jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2000/10/11 5Ob41/00s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.10.2000

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Peter D*****, vertreten durch Dr. Michael Ambrosch, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei A***** GmbH, ***** vertreten durch Czerwenka & Partner, Rechtsanwälte KEG in Wien, wegen S 86.863,17 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Juli 1999, GZ 36 R 796/98w-23, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. Juni 1998, GZ 21 C 938/97t-19, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, dass das erstinstanzliche Urteil, das in seinem Punkt 4 bereits in Rechtskraft erwachsen ist, in seinen Punkten 1 bis 3 wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 14.173,76 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin S 1.478,96 Umsatzsteuer und S 5.300 Barauslagen) und die mit S 12.706,40 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.014,40 Umsatzsteuer und S 6.620 Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit der Liegenschaftsadresse ***** in *****. Seit 1. 7. 1995 wird diese Liegenschaft vom Kläger verwaltet.

Die Beklagte hat einen überwiegenden Teil der Anteile an der Liegenschaft außerbücherlich "veräußert" und den Erwerbern die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt. Gemäß § 24a WEG ist jeweils die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bücherlich angemerkt.Die Beklagte hat einen überwiegenden Teil der Anteile an der Liegenschaft außerbücherlich "veräußert" und den Erwerbern die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt. Gemäß Paragraph 24 a, WEG ist jeweils die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bücherlich angemerkt.

Am 14. 6. 1995 beauftragten die Wohnungseigentumsbewerber und die Beklagte den Kläger mit der Verwaltung des Hauses. Bis zum 30. 6. 1995 war die Verwaltung durch die Firma M***** GesmbH & Co KG geführt worden.

Der Kläger wurde ersucht, eine Betriebskostenabrechnung auch für den Zeitraum vor Beginn seiner Verwaltungstätigkeit, nämlich bis zum 30. 6. 1995 zu erstellen, was er zusagte, wenn ihm entsprechende Unterlagen übergeben würden. Vereinbart wurde, dass der Kläger Verwaltungshonorar auf Basis der Vorschriften des MRG verrechnen solle.

In den einzelnen Kaufverträgen war vorgesehen, die Kosten für die Liegenschaft bzw deren Verwaltung bis zur Durchführung des Nutzwertfeststellungsverfahrens nach den provisorischen Anteilen auf die einzelnen Wohnungeigentumsbewerber aufzuteilen.

Dem Kläger wurden in der Folge von der Firma M***** GmbH & Co KG Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung des zweiten Halbjahrs 1994 bzw des ersten Halbjahrs 1995 übermittelt, diese erwiesen sich aber für die Erstellung einer endgültigen Abrechnung als ungeeignet, weshalb der Kläger nur eine provisorische Betriebskostenabrechnung erstellen konnte.

Der beklagten Partei wurden Betriebskosten für die einzelnen bei ihr verbliebenen Objekte jeweils quartalsmäßig vorgeschrieben. Mit Ausnahme des Oktober 1995 leistete die Beklagte den an sie gerichteten Vorschreibungen keine Folge. Die Veräußerung der Garagenabstellplätze durch die Beklagte mit Stichtag 31. 12. 1996 wurde bei der Betriebskostenvorschreibung berücksichtigt und ab 1. 1. 1997 der Beklagten dafür keine Betriebskosten mehr vorgeschrieben.

Für die bei der Beklagten verbliebenen Objekte besteht bis einschließlich März 1998 ein Rückstand von S 177.740,39.

Weil die Beklagte Betriebskosten nicht bezahlt hatte, wurden bereits im Jahr 1996 die übrigen Wohnungseigentumsbewerber aufgefordert, die Rückstände der beklagten Partei abzudecken, worauf diese in Vorlage getreten sind.

