

TE OGH 2006/7/11 5Ob146/06s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.07.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft *****, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei Dalia M*****, vertreten durch Dr. Ladislav Margula, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 4.850,43 s.A., über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 9. März 2006, GZ 36 R 732/05x-40, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. August 2005, GZ 37 C 1266/03g-29, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 399,74 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 66,62 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ 887 Grundbuch *****, auf welcher das Wohnhaus ***** errichtet ist. Die Beklagte ist zu insgesamt 601/3391 Anteilen Miteigentümerin dieser Liegenschaft, mit welchen Miteigentumsanteilen das Wohnungseigentum an den Objekten Gassenlokal 17, Wohnung 7, Wohnung 7a, Ordination 8 und Wohnung 9 verbunden ist.

Im Sommer 2002 wurde zwischen den Wohnungseigentümern in einer Eigentümerversammlung besprochen, dass in Hinblick auf eine anstehende Liftsanierung im Jahr 2005 die Reparaturrücklage um monatlich EUR 1.700,- zu erhöhen sei und den Wohnungseigentümern anteilig vorgeschrieben werde. Damals wurden auch Vorschreibungslisten an die Wohnungseigentümer verteilt. Die Beklagte richtete am 8. 7. 2002 an die Hausverwaltung Mag. Walter S***** zu Händen Frau Mag. W***** ein Schreiben, in dem sie unter anderem eine Korrektur der ihr vorgeschriebenen monatlichen Reparaturrücklage von EUR 310,33 verlangte. Im Weiteren wurde eine Objektabrechnung hinsichtlich ihrer Richtigkeit kritisiert. In einem darauf folgenden Gespräch mit Mag. W***** wurde jedenfalls keine Vereinbarung dahin getroffen, dass die Beklagte die anteilige Erhöhung der Reparaturrücklage für die geplante Liftsanierung auf ein gesondertes Sparbuch statt auf das Konto der Klägerin bezahlen werde. Am 23. 12. 2002 richtete die Beklagte ein E-Mail an Mag. W*****, in dem sie ankündigte, bis zur Feststellung/Klärung des Reparaturrücklagensaldos per 31. 12. 2001 die monatlichen Reparaturrücklagenbeiträge in Höhe von insgesamt EUR 321,54 auf ein gesondertes Konto einzuzahlen. Mag. W***** antwortete mit einem E-Mail vom 10. 1. 2003, in dem sie unter anderem für die Abklärung und Abwicklung eines gesonderten Kontos für die Reparaturrücklage der Beklagten dankte.

Ab Jänner 2003 legte die Beklagte die anteilige Erhöhung der Reparaturrücklage in Höhe von EUR 321,54 monatlich auf ein mit „Reparaturrücklage“ gewidmetes Sparbuch, das mit einem Losungswort versehen war und sich auch während der gesamten Dauer des erstinstanzlichen Verfahrens in ihrer Gewahrsame befand. Mit der vorliegenden Klage begehrt die Eigentümergemeinschaft des bezeichneten Hauses insgesamt EUR 4.850,43 s.A. an rückständigen Bewirtschaftungskosten (Rücklagenbeiträge) für die Wohnungseigentumsobjekte der Beklagten.

Die Beklagte wendete dagegen - soweit im Revisionsverfahren noch gegenständlich - ein, sie habe mit dem Verwalter eine Vereinbarung dahin getroffen, dass diese Rücklagenbeträge auf ein Sparbuch einzuzahlen seien.

Die Höhe der Klagsforderung wurde von der Beklagten außer Streit gestellt und dagegen zuletzt nur mehr eingewendet, die Forderung der Klägerin bestehe auf Grund der mit dem Verwalter getroffenen Vereinbarung nicht.

Eine Gegenforderung wurde von der Beklagten formal gegen die Klagsforderung nicht eingewendet.

Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte, der Klägerin EUR 4.850,43 s. A. zu zahlen.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen beurteilte das Erstgericht die E-Mails der Beklagten und des Verwalters (Beilage 4) dahin, dass damit Einigung darüber erzielt worden sei, die Beklagte werde ein gesondertes Konto für die Reparaturrücklage einrichten und darauf die Reparaturrücklage einzahlen.

Eine solche Vereinbarung sei jedoch unzulässig. Gemäß § 31 WEG hätten Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Festsetzung und Einhebung der Beiträge zur Rücklage sei eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs 1 Z 2 WEG). Daher sei zunächst mangels gegenteiliger Weisung der Verwalter befugt und verpflichtet, die Modalitäten der Einhebung und den Umfang der Rücklage festzulegen. Er könne die Höhe der Beiträge festsetzen und variieren, er müsse jedoch die Beiträge „einheben“, wovon bei einer gesonderten Kontoführung für einen einzelnen Wohnungseigentümer nicht die Rede sein könne. Die Rücklage sei nämlich Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft und nicht quotenmäßiges Miteigentum der einzelnen Miteigentümer. Die Rücklage sei auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Als Vermögen der selbständig rechtskräftigen Eigentümergemeinschaft sei die Rücklage der Verfügung einzelner Wohnungseigentümer völlig entzogen. Eine solche Vereinbarung sei jedoch unzulässig. Gemäß Paragraph 31, WEG hätten Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Festsetzung und Einhebung der Beiträge zur Rücklage sei eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 2, WEG). Daher sei zunächst mangels gegenteiliger Weisung der Verwalter befugt und verpflichtet, die Modalitäten der Einhebung und den Umfang der Rücklage festzulegen. Er könne die Höhe der Beiträge festsetzen und variieren, er müsse jedoch die Beiträge „einheben“, wovon bei einer gesonderten Kontoführung für einen einzelnen Wohnungseigentümer nicht die Rede sein könne. Die Rücklage sei nämlich Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft und nicht quotenmäßiges Miteigentum der einzelnen Miteigentümer. Die Rücklage sei auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Als Vermögen der selbständig rechtskräftigen Eigentümergemeinschaft sei die Rücklage der Verfügung einzelner Wohnungseigentümer völlig entzogen.

Der Verwalter dürfe Interessen einzelner Miteigentümer nur dann berücksichtigen, wenn sie jenen der Gemeinschaft nicht zuwiderliefen. Im Zweifel werde er den Interessen der Gemeinschaft den Vorzug zu geben haben. Es sei daher nicht als zulässig anzusehen, wenn ein Verwalter mit einem Wohnungseigentümer eine Vereinbarung des Inhaltes schließe, dass die vorgeschriebene Reparaturrücklage nicht auf das Konto der Eigentümergemeinschaft, sondern auf ein separates Konto eingezahlt werde. Eine solche Vereinbarung laufe nämlich den Interessen der Gemeinschaft zuwider.

Eine solche Vereinbarung, wie von der Beklagten behauptet, bedürfe der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Die von der Beklagten bewirkte Einzahlung auf ein separates Sparbuch habe nicht schuldbefreiend gewirkt. Die Beklagte sei daher zur Zahlung an die Klägerin zu verpflichten. Auf ein von der Beklagten nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz erstattetes Vorbringen über eine nun vorgenommene Zahlung sei nicht mehr Bedacht zu nehmen.

Einer dagegen von der Beklagten erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Berufungsgericht verneinte eine von der Beklagten gerügte Nichtigkeit gemäß § 477 Abs 1 Z 6 ZPO, die darin gelegen sein sollte, dass der gegenständliche Anspruch richtigerweise im Außerstreitverfahren nach § 52 WEG durchzusetzen gewesen wäre. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, ein Wohnungseigentümer sei zur Leistung der vorgeschriebenen Akontozahlungen unabhängig davon verpflichtet, ob der Verwalter einer Abrechnungspflicht nachgekommen und ob der richtige Aufteilungsschlüssel herangezogen worden sei (MietSlg 51.559, 52.592 u. a.). Das Berufungsgericht verneinte eine von der Beklagten gerügte Nichtigkeit gemäß Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 6, ZPO, die darin gelegen sein sollte, dass der gegenständliche Anspruch richtigerweise im Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, WEG durchzusetzen gewesen wäre. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, ein Wohnungseigentümer sei zur Leistung der vorgeschriebenen Akontozahlungen unabhängig davon verpflichtet, ob der Verwalter einer Abrechnungspflicht nachgekommen und ob der richtige Aufteilungsschlüssel herangezogen worden sei (MietSlg 51.559, 52.592 u. a.).

