

# TE OGH 2003/3/11 5Ob47/03b

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.03.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wolfgang Kunert, Rechtsanwalt in Stockerau, gegen die Antragsgegnerin N\*\*\*\*\* Hausverwaltungs GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Thomas Pittner, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 13.415,26 samt Anhang, über den Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 1. Oktober 2002, GZ 22 R 33/02m-24, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 4. Juli 2002, GZ 5 Msch 10001/02a-20, aufgehoben wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die Kosten der Rekursbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Die Zurückweisung eines zugelassenen Rekurses an den Obersten Gerichtshof wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 527 Abs 2, § 528 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken. Die Zurückweisung eines zugelassenen Rekurses an den Obersten Gerichtshof wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 527, Absatz 2,, Paragraph 528, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

Das Rekursgericht hat den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zugelassen, weil zur Frage der Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft bezüglich des Anspruches auf Herausgabe des Betriebskostenüberschusses durch den abberufenen Verwalter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle. Die Vorinstanzen haben mit der Antragstellerin zwischen der Herausgabe der (Instandhaltungs-)Rücklage (hierüber wurde noch nicht abgesprochen) und der Herausgabe des Betriebskostenüberschusses unterschieden. Seit dem 3. WÄG ist aber die ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage für die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weggefallen; auch Bewirtschaftungskosten können

aus der Rücklage abgedeckt werden (5 Ob 367/97z = MietSlg 49.524; 5

Ob 244/98p = WoBl 2000/38 [Call]; 5 Ob 171/02m; Würth/Zingher,

Wohnrecht 94 § 16 WEG Anm 1, 4). Ob es sich nun um ein "Ansparen" für hohe, nicht jährlich wiederkehrende Auslagen handelt oder um laufende Kosten, macht für die Frage der Aktivlegitimation keinen Unterschied: Wohnrecht 94 Paragraph 16, WEG Anmerkung 1, 4). Ob es sich nun um ein "Ansparen" für hohe, nicht jährlich wiederkehrende Auslagen handelt oder um laufende Kosten, macht für die Frage der Aktivlegitimation keinen Unterschied:

Seit dem 3. WÄG ist nur mehr die Wohnungseigentümergegemeinschaft legitimiert, Überschüsse vom alten Verwalter herauszuverlangen (5 Ob 93/98g = WoBl 1998/226 [Call]; 5 Ob 244/98p = WoBl 2000/38 [Call]). Da sich dies aus der Rechtsprechung des erkennenden Senates ohne weiters ableiten lässt, liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht vor.

Auch im Rechtsmittel wird keine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt:

Die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges wurde vom zunächst angerufenen Erstgericht (unrichtigerweise auch für den Schadenersatzanspruch) bereits rechtskräftig und auch für den Obersten Gerichtshof bindend bejaht, weshalb hierauf nicht mehr einzugehen ist. Von einer Nichtigkeit kann keine Rede sein. Der Verwalter steht seit der Anerkennung der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergegemeinschaft zu dieser und nicht mehr zu den einzelnen Miteigentümern in einem Auftragsverhältnis (RIS-Justiz RS0110934). Wechselseitige Ansprüche aus diesem Rechtsverhältnis sind daher zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter auszutragen. Sollten die geltend gemachten Überschüsse aus dem Vorstadium stammen, könnten sie bei Fortführung der Verrechnung nach Wohnungseigentumsbegründung (mit stillschweigender Billigung durch alle Beteiligten) in das Sondervermögen der - dann legitimierten -

Gemeinschaft eingeflossen sein (5 Ob 96/01f = MietSlg 53.542 = WoBl

2001/159 [Call]; 5 Ob 160/02v = WoBl 2002/135 [Call]). Sollten

hingegen während des Vorstadions vor Wohnungseigentumsbegründung (vgl 5 Ob 103/00h = MietSlg 52.559; 5 Ob 109/02v = EvBl 2002/220) entstandene und auch später nicht an die Gemeinschaft zedirierte Ansprüche (etwa auf Schadenersatz gegen den Verwalter) bei den einzelnen Miteigentümern verblieben sein, wären diese im fortgesetzten außerstreitigen Verfahren insoweit als (aktiv legitimierte) Beteiligte beizuziehen. hingegen während des Vorstadions vor Wohnungseigentumsbegründung vergleiche 5 Ob 103/00h = MietSlg 52.559; 5 Ob 109/02v = EvBl 2002/220) entstandene und auch später nicht an die Gemeinschaft zedirierte Ansprüche (etwa auf Schadenersatz gegen den Verwalter) bei den einzelnen Miteigentümern verblieben sein, wären diese im fortgesetzten außerstreitigen Verfahren insoweit als (aktiv legitimierte) Beteiligte beizuziehen.

Da es der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage nicht bedurfte, war der Rekurs gegen den angefochtenen Aufhebungsbeschluss - ungeachtet des rekursgerichtlichen Zulässigkeitsausspruchs - als unzulässig zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 Abs 2 WEG 2002 iVm § 37 Abs 3 Z 19 MRG Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG.

### **Anmerkung**

E69157 5Ob47.03b

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00047.03B.0311.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_20030311\_OGH0002\_0050OB00047\_03B0000\_000

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