Zu 27 C 918/97 des BG Innere Stadt Wien brachten sie in der Folge gegen die Beklagte eine Klage auf Zahlung von S 58.546,26 ein. Dieses Verfahren endete mit folgendem Vergleich:

"Die beklagte Partei anerkennt die Forderung der klagenden Partei(en) in der Höhe von S 58.546,26 samt 4 % Zinsen seit dem 20. 5. 1996 für die von den klagenden Parteien bezahlten anteiligen Betriebskosten des Zeitraums 3. 7. 1995 bis 1. 4. 1996 und verpflichtet sich zur Zahlung binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution.

Die klagenden Parteien anerkennen die sich aus der Aufstellung des Gutachtens Mag. Walter S***** (./12 im gegenständlichen Verfahren) ergebenden folgenden Posten als Forderungen der beklagten Partei:

.... ".

Nach den insgesamt mit einer Summe von S 61.653,77 detailliert angeführten Positionen führt der Vergleich weiters aus:

"Die klagenden Parteien erklären sich damit einverstanden, dass die beklagte Partei ihre jeweils auf die Kläger entfallenden aliquoten Forderungen mit den aliquoten Forderungen der Kläger kompensiert. Die klagende Partei verpflichtet sich, allfällige sich aus der Abrechnung errechnende Restforderungen der beklagten Partei binnen 14 Tagen ab Geltendmachung zu Handen des Beklagtenvertreters bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

Die Streitteile vereinbaren hinsichtlich der obigen Abrechnung ein wechselseitiges Kompensationsverbot bezüglich der hier nicht verglichenen Forderungen."

Dieser Vergleich erstreckt sich auf Abrechnungsperioden vor der Übernahme der Hausverwaltung durch den Kläger.

Der bezeichnete Vergleich umfasst nicht alle im Gutachten von Mag. S***** enthaltenen Abrechnungsposten, sondern läßt einen Betrag von S 196.325,05, welchen die beklagte Partei damals als "Verwalterin" von den übrigen Miteigentümern begehrte, unberücksichtigt. Dabei handelt es sich um von der Firma M***** GmbH & Co KG angeblich für die beklagte Partei geleistete Verwaltungstätigkeiten und Reinigungsarbeiten, dies jedenfalls im Wert von S 184.464. Es steht nicht fest, dass die bezeichnete Firma diese Leistungen erbracht hat.

Zieht man von dem sich errechnenden Passivsaldo für die Beklagte von S 177.740,39 den Betrag von S 58.546,26 ab, so besteht ein Betriebskostenrückstand der Beklagten per März 1998 mit S 119.194,13.

Es steht nicht fest, dass der Beklagten die Betriebskostenvorschreibungen bzw die Jahresabrechnung 1996 nicht zugekommen wäre. In die Betriebskostenabrechnung für 1995 (zweites Halbjahr) hat die Beklagte jedenfalls Einsicht genommen.

In den Jahren 1996 und 1997 hat der Kläger Betriebskostenabrechnungen erstellt.

Um die Bewirtschaftung des Hauses ***** infolge der Nichtzahlung durch die beklagte Partei aufrechterhalten zu

können, wurden den Wohnungseigentumsbewerbern insgesamt S 120.000 vorgeschrieben, wobei fast alle den an sie ergangenen Vorschreibungen Folge leisteten und die Rückstände der Beklagten abdeckten. In welchem Umfang dies geschah, kann nicht festgestellt werden.

Da das Parifizierungsverfahren abgeschlossen werden konnte, werden seit Jänner 1997 die Betriebskosten für das Haus nach den Nutzwertanteilen vorgeschrieben, wobei die der Beklagten zugeordneten Nutzwerte 206/3130 betragen.

Es steht nicht fest, dass die Firma M***** GmbH & Co KG der Beklagten die in den Beilagen 4 bis 7 angeführten Forderungen abgetreten hätte.

Die Beklagte hat an Betriebskosten des Hauses (Datum unbekannt) S 17.202,16 an Sozialversicherung für den Hausbesorger, S 13.471,75 für Gebäudeversicherung bezahlt und überdies Anspruch aus einem rechnerischen Guthaben (Betriebskostenüberschuss 1997) von S 1.657,05.