Gemäß § 20 Abs 6 WEG habe der Verwalter alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Gemäß § 20 Abs 5 WEG habe der Verwalter rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen der Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs 2 WEG binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Es sei dem Verwalter daher verwehrt, Zahlungserleichterungen (wie Ratenzahlungen oder Stundungen) einzuräumen, weil dadurch die Einbringlichkeit, insbesondere auch die an die Fristen des § 27 WEG gebundene Wahrung des Vorzugspfandrechtes gefährdet würde. Es sei daher die Rechtsansicht des Erstgerichtes zu billigen, dass keine zulässige und somit keine wirksame Vereinbarung vorliege, die die Beklagte von ihrer Zahlungspflicht an die Klägerin entbunden hätte. Die auf das von der Beklagten gewählte Konto geleisteten Zahlungen hätten daher keine schuldbefreiende Wirkung. Gemäß Paragraph 20, Absatz 6, WEG habe der Verwalter alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Gemäß Paragraph 20, Absatz 5, WEG habe der Verwalter rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen der Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach Paragraph 27, Absatz 2, WEG binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Es sei dem Verwalter daher verwehrt, Zahlungserleichterungen (wie Ratenzahlungen oder Stundungen) einzuräumen, weil dadurch die Einbringlichkeit, insbesondere auch die an die Fristen des Paragraph 27, WEG gebundene Wahrung des Vorzugspfandrechtes gefährdet würde. Es sei daher die Rechtsansicht des Erstgerichtes zu billigen, dass keine zulässige und somit keine wirksame Vereinbarung vorliege, die die Beklagte von ihrer Zahlungspflicht an die Klägerin entbunden hätte. Die auf das von der Beklagten gewählte Konto geleisteten Zahlungen hätten daher keine schuldbefreiende Wirkung.

Eine Fälligkeitstellung des Klagebegehrens sei jedenfalls mit der Klage erfolgt, weshalb der Einwand der Beklagten, ihr sei erstmals in der Verhandlung vom 24. 5. 2005 das Konto bekannt gegeben worden, auf das das Realisat des Reparaturrücklagensparbuches einzuzahlen sei, irrelevant sei. Das Klagebegehren sei daher von Beginn an fällig gewesen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob von einem Verwalter als Organ der Eigentümergemeinschaft mit einem Wohnungseigentümer wirksam eine § 31 Abs 2 WEG widersprechende Vereinbarung mit Auswirkung auf die Fälligkeit vorgeschriebener Wohnbeiträgen getroffen werden könne. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision (hinsichtlich der vom Berufungsgericht verworfenen Nichtigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens ein eigener Revisionsrekurs) der Beklagten wegen Nichtigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens sowie wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteiles im Sinne einer Abweisung der Klage. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag zwecks Verfahrensergänzung durch das Prozessgericht erster, in eventu zweiter Instanz gestellt. Die Klägerin beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob von einem Verwalter als Organ der Eigentümergemeinschaft mit einem Wohnungseigentümer wirksam eine Paragraph 31, Absatz 2, WEG widersprechende Vereinbarung mit Auswirkung auf die Fälligkeit vorgeschriebener Wohnbeiträgen getroffen werden könne. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision (hinsichtlich der vom Berufungsgericht verworfenen Nichtigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens ein eigener Revisionsrekurs) der Beklagten wegen Nichtigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens sowie wegen unrichtiger rechtlicher

Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteiles im Sinne einer Abweisung der Klage. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag zwecks Verfahrensergänzung durch das Prozessgericht erster, in eventu zweiter Instanz gestellt. Die Klägerin beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht bezeichneten Grund zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Zur behaupteten Unzulässigkeit der Verfolgung der klägerischen Ansprüche im Streitverfahren ist zunächst darauf zu verweisen, dass eine vom Berufungsgericht bereits verneinte Nichtigkeit des Verfahrens erster Instanz mit Revision nicht anfechtbar ist (RIS-Justiz RS0042981 u.a.; Stohanzl, JN ZPO 15. Aufl, E 13 zu § 519 ZPO). Der „Revisionsrekurs“ erweist sich damit gemäß § 519 Abs 1 ZPO als unzulässig. Darüber hinaus entspricht es der klaren Rechtslage und Rechtsprechung, dass die Eigentümergemeinschaft legitimiert ist, die von ihr vorgeschriebenen und fällig gewordenen Akontobeträge mangels Zahlung im Klagsweg zu begehren (RIS-Justiz RS0083581 [T1]). Was die geltend gemachte Nichtigkeit bzw Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wegen Nichterledigung der behaupteten Aufrechnungseinrede betrifft, liegt dieser Revisionsgrund schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren keine Gegenforderung erhoben (das von ihr als Aufrechnungseinrede gedeutete Vorbringen im vorbereitenden Schriftsatz ON 4 bei der abschließenden Klarstellung der Streitpunkte in der Verhandlung am 24. 5. 2005 [AS 134] nicht aufrecht erhalten) hat. Im Weiteren hat sie es verabsäumt, in der Berufung geltend zu machen, dass angeblich über eine von ihr erhobene Gegenforderung nicht abgesprochen worden wäre. Ohne eine entsprechende Rüge war es dem Berufungsgericht aber verwehrt, die Nichterledigung eines Sachantrages wahrzunehmen. Im Revisionsverfahren kann ein solcher Verstoß nicht mehr aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0041486). Zur behaupteten Unzulässigkeit der Verfolgung der klägerischen Ansprüche im Streitverfahren ist zunächst darauf zu verweisen, dass eine vom Berufungsgericht bereits verneinte Nichtigkeit des Verfahrens erster Instanz mit Revision nicht anfechtbar ist (RIS-Justiz RS0042981 u.a.; Stohanzl, JN ZPO 15. Aufl, E 13 zu Paragraph 519, ZPO). Der „Revisionsrekurs“ erweist sich damit gemäß Paragraph 519, Absatz eins, ZPO als unzulässig. Darüber hinaus entspricht es der klaren Rechtslage und Rechtsprechung, dass die Eigentümergemeinschaft legitimiert ist, die von ihr vorgeschriebenen und fällig gewordenen Akontobeträge mangels Zahlung im Klagsweg zu begehren (RIS-Justiz RS0083581 [T1]). Was die geltend gemachte Nichtigkeit bzw Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wegen Nichterledigung der behaupteten Aufrechnungseinrede betrifft, liegt dieser Revisionsgrund schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren keine Gegenforderung erhoben (das von ihr als Aufrechnungseinrede gedeutete Vorbringen im vorbereitenden Schriftsatz ON 4 bei der abschließenden Klarstellung der Streitpunkte in der Verhandlung am 24. 5. 2005 [AS 134] nicht aufrecht erhalten) hat. Im Weiteren hat sie es verabsäumt, in der Berufung geltend zu machen, dass angeblich über eine von ihr erhobene Gegenforderung nicht abgesprochen worden wäre. Ohne eine entsprechende Rüge war es dem Berufungsgericht aber verwehrt, die Nichterledigung eines Sachantrages wahrzunehmen. Im Revisionsverfahren kann ein solcher Verstoß nicht mehr aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0041486).

