

TE OGH 2008/11/25 5Ob268/08k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.11.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Mag. Anna-Maria Freiberger, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin O***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Gernot Fiebiger, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 31 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. September 2008, GZ 38 R 73/08d, 38 R 74/08a-31, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Eigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Mag. Anna-Maria Freiberger, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin O***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Gernot Fiebiger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 31, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. September 2008, GZ 38 R 73/08d, 38 R 74/08a-31, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1.) Nach § 31 Abs 3 WEG 2002 hat der Verwalter bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder, wenn kein neuer Verwalter bestellt ist, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Dieser Anspruch auf Legung der Schlussrechnung ist ein Anspruch der Gemeinschaft, der vom individuellen Anspruch jedes Wohnungseigentümers, nach § 20 Abs 3 WEG 2002 die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Verwaltungsabrechnung zu begehren (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 34 WEG Rz 23; 5 Ob 109/93 = wobl 1994, 71/15 [Call]), streng zu unterscheiden ist (E. M.

Hausmann aaO § 31 WEG Rz 42). Antragslegitimiert hinsichtlich der Rechnungslegung gemäß § 31 Abs 3 WEG 2002 ist daher alleine die Eigentümergemeinschaft (E. M. Hausmann aaO); anders in einem Verfahren zur Legung der Abrechnung nach § 20 Abs 3 WEG 2002 - dort ist jeder Wohnungseigentümer, nicht aber die Eigentümergemeinschaft antragslegitimiert.1.) Nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 hat der Verwalter bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder, wenn kein neuer Verwalter bestellt ist, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Dieser Anspruch auf Legung der Schlussrechnung ist ein Anspruch der Gemeinschaft, der vom individuellen Anspruch jedes Wohnungseigentümers, nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Verwaltungsabrechnung zu begehren (E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 34, WEG Rz 23; 5 Ob 109/93 = wobl 1994, 71/15 [Call]), streng zu unterscheiden ist (E. M. Hausmann aaO Paragraph 31, WEG Rz 42). Antragslegitimiert hinsichtlich der Rechnungslegung gemäß Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 ist daher alleine die Eigentümergemeinschaft (E. M. Hausmann aaO); anders in einem Verfahren zur Legung der Abrechnung nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 - dort ist jeder Wohnungseigentümer, nicht aber die Eigentümergemeinschaft antragslegitimiert.

Die Antragstellerin begehrt in ihrem Antrag zwar ausdrücklich nur die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Rechnung für das Jahr 2003. In Verbindung mit der Beendigung des Hausverwaltervertrags und dem Herausgabebegehren lässt sich ihr Begehren (und damit auch die Entscheidungen der Vorinstanzen) vernünftigerweise aber nur so interpretieren, dass sie die für das Jahr 2003 gelegte Rechnung über die Instandhaltung, die auf dem Ergebnis des Vorjahres aufbaut, als Schlussrechnung im Sinn des § 31 Abs 3 WEG 2002 wertet, die um die strittigen Positionen zu korrigieren ist. Die Antragstellerin begehrt in ihrem Antrag zwar ausdrücklich nur die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Rechnung für das Jahr 2003. In Verbindung mit der Beendigung des Hausverwaltervertrags und dem Herausgabebegehren lässt sich ihr Begehren (und damit auch die Entscheidungen der Vorinstanzen) vernünftigerweise aber nur so interpretieren, dass sie die für das Jahr 2003 gelegte Rechnung über die Instandhaltung, die auf dem Ergebnis des Vorjahres aufbaut, als Schlussrechnung im Sinn des Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 wertet, die um die strittigen Positionen zu korrigieren ist.

Die - von der Antragsgegnerin auch in keinem Stadium des Verfahrens bezweifelte - Antragslegitimation der Eigentümergemeinschaft, die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Schlussrechnung nach § 31 Abs 3 WEG 2002 zu verlangen, ist somit gegeben. Die - von der Antragsgegnerin auch in keinem Stadium des Verfahrens bezweifelte - Antragslegitimation der Eigentümergemeinschaft, die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Schlussrechnung nach Paragraph 31, Absatz 3, WEG 2002 zu verlangen, ist somit gegeben.