Der Kläger begehrt als bestellter Verwalter des Hauses von der Beklagten die auf ihre Objekte entfallenden Betriebskostenrückstände ohne gleichzeitig zu behaupten, selbst für den Rückstand in Vorlage getreten zu sein.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte Abweisung der Klage und wendete ein: Dem Kläger fehle es an der Aktivlegitimation, auch seien keine ordnungsgemäßen Abrechnungen gelegt worden. Die Berechnung sei auch insoweit unrichtig, als der Kläger zugesagt habe, von der Beklagten kein Hausverwaltungshonorar zu begehren. Zu Unrecht sei der Beklagten auch ein Betriebskostenanteil für bereits veräußerte Garagenplätze der Liegenschaft vorgeschrieben worden.

Im Weiteren wendete die Beklagte folgende Gegenforderungen gegen die Klagsforderung ein:

Seit September 1995 urgiere die Beklagte beim Kläger nachhaltig Schäden, die durch Eindringen von Dachwasser bestünden. Durch die optische Beeinträchtigung der Garagenplätze und die massive Lackenbildung im Fall von Regen sei eine verminderte Vermietbarkeit der Garagenplätze und damit ein monatlicher Mieteinnahmenverlust von S 5.200, insgesamt auf 26 Monate in Höhe von S 135.200 gegeben. Dieser Betrag werde als Gegenforderung gegen die Klagsforderung eingewendet.

Darüber hinaus sei mit dem Kläger vereinbart worden, dass er als Hausverwalter aus Vorperioden offene Verrechnungsposten gegenüber den "Miteigentümern" geltend mache, was der Kläger unterlassen habe. Dabei handle es sich um jene Beträge, zu deren Zahlung sich die Betreffenden im Vergleich gegenüber dem Kläger verpflichtet hätten. Der daraus resultierende Schaden betrage S 82.764,45, welcher Betrag ebenfalls kompensando eingewendet werde.

Im Weiteren wendete die Beklagte S 21.559 (aus Zessionen der Firma M*****) kompensando ein. Weiters habe sie Sozialversicherungsbeiträge des Hausbesorgers beglichen, wofür ein Betrag von S 16.203,20 kompensando eingewendet wurde und Versicherungsprämien über S 13.471,75 bezahlt.

Darüber hinaus habe sie der Firma M***** Reinigungs- und Verwaltungskosten in Höhe von S 184.464 bezahlt. Auch dieser Betrag wurde kompensando gegen die Klagsforderung eingewendet.

Das Erstgericht stellte das Bestehen der Klagsforderung mit S 86.863,17 fest, stellte fest, dass die eingewendeten Gegenforderungen nicht zu Recht bestünden und verpflichtete die Beklagte, dem Kläger S 86.863,17 sA zu bezahlen.

Das Mehrbegehren über S 1.657,05 sA wies das Erstgericht (unbekämpft) ab.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht die Beklagte für schuldig, dem Kläger den ermittelten Betriebskostenrückstand zu bezahlen. Als Verwalter sei der Kläger zur Geltendmachung im eigenen Namen berechtigt, nicht nur dann, wenn er für den belangten Eigentümer in Vorlage getreten sei, sondern auch dann, wenn der Aufwand von einem Dritten, nämlich den übrigen "Miteigentümern" abgedeckt werde. Diesfalls mache er eine materiellrechtlich den übrigen Eigentümern zustehende Forderung geltend. Das habe auch in dem Fall zu gelten, als Wohnungseigentum noch nicht begründet sei. Dem Verwalter komme auch im vorliegenden Fall eine einem organschaftlichen Vertreter ähnliche Stellung zu. Als direkter Stellvertreter der "Miteigentümer" mache er deren Anspruch geltend. Die Beklagte könne daher nur mit solchen Gegenforderungen aufrechnen, die ihr materiell gegen

die übrigen Miteigentümer zustünden (MietSlg 40.650/34). Dazu gehöre nicht der Schadenersatzanspruch, den die Beklagte gegen den Kläger aus dem Titel der Verletzung seiner Verwalterpflichten hinsichtlich der Wasserschäden in den Garagen geltend mache.