Dasselbe trifft auf die Behauptung zu, der Beklagten wäre keine Erklärung über eine von der Klägerin vorgelegte (und damit gemäß § 297 ZPO verwertbare) Urkunde ermöglicht worden, wodurch ein Verfahrensmangel bewirkt worden sei. Auch eine solche Mangelhaftigkeit wäre rügepflichtig (RIS-Justiz RS0040394). Daneben sei noch klargestellt, dass diese Urkunde schon deshalb ohne Relevanz war, weil die Klagsforderung der Höhe nach keines Beweises bedurfte. In der mündlichen Streitverhandlung vom 24. 5. 2005 wurde nämlich die Höhe des Klagebegehrens außer Streit gestellt. Das Protokoll über diese Verhandlung führt aus, dass strittig sohin nur sei, ob es eine Vereinbarung zwischen den Parteien dahin gegeben habe, die Beklagte dürfe die Erhöhung der Reparaturrücklage auf ein gesondertes Sparbuch einzahlen. Dasselbe trifft auf die Behauptung zu, der Beklagten wäre keine Erklärung über eine von der Klägerin vorgelegte (und damit gemäß Paragraph 297, ZPO verwertbare) Urkunde ermöglicht worden, wodurch ein Verfahrensmangel bewirkt worden sei. Auch eine solche Mangelhaftigkeit wäre rügepflichtig (RIS-Justiz RS0040394). Daneben sei noch klargestellt, dass diese Urkunde schon deshalb ohne Relevanz war, weil die Klagsforderung der Höhe nach keines Beweises bedurfte. In der mündlichen Streitverhandlung vom 24. 5. 2005 wurde nämlich die Höhe des Klagebegehrens außer Streit gestellt. Das Protokoll über diese Verhandlung führt aus, dass strittig sohin nur sei, ob es eine Vereinbarung zwischen den Parteien dahin gegeben habe, die Beklagte dürfe die Erhöhung der Reparaturrücklage auf ein gesondertes Sparbuch einzahlen.

Das Verfahren hatte sich daher in der Folge auf die Frage dieser Vereinbarung zu beschränken; die Ausführungen der

Revision über Höhe und Berechtigung des Rückstandes, Unrichtigkeit des angewendeten Aufteilungsschlüssels und Nachvollziehbarkeit der Klagsforderung der Höhe bedürfen damit keiner weiteren Erörterung.

In der Sache selbst vertritt die Revisionswerberin den Standpunkt, der Verwalter einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft sei berechtigt und legitimiert, mit einem Teilnehmer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vereinbaren, dass dieser seine Zahlungen für die Reparaturrücklage auf ein Sparbuch lege, weil dem Sparbuch dabei eine „Treuhandfunktion“ zukomme. Auch sei der Verwalter berechtigt, einem Teilnehmer der Gemeinschaft für Rechnung der Gemeinschaft Zahlungserleichterungen zu gewähren. Die Bestimmung des § 20 Abs 6 WEG stehe dem nicht entgegen, weil ein Sparbuch ja diesfalls nur die Funktion eines „Subkontos“ zu einem Rücklagenkonto habe. Das Sparbuch habe eine Sicherungsfunktion für die Beklagte und stehe auch im Vermögen der Gemeinschaft. Es sei von jedem Teilnehmer einsehbar. Gemäß § 31 Abs 2 WEG habe ein Verwalter für die Reparaturrücklage ein legitimiertes Sparbuch, das dem Konto zugeordnet sei, einzurichten. Die nach außen hin unbeschränkbare Verwaltervollmacht decke jedenfalls alle mit der Verwaltung zusammenhängenden Maßnahmen, deshalb auch die mit der Beklagten getroffene Vereinbarung. In der Sache selbst vertritt die Revisionswerberin den Standpunkt, der Verwalter einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft sei berechtigt und legitimiert, mit einem Teilnehmer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vereinbaren, dass dieser seine Zahlungen für die Reparaturrücklage auf ein Sparbuch lege, weil dem Sparbuch dabei eine „Treuhandfunktion“ zukomme. Auch sei der Verwalter berechtigt, einem Teilnehmer der Gemeinschaft für Rechnung der Gemeinschaft Zahlungserleichterungen zu gewähren. Die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 6, WEG stehe dem nicht entgegen, weil ein Sparbuch ja diesfalls nur die Funktion eines „Subkontos“ zu einem Rücklagenkonto habe. Das Sparbuch habe eine Sicherungsfunktion für die Beklagte und stehe auch im Vermögen der Gemeinschaft. Es sei von jedem Teilnehmer einsehbar. Gemäß Paragraph 31, Absatz 2, WEG habe ein Verwalter für die Reparaturrücklage ein legitimiertes Sparbuch, das dem Konto zugeordnet sei, einzurichten. Die nach außen hin unbeschränkbare Verwaltervollmacht decke jedenfalls alle mit der Verwaltung zusammenhängenden Maßnahmen, deshalb auch die mit der Beklagten getroffene Vereinbarung.

