

TE OGH 2000/8/29 1Ob160/00m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei N*****, Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Alfred Hawel und Dr. Ernst Eypeltauer, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagten Parteien 1.) Dr. Franz T*****, und 2.) Anneliese T*****, beide *****, vertreten durch Dr. Gerhard Haslbauer, Rechtsanwalt in Laakirchen, wegen S 3.866,88 sA und Feststellung (Streitwert S 53.000,--) infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 15. März 2000, GZ 22 R 67/00k-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 17. November 1999, GZ 5 C 302/99z-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit S 5.358,14 (darin S 893,02 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Kaufvertrag vom 23. 1. 1987 erwarben die Rechtsvorgänger der Beklagten ein von der klagenden Partei errichtetes, in einer "Eigenheimanlage" befindliches Haus. Bereits zuvor hatte die klagende Partei mit jedem der Eigentümer der Häuser in dieser Anlage einen Verwaltungsvertrag geschlossen, mit dem der bzw die jeweiligen Hauseigentümer der klagenden Partei die Hausverwaltung übertrugen. Am 10. 8. 1989 verkauften die Rechtsvorgänger der Beklagten diesen ihr Haus. Diese übernahmen die Rechte und Pflichten aus dem zwischen der klagenden Partei und den Voreigentümern geschlossenen Verwaltungsvertrag mit der Verpflichtung, diese Rechte und Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Am 21. 6. 1991 verkauften die Beklagten das Haus weiter, ohne dem Käufer die Rechte und Pflichten aus dem Verwaltungsvertrag zu überbinden. Der Verwaltungsvertrag blieb zwischen den Streitparteien bestehen und die Beklagten beglichen die bis zum 31. 12. 1998 aufgelaufenen "Bewirtschaftungskosten". Die in der Zeit von Jänner 1999 bis September 1999 zu Lasten der Beklagten angefallenen Bewirtschaftungskosten im Gesamtbetrag von S 3.866,88 wurden nicht bezahlt. Mit Schreiben vom 25. 8. 1998 kündigten die Beklagten den mit der klagenden Partei geschlossenen Verwaltungsvertrag zum 31. 12. 1998 auf.

Die klagende Partei begehrte die Zahlung der aushaftenden Bewirtschaftungskosten von S 3.866,88 sA und die Feststellung, dass der Verwaltungsvertrag vom 1. 10. 1982 in der Fassung vom 23. 1. 1987 zwischen den Streitparteien über den 31. 12. 1998 hinaus aufrecht bestehe. Die Aufkündigung des Vertrags durch die Beklagten sei rechtsunwirksam, weil sie auf Grund der Bestimmungen des Verwaltungsvertrags von zwei Dritteln der Eigentümer der

Wohnanlage hätte ausgesprochen werden müssen. § 15 KSchG sei nicht anwendbar. Es liege auch im Interesse der sonstigen Eigentümer der Wohnanlage, eine Individualkündigung des Verwaltungsvertrags nicht zuzulassen. Die Verwaltungstätigkeit werde für alle Eigentümer der einzelnen Liegenschaften ausgeübt und beziehe sich insbesondere auf die gemeinsamen Anlagen dieser Liegenschaften. Dadurch, dass mit allen Eigentümern gleichlautende Verwaltungsverträge geschlossen worden seien, sei eine Rechtsgemeinschaft der Eigentümer entstanden. Die im Verwaltungsvertrag vorgesehene 2/3-Mehrheit sei nach Köpfen der nach Grundstücken zu zählenden Eigentümer zu berechnen. Im Fall von Miteigentum sei nur eine Stimme anzunehmen.