Was die übrigen Kompensationseinwendungen betreffe, sei der Beklagten das im Vergleich zu 27 C 918/97 vereinbarte Kompensationsverbot hinsichtlich aller vor dem 1. 7. 1995 entstandenen Forderungen entgegenzuhalten. Was die angeblich vom Kläger aus diesem Vergleich nicht eingeforderten Beträge betreffe, sei darauf zu verweisen, dass diese zur Kompensation mit Forderungen gegen den Beklagten verwendet worden seien.

Hinsichtlich der eingewendeten S 21.559,20 habe die Beklagte die behauptete Zession nicht erweisen können. Dasselbe treffe auch auf die behauptete Forderung für Reinigungs- und Verwaltungstätigkeit der Firma M***** zu. Auch diese mit S 135.200 bis zur Höhe der Klagsforderung erhobene Gegenforderung bestehe daher nicht zu Recht.

Einem gegen dieses Urteil von der beklagten Partei erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz teilweise Folge und sprach unter Bestätigung des Ausspruchs über den Bestand der Klagsforderung in Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung aus, dass auch die eingewendete Gegenforderung bis zur Höhe der Klagsforderung zu Recht bestehe. Insgesamt wies damit das Berufungsgericht das Klagebegehren ab.

Es erledigte die Beweisrüge der Beklagten im vollen Umfang, wobei der Vollständigkeit halber anzuführen ist, dass die Negativfeststellung Seite 16 des Ersturteils hinsichtlich der Gegenforderung von S

184.464 unbekämpft geblieben war.

In rechtlicher Hinsicht teilte das Berufungsgericht die Ansicht des Erstgerichtes über die Aktivlegitimation des Klägers. Allerdings sei zu beachten, dass an der vorliegenden Liegenschaft weder Wohnungseigentum begründet sei noch schlichtes Miteigentum bestehe. Die Beklagte sei bücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft. Die in Vorlage getretenen "außerbücherlichen Miteigentümer", für welche der Kläger nach seinem Vorbringen einschreite, hätten nach wie vor nur die Stellung von Wohnungseigentumsbewerbern inne. Die erstgerichtlichen Feststellungen ließen allerdings keinen Zweifel an der wirksamen Bestellung des Klägers zum Verwalter der Liegenschaft zu. Zum einen habe ihn die Beklagte als Alleineigentümerin zum Verwalter bestellt, zum anderen hätten die Wohnungseigentumsbewerber dem zugestimmt, sich dementsprechend verhalten, ja sogar rückständige Betriebskosten gegen den Beklagten geltend gemacht und an seiner Stelle bezahlt, sodass kein vernünftiger Grund zu zweifeln daran bestehe, dass nach dem Willen der Wohnungseigentumsbewerber zumindest schlüssig ein Zustand geschaffen worden sei, der im wirtschaftlichen Ergebnis dem der Bestellung eines Hausverwalters durch Miteigentümer gleichkomme. Demnach sei der Kläger auch gegenüber einzelnen säumigen Miteigentümern zur Geltendmachung von Betriebskostenrückständen berechtigt, was seine Aktivlegitimation bejahen lasse.

Auf die Frage der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung sei in Anbetracht der herrschenden Ansicht, dass Pauschalraten ohne Rücksicht auf eine spätere Abrechnung geschuldet würden, nicht einzugehen.

Das Berufungsgericht teilte daher im Ergebnis die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die Beklagte dem Kläger die rückständigen Betriebskosten schulde.

Im Weiteren trat das Berufungsgericht aber der Rechtsansicht des Erstgerichtes über die Wirkung des im Verfahren 27 C 918/97v des BG Innere Stadt Wien vereinbarten Kompensationsverbots entgegen. Von den verglichenen Beträgen sei der Betrag von S 196.325,05 (Zahlungen an Firma M***** für Verwaltung und Reinigung) nicht umfasst gewesen. Dieser Betrag sei vom vereinbarten Kompensationsverbot auch nicht umfasst, obwohl es sich dabei um eine Position gehandelt habe, die damals zwar angeführt, nicht aber verglichen worden sei. Dazu gelangte das Erstgericht im Wege der Vertragsauslegung.

