jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2005/1/11 5Ob304/04y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.01.2005

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Bernhard H*****, gegen die beklagte Partei Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft *****, vertreten durch Benko & Anker Rechtsanwältepartnerschaft in Innsbruck, wegen EUR 7.350,49, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 12. Oktober 2004, GZ 2 R 216/04p-29, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 20. Mai 2004, GZ 8 Cg 156/03x-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass das erstgerichtliche Urteil wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 971,04 (darin EUR 161,84 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit EUR 1.726,66 (darin EUR 110,94 USt und EUR 1.061,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrte von der beklagten Eigentümergemeinschaft an Vertretungshonorar den Betrag von EUR 8.861,84 sA und brachte hiezu vor: Er habe von der beklagten Partei, vertreten durch die Hausverwaltung, den Auftrag bekommen, gegenüber dem Bauträger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche wegen Mängeln an allgemeinen Teilen der Wohnungseigentumsanlage geltend zu machen. Da gemäß der herrschenden Judikatur lediglich einzelne Miteigentümer zur Geltendmachung derartiger Ansprüche aktiv legitimiert seien, seien lediglich zwei Miteigentümer der Liegenschaft als Kläger eingeschritten. Nichtsdestotrotz sei der Auftrag durch die beklagte Partei im Rahmen der Hausversammlung vom 4. 12. 2002 erteilt worden. Die beklagte Partei sei daher für die Honorarforderung passiv legitimiert.

Die beklagte Partei wandte ein, Mängel am Allgemeingut der Wohnungseigentumsanlage seien von den einzelnen Wohnungseigentümern geltend zu machen, nicht von der Eigentümergemeinschaft. Schon deshalb habe die Hausverwaltung in Vertretung der beklagten Partei dem Kläger keinen Auftrag gegeben, ein solcher Auftrag sei auch nicht direkt von der beklagten Eigentümergemeinschaft an den Kläger erfolgt. Die beklagte Partei sei also nicht passiv legitimiert. Dem als Kläger aufgetretenen Ehepaar sei zwar von der Eigentümergemeinschaft zugesagt worden, dass die Klagsführung im Falle des teilweisen oder gänzlichen Prozessverlustes aus Mitteln der beklagten Partei bestritten werde, der Kläger habe jedoch von der beklagten Partei keinen Klagsauftrag erhalten. Ohnehin habe zwischen dem ehemaligen Kanzleikollegen des Klägers und der Hausverwaltung eine besondere Honorarvereinbarung gegolten,

wonach die Kanzlei des Klägers Kosten nur dann lukrieren könne, wenn sie zu Lasten des Prozessgegners gerichtlich bestimmt worden seien. Schließlich wurde gegenüber der Klagsforderung aus dem Titel des Schadenersatzes eine Kompensandoforderung in Höhe von EUR 43.712,45 eingewendet, weil der Kläger Kunstfehler zu verantwortet habe.

Das Erstgericht stellte die Klagsforderung mit EUR 7.350,49 als zu Recht bestehend, die eingewendete Gegenforderung hingegen als nicht zu Recht bestehend fest und verpflichtete die beklagte Partei zur Zahlung des Betrages von EUR 7.350,49 sA. Das Mehrbegehren von EUR 1.511,35 sA wurde hingegen (rechtskräftig) abgewiesen.

Seiner Entscheidung legte das Erstgericht im Wesentlichen nachstehende Feststellungen zugrunde:

Die Anlage wurde von einem Bauträger errichtet, die Wohnungen wurden im Frühjahr 2000 übergeben. Die Eigentümergemeinschaft wird seit 2002 durch die Firma I***** als Hausverwalter vertreten. Bei der Eigentümerversammlung am 25. 6. 2002 wurde mit der erforderlichen Mehrheit der Anteile beschlossen, dass wegen Mängeln am Allgemeingut der Wohnungseigentumsanlage von einem Eigentümer die Klage eingebracht wird, wobei eventuell anfallende Kosten aus den Rücklagen entnommen werden. Damals war noch nicht davon die Rede, dass der Kläger Klagevertreter sein soll. Am 4. 12. 2002 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt. Bei dieser Eigentümerversammlung, zu der ein Sachbearbeiter der Hausverwaltung den damaligen juristischen Mitarbeiter des Klägers eingeladen hatte, wurde von den Anwesenden Eigentümern, die eine Mehrheit von 1353/2159 Anteilen repräsentierten, beschlossen, wegen der noch offenen, nicht behobenen Allgemeinmängel den Bauträger über den Kläger gerichtlich zu belangen und alle für die Klage notwendigen Unterlagen an die Kanzlei des Klägers weiterzuleiten. In der Folge führte der Kläger einen Lokalaugenschein durch und veranlasste er auch das Einschreiten eines Wärmedämmungs-Sachverständigen. Dieser wurde von der beklagten Partei, vertreten durch die Hausverwaltung, beauftragt, ein Gutachten über die Ursachen der in den Häusern aufgetretenen Schimmelbildung herzustellen. In der Folge nahm der Kläger am 10. 4. 2003 auch an einer dritten Hausversammlung teil. Im Hinblick auf die bestehende Judikatur, wonach zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem ursprünglichen Bauträger nur die einzelnen Vertragspartner, dh also die einzelnen Wohnungseigentümer aktiv legitimiert sind, brachte der Kläger am 3. 6. 2003 beim LG Innsbruck im Namen zweier Ehegatten-Wohnungseigentümer eine mit EUR 99.127,39 bewertete Schadenersatz- bzw Gewährleistungsklage gegen den Bauträger ein. Eine Kopie dieser Klage sowie eine Kopie der Klagebeantwortung übermittelte er der Hausverwaltung. Am 21. 7. 2003 verfasste der Kläger einen weiteren Schriftsatz, der jedoch nicht mehr beim Landesgericht Innsbruck eingereicht wurde, weil bereits am 22. 7. 2003 die Hausverwaltung dem Kläger für sämtliche von ihr vertretenen Eigentümergemeinschaften die von ihr erteilten Vollmachten mit sofortiger Wirkung kündigte. Die Vollmachtskündigung brachte der Kläger dem Landesgericht Innsbruck mit Schriftsatz vom 23. 7. 2003 zur Kenntnis. Aus Mitteln der beklagten Partei erhielt der Kläger von der Hausverwaltung Beträge in der Höhe von EUR 2.963,09 (am 18. 3. 2003) und von EUR 549,32 (am 10. 10. 2003) ausbezahlt. Alle Leistungen, deren Entgelt der Kläger im Zusammenhang mit den Allgemeinmängeln an der Wohnungseigentumsanlage nunmehr geltend macht, wurden von ihm bzw von seinem angestellten Rechtsanwalt auch tatsächlich erbracht. Für alle diese Leistungen lag ein mündlicher Auftrag, erteilt von der Hausverwaltung im Namen der beklagten Eigentümergemeinschaft vor. Die Klagsfassung wurde zudem noch durch einen Umlaufbeschluss im Sommer 2002 genehmigt.

Rechtlich erachtete das Erstgericht den Nachweis dafür erbracht, dass der Kläger von der Hausverwaltung als Vertreter der beklagten Partei die mündliche Zusage erhalten habe, dass er, obwohl er die Klage offiziell nur für ein Ehepaar einbringe, seine Kosten von der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft bezahlt erhalte. Mit dieser Zusage habe sich der Verwalter an die Weisungen der beklagten Partei gehalten. Diese habe gegen ihre Kostendeckungszusage verstoßen. Die Honorarvereinbarung, wonach der Kläger kostenlos hätte arbeiten müssen, sowie die behaupteten Kunstfehler habe die beklagte Partei nicht unter Beweis gestellt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der beklagten Partei Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, dass das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen wurde. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und führte zur Rechtsrüge Folgendes aus:

Nach mittlerweile ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes stehe die Aktivlegitimation zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem ursprünglichen Bauträger den einzelnen Vertragspartnern, also den einzelnen Wohnungseigentümern zu, und zwar nicht nur was Mängel an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten betreffe, sondern auch hinsichtlich von Gewährleistungsansprüchen auf Grund von

Mängeln an allgemeinen Teilen einer Liegenschaft. Maßgeblich sei, dass sich die Sachlegitimation nach der vertraglichen Grundlage der Gewährleistungsansprüche richte. Würden also Gewährleistungsansprüche aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag geltend gemacht, so sei nur der Erwerber und nicht die Eigentümergemeinschaft zur Erhebung von Forderungen berechtigt, mögen diesen auch Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses zugrunde liegen. Ausgehend von dieser Judikatur stehe unzweifelhaft fest, dass Träger der Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger nicht die beklagte Partei sei, sondern die einzelnen Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage seien. Nur diese seien auf Grund ihrer vertraglichen Beziehungen zum Bauträger berechtigt, auf eine ordnungsgemäße Herstellung des Wohnungseigentumsobjektes zu dringen und entsprechende Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche zu erheben.

Die beklagte Partei bilde eine Eigentümergemeinschaft im Sinne des§ 2 Abs 5 WEG 2002, deren Rechts- und Handlungsfähigkeit in der Bestimmung des § 18 WEG 2002 geregelt sei. Durch diese Bestimmung sei die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beschränkt auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, weshalb sie außerhalb dieses Geschäftskreises weder Rechte erwerben oder Verbindlichkeiten eingehen könne, noch klagen oder geklagt werden könne. Schließe also die Eigentümergemeinschaft ein Rechtsgeschäft ab, das nicht der Verwaltung zuzuordnen sei, könne es rechtlich nicht existent werden; es sei nichtig. Eine Heilung sei rechtlich nicht möglich. Nur wenn die Eigentümergemeinschaft Trägerin eines Anspruches sei, sei er auf Erfüllung, Gewährleistung oder Schadenersatz gerichtet, könne sie ihn, vertreten durch ihr jeweils zuständiges Organ im Außenverhältnis durchsetzen. Das sei insbesondere dann der Fall, wenn der zu verfolgende Anspruch aus einem von ihr eingegangenen oder übernommenen Rechtsverhältnis entspringe.Die beklagte Partei bilde eine Eigentümergemeinschaft im Sinne des Paragraph 2, Absatz 5, WEG 2002, deren Rechts- und Handlungsfähigkeit in der Bestimmung des Paragraph 18, WEG 2002 geregelt sei. Durch diese Bestimmung sei die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beschränkt auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, weshalb sie außerhalb dieses Geschäftskreises weder Rechte erwerben oder Verbindlichkeiten eingehen könne, noch klagen oder geklagt werden könne. Schließe also die Eigentümergemeinschaft ein Rechtsgeschäft ab, das nicht der Verwaltung zuzuordnen sei, könne es rechtlich nicht existent werden; es sei nichtig. Eine Heilung sei rechtlich nicht möglich. Nur wenn die Eigentümergemeinschaft Trägerin eines Anspruches sei, sei er auf Erfüllung, Gewährleistung oder Schadenersatz gerichtet, könne sie ihn, vertreten durch ihr jeweils zuständiges Organ im Außenverhältnis durchsetzen. Das sei insbesondere dann der Fall, wenn der zu verfolgende Anspruch aus einem von ihr eingegangenen oder übernommenen Rechtsverhältnis entspringe.