2.) Neben dem vereinbarten Entgelt (§ 1004 ABGB) steht dem Verwalter nach § 1014 ABGB ein Anspruch auf Ersatz des zur Besorgung des Geschäfts notwendigen oder nützlichen Aufwands zu. Es kommt darauf an, ob der Machthaber bei pflichtgemäßer Sorgfalt die Aufwendung zu diesem Zeitpunkt für die von ihm geschuldete Geschäftsbesorgung erforderlich und zweckdienlich halten durfte (5 Ob 207/06m; 2 Ob 52/00m; P. Bydlinski in KBB2 § 1014 Rz 2). Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung eines Hausverwalters, der die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung bzw seine Abberufung im Gerichtsverfahren bekämpft, sind nach der höchstgerichtlichen Judikatur nicht der Eigentümergemeinschaft als „mit der Erfüllung des Auftrags verbundener Schaden“ anzulasten (5 Ob 207/06m = RIS-Justiz RS0121918). 2.) Neben dem vereinbarten Entgelt (Paragraph 1004, ABGB) steht dem Verwalter nach Paragraph 1014, ABGB ein Anspruch auf Ersatz des zur Besorgung des Geschäfts notwendigen oder nützlichen Aufwands zu. Es kommt darauf an, ob der Machthaber bei pflichtgemäßer Sorgfalt die Aufwendung zu diesem Zeitpunkt für die von ihm geschuldete Geschäftsbesorgung erforderlich und zweckdienlich halten durfte (5 Ob 207/06m; 2 Ob 52/00m; P. Bydlinski in KBB2 Paragraph 1014, Rz 2). Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung eines Hausverwalters, der die Wirksamkeit einer Verwalterkündigung bzw seine Abberufung im Gerichtsverfahren bekämpft, sind nach der höchstgerichtlichen Judikatur nicht der Eigentümergemeinschaft als „mit der Erfüllung des Auftrags verbundener Schaden“ anzulasten (5 Ob 207/06m = RIS-Justiz RS0121918).

Das Argument der Revisionsrekurswerberin, ein Hausverwalter müsse eine evident rechtsunwirksame Kündigung bekämpfen, um die Interessen der Eigentümergeinschaft zu wahren, zwingt zu keiner anderen Beurteilung. Zwar ist eine von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung nur dann wirksam, wenn ihr eine den Anforderungen des (nunmehr) § 24 WEG 2002 genügende Willensbildung und Beschlussfassung vorangegangen ist (5 Ob 116/06d; 5 Ob 172/05p; 5 Ob 18/07v). Auf diese Rechtsunwirksamkeit der Kündigung hat sich