Weil der Kläger als Hausverwalter materiell den Wohnungseigentumswerbern zustehende Forderungen geltend mache, könne ihm die Beklagte auch gegen diese zustehende Gegenforderungen entgegenhalten. Die Gegenseitigkeit als Kompensationsvoraussetzung sei insoweit zu bejahen. Auch ansonsten bestünden keine Bedenken gegen den Bestand und die Fälligkeit dieser Forderung, weshalb das Berufungsgericht diese bis zur Höhe der Klagsforderung zur Aufrechnung heranzog.

Das Berufungsgericht sprach zunächst aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, änderte jedoch über Antrag der klagenden Partei diesen Ausspruch dahin ab, dass die ordentliche Revision für zulässig erklärt wurde, weil das Berufungsgericht bei seiner rechtlichen Beurteilung die Negativfeststellung des Erstgerichtes übersehen habe, wonach

nicht feststehe, dass die Firma M***** GmbH & Co KG für die beklagte Partei tatsächlich Verwaltungstätigkeiten bzw Reinigungsarbeiten im Wert von insgesamt S 184.484 erbracht habe. Damit stehe in Frage, ob die vom Berufungsgericht zur Kompensation herangezogene Gegenforderung der Beklagten tatsächlich bestehe, was zu einem anderen Ergebnis in der Hauptsache zu führen vermöge. Damit lägen die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO vor.Das Berufungsgericht sprach zunächst aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, änderte jedoch über Antrag der klagenden Partei diesen Ausspruch dahin ab, dass die ordentliche Revision für zulässig erklärt wurde, weil das Berufungsgericht bei seiner rechtlichen Beurteilung die Negativfeststellung des Erstgerichtes übersehen habe, wonach nicht feststehe, dass die Firma M***** GmbH & Co KG für die beklagte Partei tatsächlich Verwaltungstätigkeiten bzw Reinigungsarbeiten im Wert von insgesamt S 184.484 erbracht habe. Damit stehe in Frage, ob die vom Berufungsgericht zur Kompensation herangezogene Gegenforderung der Beklagten tatsächlich bestehe, was zu einem anderen Ergebnis in der Hauptsache zu führen vermöge. Damit lägen die Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vor.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Klägers wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Stattgebung des Klagebegehrens. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, die Revision nicht zuzulassen, in eventu, ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision des Klägers ist zulässig, weil das Berufungsgericht infolge einer ihm unterlaufenen Aktenwidrigkeit zu einem unrichtigen rechtlichen Ergebnis gelangt ist.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist auch berechtigt.

Strittig sind die Fragen der Aktivlegitimation und der Aufrechenbarkeit mit Gegenforderungen eines vom Verwalter belangten, mit der Bezahlung ihm vorgeschriebener Betriebskosten säumigen Eigentümers gegen die Klageforderung des Hausverwalters geblieben.