Im vorliegenden Fall sei jedoch nicht die beklagte Partei Trägerin von Gewährleistungsansprüchen, und zwar weder auf Grund einer vertraglichen Beziehung zum Bauträger, noch auf Grund einer allfälligen Zession dieser Ansprüche durch die einzelnen Wohnungseigentümer. Vielmehr seien ausschließlich diese Träger der Gewährleistungsansprüche, sodass auch nur diese oder einzelne von ihnen dem Kläger einen Auftrag zur Durchsetzung dieser Ansprüche erteilen konnten. Die beklagte Partei könne - vertreten durch die Hausverwaltung (§ 18 Abs 2 Z 1 lit a WEG 2002) - nach außen hin nur insoweit auftreten und sich verpflichten, als sie Trägerin eines Anspruches sei; mit anderen Worten könne sie einen Auftrag zur Klagsführung verbunden mit einer entsprechenden Vollmacht nur hinsichtlich jener Prozesse erteilen, die sie als Eigentümergemeinschaft auch tatsächlich führen könne, was jedoch aus den bereits dargelegten Gründen zu verneinen sei. Die beklagte Partei habe daher weder selbst, noch vertreten durch die Hausverwaltung dem Kläger einen wirksamen Auftrag zur Klagsführung erteilen können. Auf einen entsprechenden Auftrag seitens aller Wohnungseigentümer könne sich der Kläger ebenfalls nicht berufen, weil ja feststehe, dass der Auftrag durch den Verwalter einer Liegenschaft erteilt worden sei, der jedoch für die einzelnen Wohnungseigentümer nicht vertretungsbefugt sei. Auch eine Berichtigung der Parteienbezeichnung auf Seiten der beklagten Partei käme daher nicht in Betracht.Im vorliegenden Fall sei jedoch nicht die beklagte Partei Trägerin von Gewährleistungsansprüchen, und zwar weder auf Grund einer vertraglichen Beziehung zum Bauträger, noch auf Grund einer allfälligen Zession dieser Ansprüche durch die einzelnen Wohnungseigentümer. Vielmehr seien ausschließlich diese Träger der Gewährleistungsansprüche, sodass auch nur diese oder einzelne von ihnen dem Kläger einen Auftrag zur Durchsetzung dieser Ansprüche erteilen konnten. Die beklagte Partei könne - vertreten durch die Hausverwaltung (Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer eins, Litera a, WEG 2002) - nach außen hin nur insoweit auftreten und sich verpflichten, als sie Trägerin eines Anspruches sei; mit anderen Worten könne sie einen Auftrag zur Klagsführung verbunden mit einer entsprechenden Vollmacht nur hinsichtlich jener Prozesse erteilen, die sie als Eigentümergemeinschaft auch tatsächlich führen könne, was jedoch aus den bereits dargelegten Gründen zu

verneinen sei. Die beklagte Partei habe daher weder selbst, noch vertreten durch die Hausverwaltung dem Kläger einen wirksamen Auftrag zur Klagsführung erteilen können. Auf einen entsprechenden Auftrag seitens aller Wohnungseigentümer könne sich der Kläger ebenfalls nicht berufen, weil ja feststehe, dass der Auftrag durch den Verwalter einer Liegenschaft erteilt worden sei, der jedoch für die einzelnen Wohnungseigentümer nicht vertretungsbefugt sei. Auch eine Berichtigung der Parteienbezeichnung auf Seiten der beklagten Partei käme daher nicht in Betracht.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage existiere, inwieweit eine Eigentümergemeinschaft einem Rechtsanwalt einen Vertretungsauftrag in einem Prozess erteilen könne, den die Eigentümergemeinschaft gar nicht führen könne, weil sie gar nicht Trägerin der in diesem Prozess geltend zu machenden Ansprüche sei.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass der Berufung der beklagten Partei gegen das erstgerichtliche Urteil nicht Folge gegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagte Partei beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen; hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig, sie ist auch berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, ebenso wie im Falle der Zession von Ansprüchen einzelner Wohnungseigentümer gegen den Wohnungseigentumsorganisator auf erstmalige Herstellung eines vertragskonformen Zustandes an die Eigentümergemeinschaft diene auch die Klagsführung durch einen Miteigentümer bei Klagsauftrag der Eigentümergemeinschaft an einen Rechtsanwalt samt Kostendeckung dem Zweck einer gerechten Kostenrisikoverteilung; auch eine solche Auftragserteilung falle unter den Verwaltungsbegriff und liege innerhalb der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft.