die Antragsgegnerin in dem gegen sie geführten außerstreitigen Verfahren aber nach den Feststellungen des Erstgerichts nicht berufen. Ihre Einwände beschränkten sich auf die nicht eingehaltene Kündigungsfrist. Der geschlossene Vergleich stellt insoweit einen Ausgleich der widerstreitenden Parteiinteressen dar, indem die Kündigung zwar später als ausgesprochen, aber immer noch zu einem früheren als dem von der Antragsgegnerin gewünschten Zeitpunkt wirksam wurde. In ihrem Argument, der Vergleich sei erst aufgrund eines nachträglich rechtswirksamen Beschlusses zur Abberufung der Hausverwalterin geschlossen worden, geht die Revisionsrekurswerberin nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Das Argument der Revisionsrekurswerberin, ein Hausverwalter müsse eine evident rechtsunwirksame Kündigung bekämpfen, um die Interessen der Eigentumsgemeinschaft zu wahren, zwingt zu keiner anderen Beurteilung. Zwar ist eine von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer ausgesprochene Kündigung nur dann wirksam, wenn ihr eine den Anforderungen des (nunmehr) Paragraph 24, WEG 2002 genügende Willensbildung und Beschlussfassung vorangegangen ist (5 Ob 116/06d; 5 Ob 172/05p; 5 Ob 18/07v). Auf diese Rechtsunwirksamkeit der Kündigung hat sich die Antragsgegnerin in dem gegen sie geführten außerstreitigen Verfahren aber nach den Feststellungen des Erstgerichts nicht berufen. Ihre Einwände beschränkten sich auf die nicht eingehaltene Kündigungsfrist. Der geschlossene Vergleich stellt insoweit einen Ausgleich der widerstreitenden Parteiinteressen dar, indem die Kündigung zwar später als ausgesprochen, aber immer noch zu einem früheren als dem von der Antragsgegnerin gewünschten Zeitpunkt wirksam wurde. In ihrem Argument, der Vergleich sei erst aufgrund eines nachträglich rechtswirksamen Beschlusses zur Abberufung der Hausverwalterin geschlossen worden, geht die Revisionsrekurswerberin nicht vom festgestellten Sachverhalt aus.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Recht, nach § 20 Abs 3 WEG 2003 eine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung vom Verwalter zu verlangen, um ein Individualrecht jedes Mit- und Wohnungseigentümers. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die Hausverwalterin in einem derartigen, von mehreren Mit- und Wohnungseigentümern eingeleiteten Verfahren die Interessen der Eigentümergemeinschaft wahrnimmt, wenn sie die Berechtigung derartiger Anträge bestreitet. Unabhängig davon lässt sich dem festgestellten Sachverhalt keinesfalls entnehmen, dass diese Anträge bei einer objektiven ex-ante-Beurteilung (5 Ob 207/06m mwN) eindeutig völlig unberechtigt waren. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Recht, nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2003 eine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung vom Verwalter zu verlangen, um ein Individualrecht jedes Mit- und Wohnungseigentümers. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die Hausverwalterin in einem derartigen, von mehreren Mit- und Wohnungseigentümern eingeleiteten Verfahren die Interessen der Eigentümergemeinschaft wahrnimmt, wenn sie die Berechtigung derartiger Anträge bestreitet. Unabhängig davon lässt sich dem festgestellten Sachverhalt keinesfalls entnehmen, dass diese Anträge bei einer objektiven ex-ante-Beurteilung (5 Ob 207/06m mwN) eindeutig völlig unberechtigt waren.

3.) Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Eine in diesem Sinn korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichts liegt hier nicht vor: Die Honorarvereinbarung unterscheidet bei dem Honorar im Zusammenhang mit dem Einschreiten vor Behörden nach dem Wortlaut eindeutig danach, ob der Hausverwalter sich auf Kosten des Hauseigentümers eines sachkundigen Vertreters bedient. Nur wenn er dies nicht tut, steht ihm ein angemessener Zuschlag zum Honorar zu. Es gehört zweifellos zu den allgemeinen Pflichten des Verwalters (§ 20 Abs 1 WEG 2002), rückständige Beiträge einzufordern. § 20 Abs 1 Satz 2 WEG 2002 berechtigt den Hausverwalter auch ausdrücklich, im Rahmen seiner Vertretung einen berufsmäßigen Parteienvertreter zu bestellen. Die Beauftragung eines Anwalts, rückständige Beiträge im Namen der Gemeinschaft einzuklagen, ist zu den „Standardaufgaben“ eines Hausverwalters zu zählen, für deren Durchführung der Antragsgegnerin kein zusätzliches Honorar zusteht. 3.) Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936). Eine in diesem Sinn korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichts liegt hier nicht vor: Die Honorarvereinbarung unterscheidet bei dem Honorar im Zusammenhang mit dem Einschreiten vor Behörden nach dem Wortlaut eindeutig danach, ob der Hausverwalter sich auf Kosten des Hauseigentümers eines sachkundigen Vertreters bedient. Nur wenn er dies nicht tut, steht ihm ein angemessener Zuschlag zum Honorar zu. Es gehört zweifellos zu den allgemeinen Pflichten des Verwalters (Paragraph 20, Absatz eins, WEG 2002), rückständige Beiträge einzufordern. Paragraph 20, Absatz eins, Satz 2 WEG 2002 berechtigt den Hausverwalter auch ausdrücklich, im Rahmen seiner Vertretung einen berufsmäßigen Parteienvertreter zu bestellen. Die Beauftragung eines Anwalts, rückständige Beiträge im Namen der Gemeinschaft einzuklagen, ist zu den „Standardaufgaben“ eines Hausverwalters zu zählen, für deren Durchführung der Antragsgegnerin kein zusätzliches Honorar zusteht.

Textnummer

E89134

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00268.08K.1125.000

Im RIS seit

25.12.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at