Der vorliegende Fall ist von der Besonderheit gekennzeichnet, dass gemeinsam von der Beklagten als Alleineigentümerin der Liegenschaft und den ihr gegenüber obligatorisch berechtigten "außerbücherlichen Miteigentümern", die Wohnungseigentumsbewerber sind und für die die Zusage von Wohnungseigentum gemäß § 24a WEG bücherlich angemerkt ist, der Kläger mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt wurde. Der Kläger hat sich zur entgeltlichen Besorgung von Verwaltungsaufgaben auf Rechnung der Auftraggeber verpflichtet (Strasser in Rummel**2 Rz 12 ff zu § 1002 ABGB). Wer einem anderen eine Verwaltung anvertraut hat, von dem wird vermutet, dass er ihm auch die Macht eingeräumt habe, alles dasjenige zu tun, was die Verwaltung selbst erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist (§§ 1009, 1029 ABGB).Der vorliegende Fall ist von der Besonderheit gekennzeichnet, dass gemeinsam von der Beklagten als Alleineigentümerin der Liegenschaft und den ihr gegenüber obligatorisch berechtigten "außerbücherlichen Miteigentümern", die Wohnungseigentumsbewerber sind und für die die Zusage von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 24 a, WEG bücherlich angemerkt ist, der Kläger mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt wurde. Der Kläger hat sich zur entgeltlichen Besorgung von Verwaltungsaufgaben auf Rechnung der Auftraggeber verpflichtet (Strasser in Rummel**2 Rz 12 ff zu Paragraph 1002, ABGB). Wer einem anderen eine Verwaltung anvertraut hat, von dem wird vermutet, dass er ihm auch die Macht eingeräumt habe, alles dasjenige zu tun, was die Verwaltung selbst erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist (Paragraphen 1009,, 1029 ABGB).

Obwohl also die nur in einem obligatorischen Rechtsverhältnis zueinander Stehenden (vgl MietSlg 42/8; 42.455) nicht Miteigentümer der Liegenschaft sind und mangels Wohnungseigentumsbegründung an wenigstens einem Teil der Liegenschaft auch nicht durch gesetzliche Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungseigentümern verbunden sind (vgl RS0108167), haben sie mit den Vereinbarungen, nach einem bestimmten Schlüssel die Aufwendungen der Liegenschaft zu tragen und zur Verwaltung des Hauses den Kläger als Verwalter zu bestellen, einen Rechtszustand geschaffen, der inter partes - auch im Verhältnis zum Kläger - nicht anders zu beurteilen ist, als dies im Verhältnis zwischen Miteigentümern und Verwalter der Fall ist. Es bestehen daher keine Bedenken dagegen, die Bestimmungen der §§ 833 ff ABGB und damit auch die dazu bestehende Rechtsprechung auch auf die schuldrechtliche Sondergemeinschaft, die wie hier zwischen Wohnungseigentumsbewerbern und der bücherlichen Alleineigentümerin vertraglich hinsichtlich der Verwaltung einer Miteigentümergemeinschaft nachgebildet ist, anzuwenden.Obwohl also

die nur in einem obligatorischen Rechtsverhältnis zueinander Stehenden vergleiche MietSlg 42/8; 42.455) nicht Miteigentümer der Liegenschaft sind und mangels Wohnungseigentumsbegründung an wenigstens einem Teil der Liegenschaft auch nicht durch gesetzliche Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungseigentümern verbunden sind vergleiche RS0108167), haben sie mit den Vereinbarungen, nach einem bestimmten Schlüssel die Aufwendungen der Liegenschaft zu tragen und zur Verwaltung des Hauses den Kläger als Verwalter zu bestellen, einen Rechtszustand geschaffen, der inter partes - auch im Verhältnis zum Kläger - nicht anders zu beurteilen ist, als dies im Verhältnis zwischen Miteigentümern und Verwalter der Fall ist. Es bestehen daher keine Bedenken dagegen, die Bestimmungen der Paragraphen 833, ff ABGB und damit auch die dazu bestehende Rechtsprechung auch auf die schuldrechtliche Sondergemeinschaft, die wie hier zwischen Wohnungseigentumsbewerbern und der bücherlichen Alleineigentümerin vertraglich hinsichtlich der Verwaltung einer Miteigentümergemeinschaft nachgebildet ist, anzuwenden.

