurde. Den Vorinstanzen kann schließlich nicht darin gefolgt werden, daß der Klägerin die unrichtige Rechtsauskunft ihres Vertreters über eine angebliche Notwendigkeit, die Ausschlußklage namens aller Miteigentümer zu erheben, zur Last falle. Die Revisionswerberin mußte sich ungeachtet ihrer geschäftlichen Tätigkeit die Unrichtigkeit einer solchen Belehrung durch einen Rechtsanwalt erst ab jenem Zeitpunkt zurechnen lassen, zu dem sie diese Unrichtigkeit erkannte oder infolge zwingender Gegenargumente etwa von Seite der übrigen Miteigentümer erkennen mußte. Ab diesem Zeitpunkt kann allerdings der Widerstand einer Minderheit der Wohnungseigentümer gegen die Klage auf Ausschluß L* nicht zugute kommen, weil § 10 WEG 1948 ausdrücklich schon die Mehrheit der Miteigentümer zu dieser Klage legitimierte. Die Klägerin könnte sich auch nicht darauf berufen, daß die Mehrheit eine unmittelbare Vollmacht an Rechtsanwalt Dr. Noverka erteilt habe, wenn ihr bei der Weiterleitung ein grobes Verschulden unterlaufen wäre. Ähnliches gilt für die angebliche Säumnis der Klägerin gegenüber dem Miteigentümer L*. Zunächst spielen die von seiner Seite bis März 1970 aufgelaufenen Rückstände keine entscheidende Rolle, weil die vorher in Umlauf gesetzte Liste zur Sammlung von Unterschriften für seinen Ausschluß bei der Hauswartin liegen blieb und zum genannten Zeitpunkt alle Rückstände bezahlt waren. In Betracht kommt also nur die Untätigkeit der Klägerin nach dem neuen Auflaufen von Rückständen bis zur tatsächlichen Überreichung der Ausschlußklage im Dezember 1971. Eine Verzögerung dieser Klagsführung könnte allerdings nach der soweit zutreffenden Meinung der Vorinstanzen einen Verstoß der Klägerin gegen Treu und Glauben beinhaltet haben, wenn sie selbst nicht mehr bereit war, Leistungen für den säumigen Miteigentümer vorzuschießen und die übrigen Miteigentümer damit in Gefahr brachte, die infolge deren Solidarhaftung auf sie entfallenden Mehrbeträge vom zahlungsunfähigen Miteigentümer nicht mehr hereinzubringen. Andererseits ist derzeit nicht zu erkennen, ab welchem Zeitpunkt für die Klägerin ein strenges Durchgreifen gegen L* (doch auch im eigenen Interesse) als notwendig erkennbar werden mußte, wie auch nicht einmal feststeht, welches Schicksal vorherige Mietzinsklagen hatten und wann das Ausgleichsverfahren über L* eröffnet wurde. Den Vorinstanzen kann schließlich nicht darin gefolgt werden, daß der Klägerin die unrichtige Rechtsauskunft ihres Vertreters über eine angebliche Notwendigkeit, die Ausschlußklage namens aller Miteigentümer zu erheben, zur Last falle. Die Revisionswerberin mußte sich ungeachtet ihrer geschäftlichen Tätigkeit die Unrichtigkeit einer solchen Belehrung durch einen Rechtsanwalt erst ab jenem Zeitpunkt zurechnen lassen, zu dem sie diese Unrichtigkeit erkannte oder infolge zwingender Gegenargumente etwa von Seite der übrigen Miteigentümer erkennen mußte. Ab diesem Zeitpunkt kann allerdings der Widerstand einer Minderheit der Wohnungseigentümer gegen die Klage auf Ausschluß L* nicht zugute kommen, weil Paragraph 10, WEG 1948 ausdrücklich schon die Mehrheit der Miteigentümer zu dieser Klage legitimierte. Die Klägerin könnte sich auch nicht darauf berufen, daß die Mehrheit eine unmittelbare Vollmacht an Rechtsanwalt Dr. Noverka erteilt habe, wenn ihr bei der Weiterleitung ein grobes Verschulden unterlaufen wäre.

Aber auch ein sonstiges treuwidriges Verhalten der Revisionswerberin, das die vorzeitige Kündigung der Verwaltungsvollmacht rechtfertigen würde, ist bisher nicht nachgewiesen. Die allgemeinen Bemerkungen des Erstrichters, daß die Klägerin nicht genügend für den Abbau des Mißtrauens der Miteigentümer gesorgt habe, sind nichtssagend. Daß der Geschäftsführer der Klägerin nicht zu den von den übrigen Miteigentümern einberufenen Hausversammlungen kam, fällt der Klägerin schon deshalb nicht zur Last, weil sie dazu durch nichts verpflichtet war. Auch die Unterlassung eingehender Belehrungen über Abrechnungen und Belege läßt ohne Feststellung näherer Einzelheiten ein Verhalten wider Treu und Glauben nicht erkennen. Dasselbe gilt für die Versagung einer Einsicht in eigene Bankkonten des Bevollmächtigten. Daß der Betrag für eine Professionistenrechnung vorzeitig abgehoben wurde, ist ebenfalls nicht als treuwidriges Verhalten erkennbar, zumal der Zinsenverlust der Miteigentümer offensichtlich minimal war. Die Bestreitung der Rechtswirksamkeit der letztlich erklärten Aufkündigung der Verwaltungsvollmacht durch die Miteigentümer und der Rechtsstandpunkt, den die Klägerin aus diesem Anlaß eingenommen hat, sind schon deshalb ohne Belang, weil sich zu dieser Zeit die Parteien in diesem Punkt bereits als Streitteile gegenüberstanden.

Es bedarf somit zusammenfassend der Vornahme ergänzender Feststellungen wenigstens zu den Punkten

Hausfassade und L* in dem oben näher dargestellten Umfang, um abschließend beurteilen zu können, ob der Widerruf der Vollmacht, den die Mehrheit der Miteigentümer im April 1972 erklärte, aus wichtigen Gründen gerechtfertigt war. Sollte dies zu verneinen sein, dann ist das Klagebegehren zur Gänze berechtigt, weil die Beklagten dann die weitere Verwaltungstätigkeit der Klägerin zu Unrecht verhindert hätten und sie deshalb die Klägerin nicht erst auf eine weitere Leistungs- oder Unterlassungsklage verweisen könnten.

Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf § 52 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E800628

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0070OB00555.76.0624.000

Im RIS seit

07.08.2025

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2025

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