Diesem Standpunkt ist wie folgt entgegenzutreten:

Nach den maßgeblichen Feststellungen stand das Sparbuch, auf das die Beklagte die ihr vorgeschriebenen Bewirtschaftungskosten (Rücklagenbeiträge) eingezahlt hat, in ihrer ausschließlichen Verfügung, was die Zustimmung des Verwalters gefunden haben soll. Unabhängig von der Frage des tatsächlichen Zustandekommens der behaupteten Vereinbarung ist entscheidend, dass durch die von der Beklagten gewählte Vorgangsweise die freie Verfügung der Klägerin bzw ihres Verwalters über einen Teil der Rücklage ausgeschlossen wurde. Insoweit kann von einer Zahlung, die den Geldbetrag für den Gläubiger verfügbar machen soll, keine Rede sein. Die behauptete Vereinbarung hätte inhaltlich eine Hinausschiebung der Fälligkeit bzw eine Stundung bis zu einem von der Beklagten bestimmbaran Zeitpunkt bewirkt.

Einer solchen Vereinbarung stehen die Bestimmungen der §§ 20 Abs 2, 5 und 6 sowie 31 Abs 2 WEG 2002 entgegen. Der Verwalter ist nicht nur zur Einforderung der von den Wohnungseigentümern zu leistenden Akontozahlungen zur Sicherstellung einer ordentlichen Bewirtschaftung des Hauses verpflichtet (RIS-Justiz RS0083581; vgl 5 Ob 103/00h), sondern hat auch die erforderliche Rücklage einzuheben (vgl 5 Ob 247/04s = immolex 2005/22 [Prader]) und auf einem auf die Gemeinschaft lautenden Konto anzulegen. Er hat rückständige Zahlungen einzumahnen und notfalls mit Klage innerhalb der Frist des § 27 Abs 2 WEG zu erzwingen. Zumindest seit der Schaffung des Vorzugspfandrechtes durch die WRN 1999 wird es als unbedingte Pflicht des Verwalters angesehen, säumige Wohnungseigentümer notfalls zu mahnen, rückständige Beiträge gerichtlich zu betreiben und das der Eigentümergemeinschaft zustehende Vorzugspfandrecht auszunützen (vgl 5 Ob 248/02k = RdW 2003/541 = wobl 2004/5 [Call]; 3 Ob 162/02y = JBI 2004, 462; 5 Ob 247/04s = wobl 2005/115 [Call]). Ein Abgehen von dieser gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtung käme als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 5 WEG 2002 nur mit Zustimmung der anderen Mit- und Wohnungseigentümer bzw nach Maßgabe des § 835 ABGB in Betracht. Dem Verwalter ist es daher verwehrt, einzelnen Wohnungseigentümern selbständig Zahlungserleichterungen wie Ratenzahlungen, Stundungen etc einzuräumen, weil dadurch die Einbringlichkeit, insbesondere auch die Aktivierung des Vorzugspfandrechtes gefährdet würde (vgl H. Löcker in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 88 zu § 18 WEG; E. M. Hausmann aaO Rz 57 zu § 20 WEG). Einer solchen Vereinbarung stehen die Bestimmungen der Paragraphen 20, Absatz 2,, 5 und 6 sowie 31 Absatz 2, WEG 2002 entgegen. Der Verwalter ist nicht nur zur Einforderung der von den Wohnungseigentümern zu leistenden Akontozahlungen zur Sicherstellung einer ordentlichen Bewirtschaftung des Hauses verpflichtet (RIS-Justiz RS0083581;