Auch der Verwalter von schlichtem Miteigentum ist grundsätzlich direkter Stellvertreter aller Eigentümer (Gamerith in Rummel Rz 6 zu § 837 ABGB). Macht er Rechte der Miteigentümer gegen einzelne Mitglieder der Gemeinschaft geltend, so ist ihm ein Auftreten im eigenen Namen ermöglicht. Bei der Durchsetzung von Gemeinschaftsinteressen gegen säumige Eigentümer tritt somit der bestellte Hausverwalter im eigenen Namen auf und kann fällige Anteile einzelner Miteigentümer an den Auslagen der Liegenschaft unter Berufung auf seine Verwalterbestellung gerichtlich fordern (vgl RS0013750). Dies ohne Rücksicht darauf, ob er die auf den belangten Eigentümer entfallenden Anteile an den Kosten aus eigenen Mitteln vorgeschossen hat oder nicht. Ist er mit Zahlungen für einen säumigen Eigentümer in Vorlage getreten, richtet sich sein Rückersatzanspruch nach § 1014 ABGB, diesfalls macht er einen materiell ihm selbst zustehenden Anspruch im eigenen Namen geltend. Haben aber die anderen Eigentümer für den säumigen Gemeinschafter einen diesem obliegenden Aufwand dadurch getätigt, dass entweder das Konto der Hausgemeinschaft überzogen wurde oder dass sie selbst die ihm obliegenden Zahlungen erbracht haben, so steht ihnen ein Ersatzanspruch gegen den säumigen Eigentümer gemäß § 1042 ABGB zu, der vom Verwalter im eigenen Namen aber für die Miteigentümer gerichtlich gefordert werden kann. Diesfalls macht der Verwalter eine den übrigen Miteigentümern zustehende Forderung geltend, wobei ihm eine einem organschaftlichen Vertreter ähnliche Stellung zukommt (vgl SZ 57/101; MietSlg XL/34; RZ 1989/50, WoBl 1992, 228; 5 Ob 102/94; RS0019877 ua; Gamerith in Rummel**2, Rz 6 zu § 837 ABGB).Auch der Verwalter von schlichtem Miteigentum ist grundsätzlich direkter Stellvertreter aller Eigentümer (Gamerith in Rummel Rz 6 zu Paragraph 837, ABGB). Macht er Rechte der Miteigentümer gegen einzelne Mitglieder der Gemeinschaft geltend, so ist ihm ein Auftreten im eigenen Namen ermöglicht. Bei der Durchsetzung von Gemeinschaftsinteressen gegen säumige Eigentümer tritt somit der bestellte Hausverwalter im eigenen Namen auf und kann fällige Anteile einzelner Miteigentümer an den Auslagen der Liegenschaft unter Berufung auf seine Verwalterbestellung gerichtlich fordern vergleiche RS0013750). Dies ohne Rücksicht darauf, ob er die auf den belangten Eigentümer entfallenden Anteile an den Kosten aus eigenen Mitteln vorgeschossen hat oder nicht. Ist er mit Zahlungen für einen säumigen Eigentümer in Vorlage getreten, richtet sich sein Rückersatzanspruch nach Paragraph 1014, ABGB, diesfalls macht er einen materiell ihm selbst zustehenden Anspruch im eigenen Namen geltend. Haben aber die anderen Eigentümer für den säumigen Gemeinschafter einen diesem obliegenden Aufwand dadurch getätigt, dass entweder das Konto der Hausgemeinschaft überzogen wurde oder dass sie selbst die ihm obliegenden Zahlungen erbracht haben, so steht ihnen ein Ersatzanspruch gegen den säumigen Eigentümer gemäß Paragraph 1042, ABGB zu, der vom Verwalter im eigenen Namen aber für die Miteigentümer gerichtlich gefordert werden kann. Diesfalls macht der Verwalter eine den übrigen Miteigentümern zustehende Forderung geltend, wobei ihm eine einem organschaftlichen Vertreter ähnliche Stellung zukommt vergleiche SZ 57/101; MietSlg XL/34; RZ 1989/50, WoBl 1992, 228; 5 Ob 102/94; RS0019877 ua; Gamerith in Rummel**2, Rz 6 zu Paragraph 837, ABGB).

Dasselbe trifft für die Einforderung von Akontierungen zu, die der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ebenfalls für die übrigen Miteigentümer geltend macht (vgl MietSlg 40.650/34).Dasselbe trifft für die Einforderung von Akontierungen zu, die der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ebenfalls für die übrigen Miteigentümer geltend macht vergleiche MietSlg 40.650/34).