Hiezu wurde erwogen:

Zutreffend ist das Berufungsgericht von der - seit 5 Ob 147/97x = SZ 70/129 - ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senates ausgegangen, der zufolge die Aktivlegitimation für die Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses von der vertraglichen Grundlage abhängt; rührt der Anspruch aus dem vom Erwerber eine Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag her, so ist nur der Erwerber und nicht die Eigentümergemeinschaft forderungsberechtigt (RIS-Justiz RS0108157).

In den vom Rechtsmittelwerber zitierten Entscheidungen 5 Ob 181/03h und 5 Ob 148/04g (RIS-Justiz RS0119208) hat der erkennende Senat im Anschluss an diese Rechtsprechung aber ausgesprochen, dass die genannten Ansprüche der Eigentümergemeinschaft abgetreten werden können, weil ihre gemeinsame Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht, damit unter den Verwaltungsbegriff und in den Bereich der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft fällt. Unter dem Aspekt des Gemeinschaftsinteresses an der Herstellung eines mangelfreien Zustandes macht es aber keinen Unterschied, ob der Anspruch an die Gemeinschaft abgetreten und sodann von dieser - mit Hilfe eines von ihr beauftragten Rechtsanwaltes und auf ihr Kostenrisiko - verfolgt oder ob die Rechtszuständigkeit beim einzelnen Wohnungseigentümer belassen und die Klage von diesem eingebracht wird, die Gemeinschaft aber den Rechtsanwalt mit der Klagsführung beauftragt und das Kostenrisiko übernimmt. Auch eine solche Vorgangsweise entspricht dem Gemeinschaftsinteresse und hält sich innerhalb des Geschäftskreises, für den der Gemeinschaft Rechtsfähigkeit zukommt.

Abgesehen davon bestehen aber auch ganz allgemein Bedenken dagegen, die Prüfung der Sachlegitimation der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten bereits im vollen Umfang vorweg im Zusammenhang mit der Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch die Gemeinschaft vorzunehmen. Beauftragt die Gemeinschaft zur Wahrung ihrer - wenn auch nur vermeintlichen - die Liegenschaft betreffenden Interessen einen Rechtsanwalt, so ist der Auftrag auch dann nicht mangels Rechtsfähigkeit nichtig, wenn sich im folgenden Prozess mit dem Dritten herausstellen sollte, dass die Gemeinschaft zur Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung tatsächlich materiell nicht legitimiert war (vgl auch 5 Ob 119/04t = RIS-Justiz RS0108020 T 15 zur Parteifähigkeit)Abgesehen davon bestehen aber auch ganz

allgemein Bedenken dagegen, die Prüfung der Sachlegitimation der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten bereits im vollen Umfang vorweg im Zusammenhang mit der Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch die Gemeinschaft vorzunehmen. Beauftragt die Gemeinschaft zur Wahrung ihrer - wenn auch nur vermeintlichen - die Liegenschaft betreffenden Interessen einen Rechtsanwalt, so ist der Auftrag auch dann nicht mangels Rechtsfähigkeit nichtig, wenn sich im folgenden Prozess mit dem Dritten herausstellen sollte, dass die Gemeinschaft zur Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung tatsächlich materiell nicht legitimiert war vergleiche auch 5 Ob 119/04t = RIS-Justiz RS0108020 T 15 zur Parteifähigkeit).

Da der dem Kläger vom Verwalter namens der beklagten Eigentümergemeinschaft erteilte Auftrag somit keineswegs nichtig ist, war die dies verkennende Berufungsentscheidung im Sinne einer Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles abzuändern.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO.

**Textnummer**

E76034

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00304.04Y.0111.000

**Im RIS seit**

10.02.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

23.03.2012

**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