vergleiche 5 Ob 103/00h), sondern hat auch die erforderliche Rücklage einzuheben vergleiche 5 Ob 247/04s = immolex 2005/22 [Prader]) und auf einem auf die Gemeinschaft lautenden Konto anzulegen. Er hat rückständige Zahlungen einzumahlen und notfalls mit Klage innerhalb der Frist des Paragraph 27, Absatz 2, WEG zu erzwingen. Zumindest seit der Schaffung des Vorzugspfandrechtes durch die WRN 1999 wird es als unbedingte Pflicht des Verwalters angesehen, säumige Wohnungseigentümer notfalls zu mahnen, rückständige Beiträge gerichtlich zu betreiben und das der Eigentümergemeinschaft zustehende Vorzugspfandrecht auszunützen vergleiche 5 Ob 248/02k = RdW 2003/541 = wobl 2004/5 [Call]; 3 Ob 162/02y = JBl 2004, 462; 5 Ob 247/04s = wobl 2005/115 [Call]). Ein Abgehen von dieser gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtung käme als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 29, Absatz 5, WEG 2002 nur mit Zustimmung der anderen Mit- und Wohnungseigentümer bzw nach Maßgabe des Paragraph 835, ABGB in Betracht. Dem Verwalter ist es daher verwehrt, einzelnen Wohnungseigentümern selbständig Zahlungserleichterungen wie Ratenzahlungen, Stundungen etc einzuräumen, weil dadurch die Einbringlichkeit, insbesondere auch die Aktivierung des Vorzugspfandrechtes gefährdet würde vergleiche H. Löcker in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 88 zu Paragraph 18, WEG; E. M. Hausmann aaO Rz 57 zu Paragraph 20, WEG).

Es unterliegt keinem Zweifel, dass der Verwalter im Innenverhältnis nur - wie sonst ganz allgemein - zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt ist (RIS-Justiz RS0083447; vgl RIS-Justiz RS0013747 u.a.). Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass die hier zu beurteilende Maßnahme, die eindeutig gegen die klaren Interessen der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer verstieß, der Klägerin gegenüber unwirksam blieb. Selbst wenn also der Verwalter eine Vereinbarung abgeschlossen hätte, derzufolge die Verfügbarkeit der Rücklagenbeiträge der Beklagten bis zu einem von der Beklagten zu bestimmenden Zeitpunkt hinausgeschoben wurde, wäre sie der Klägerin gegenüber wegen Vollmachtsüberschreitung wirkungslos. Der Revision war daher der Erfolg zu versagen. Es unterliegt keinem Zweifel, dass der Verwalter im Innenverhältnis nur - wie sonst ganz allgemein - zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt ist (RIS-Justiz RS0083447; vergleiche RIS-Justiz RS0013747 u.a.). Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass die hier zu beurteilende Maßnahme, die eindeutig gegen die klaren Interessen der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer verstieß, der Klägerin gegenüber unwirksam blieb. Selbst wenn also der Verwalter eine Vereinbarung abgeschlossen hätte, derzufolge die Verfügbarkeit der Rücklagenbeiträge der Beklagten bis zu einem von der Beklagten zu bestimmenden Zeitpunkt hinausgeschoben wurde, wäre sie der Klägerin gegenüber wegen Vollmachtsüberschreitung wirkungslos. Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO

Anmerkung

E81463 5Ob146.06s

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2006/73 = Zak 2006/609 S 358 - Zak 2006,358 = Jus-Extra OGH-Z 4177 = immolex2007,24/8 - immolex2007/8 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00146.06S.0711.000

Dokumentnummer

JJT_20060711_OGH0002_0050OB00146_06S0000_000

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