Dem Verwalter wird hier zur Vermeidung von Interessenkollisionen die Einziehungsermächtigung zugebilligt, die nicht mit der materiellrechtlichen Einziehungsposition verwechselt werden darf (vgl WoBl 1990/152 mit Anm Call).Dem Verwalter wird hier zur Vermeidung von Interessenkollisionen die Einziehungsermächtigung zugebilligt, die nicht mit der materiellrechtlichen Einziehungsposition verwechselt werden darf vergleiche WoBl 1990/152 mit Anmerkung Call).

Die zitierte Rechtsprechung zur Aktivlegitimation des Hausverwalters ist also außerhalb des Anwendungsbereiches des § 13c WEG weiterhin anzuwenden.Die zitierte Rechtsprechung zur Aktivlegitimation des Hausverwalters ist also außerhalb des Anwendungsbereiches des Paragraph 13 c, WEG weiterhin anzuwenden.

Von der Rechtsposition des Verwalters als Kläger hängt es ab, mit welchen Forderungen der säumige Eigentümer aufrechnen kann. Macht der Hausverwalter, wie hier in der Klage gegen den säumigen Eigentümer einen materiell ihm nicht selbst zustehenden Anspruch geltend, so kommen für eine aufrechnungsweise Geltendmachung von Gegenforderungen nur solche in Frage, die dem säumigen Eigentümer gegen die übrigen Gemeinschafter zustehen, während er mit Forderungen, für die den Hausverwalter eine materiellrechtlich eigene Leistungspflicht trifft, etwa für Schadenersatzansprüche des belangten Wohnungseigentümers gegen den Verwalter wegen pflichtwidriger Hausverwaltertätigkeit, nicht aufrechnen kann (MietSlg 40.650/3, 4).

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen eine Prüfung der vom Beklagten kompensando eingewendeten Schadenersatzforderungen infolge verminderter Vermietbarkeit der Garagen keiner Prüfung unterzogen.

Was die übrigen Gegenforderungen der Beklagten betrifft, wurden diese teilweise durch Einschränkung erledigt (Sozialversicherungsbeiträge des Hausbesorgers, Versicherungszahlungen), teilweise sind sie durch Feststellungen bereits negativ erledigt (Unzulässigkeit des Begehrens von Verwalterhonorar, Zession Firma M*****). Was die Gegenforderung über S 184.464 (Ersatz getragener Reinigungs- und Verwaltungskosten) betrifft, besteht diese Forderung aufgrund der Negativfeststellung im Ersturteil (S 16) nicht zu Recht.

Die damit verbleibende Gegenforderung über S 82.764,45, die daraus resultieren soll, dass der Kläger es vereinbarungswidrig unterlassen habe, eine von der "Hausgemeinschaft" anerkannte Betriebskostenschuld einzufordern, ist ebenfalls nicht zur Aufrechnung heranzuziehen, weil auch damit ein der Beklagten allenfalls gegen den Kläger als Verwalter zustehender Anspruch erhoben wird, dem es aus den vorgenannten Gründen an Gegenseitigkeit mangelt.

Dazu kommt noch, dass die Beklagte das im Vergleich abgegebene Anerkenntnis bereits zur Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten verwendet hat.

Zusammengefasst ist das auf diese behauptete Forderung bezügliche Vorbringen nach keinem rechtlichen Gesichtspunkt geeignet, Ansprüche der Beklagten erkennen zu lassen, die einer Prüfung zu unterziehen wären.

Es ergibt sich damit, dass keine von der Beklagten erhobenen Gegenforderungen eine sachliche oder rechtliche Eignung zur prozessualen Aufrechnung gegen die Klagsforderung hat.

Dementsprechend war das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen.

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

**Anmerkung**

E59723 05A00410

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00041.00S.1011.000

**Dokumentnummer**

JJT_20001011_OGH0002_0050OB00041_00S0000_000

**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