Die Beklagten wendeten ein, die klagende Partei sei als Unternehmerin anzusehen, die Beklagten seien Verbraucher; auf den Verwaltungsvertrag, der als "Wartungs- und Servicevertrag" zu verstehen sei, seien die Bestimmungen des KSchG - insbesondere dessen § 15 - anzuwenden. Die im § 3 des Verwaltungsvertrags enthaltene Kündigungsklausel sei sittenwidrig, unbestimmt und rechtsunwirksam. Es sei unklar, nach welchen Kriterien die 2/3-Mehrheit zu errechnen sei; die von der klagenden Partei angestrebte Auslegung der Kündigungsklausel sei willkürlich.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte - über den bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus - fest, mit dem Verwaltungsvertrag sei die klagende Partei beauftragt worden, die ordnungsgemäße Verwaltung der "Gartenstadt" auf die Dauer von fünf Jahren zu besorgen. Dieser Zeitraum habe am 31. 10. 1987 geendet. Nach § 3 des Vertrags sei der Verwaltungsvertrag infolge Unterbleibens der Aufkündigung automatisch um ein Jahr verlängert worden. Nach Ablauf des erwähnten Zeitraums von fünf Jahren könnten sowohl die Hauseigentümer wie auch die klagende Partei den Verwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum 31. 12. eines jeden Jahres kündigen, doch könne die Aufkündigung dieses Vertrags nur von einer 2/3-Mehrheit aller Eigentümer ausgesprochen werden. Die Beklagten hätten die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft verkauft und dem Käufer die Lastenfreiheit der Liegenschaft - abgesehen von einem Leitungsrecht - zugesichert. Der Verwaltungsvertrag sei im Kaufvertrag nicht erwähnt worden. Die Existenz eines solchen sei dem Käufer erst bewusst geworden, als ihm die klagende Partei Verwaltungskosten persönlich vorgeschrieben habe. Im Rahmen der mit den Liegenschaftseigentümern der Eigenheimanlage geschlossenen Verwaltungsverträge erbringe die klagende Partei verschiedene Leistungen: Sie entrichte die Grundsteuer für die zwischen den einzelnen Anlagen liegenden und zur allgemeinen Benützung offen stehenden Grünflächen; sie trage über einen Instandhaltungsfonds die Kosten für die Betreuung der Außenanlagen; sie entrichte die Versicherungsprämien für sämtliche für die gesamte Wohnanlage geschlossenen Versicherungen; sie trage die Kosten der Beleuchtung der Stichwege. In der gesamten Anlage sei "kein gemeinschaftliches Eigentum" der beteiligten Hauseigentümer begründet worden. "Die einzelnen Liegenschaften mit den darauf errichteten Häusern" stünden "im Alleineigentum der jeweiligen Käufer". Die Allgemeinflächen seien im Alleineigentum der klagenden Partei verblieben. Die von den Beklagten ausgesprochene Kündigung des Verwaltungsvertrags sei von der klagenden Partei nicht akzeptiert worden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Gericht erster Instanz aus, es sei § 15 KSchG anzuwenden. Der zwischen den Streitparteien geschlossene Verwaltungsvertrag sei als Wartungs- und Servicevertrag zu werten. Demnach könne die klagende Partei unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen. Eine zeitlich unbeschränkte Bindung an den Verwaltungsvertrag stelle eine gröbliche Benachteiligung der Beklagten dar.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, dass es die Beklagten schuldig erkannte, der klagenden Partei S 3.866,88 sA zu bezahlen, und feststellte, dass der Verwaltungsvertrag vom 1. 10. 1982 - in seiner Fassung vom 23. 1. 1987 - über den 31. 12. 1998 hinaus aufrecht bestehe. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands S 52.000,-, nicht aber S 260.000,- übersteige, und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Es führte aus, die der klagenden Partei von den Beklagten erteilte Vollmacht unterliege den Bestimmungen über den Bevollmächtigungsvertrag (§§ 1002 ff ABGB), weil sie den Auftragnehmer zur Geschäftsbesorgung und nicht zur Herstellung eines Werks oder zur Lieferung von Sachen verpflichte. § 15 KSchG sei nicht anzuwenden, weil diese Bestimmung Verträge zum Gegenstand habe, aus denen der Unternehmer zu wiederholten Werkleistungen oder zur wiederholten Lieferung beweglicher körperlicher Sachen verpflichtet sei. Der klagenden Partei sei als Verwalterin der Abschluss von Versicherungen, die Aufteilung der Instandhaltungs- und Betreuungskosten von Außenanlagen und die Verrechnung bestimmter Betriebskosten überbunden worden. Dem Machtgeber stehe es grundsätzlich frei, die von ihm erteilte Vollmacht zu widerrufen. Die Vereinbarung der Unwiderruflichkeit einer Vollmacht sei aber gültig, wenn

die Geschäftsbesorgung einen über das zu besorgende Geschäft hinausgehenden Zweck erreichen sollte. Ein weiterreichender Zweck werde dann angenommen, wenn der Bevollmächtigungsvertrag mit dem Verwalter zugleich auch eine Vereinbarung zwischen Miteigentümern ist, durch die dem Verwalter einverständlich die Verwaltung zu einem bestimmten Zweck übertragen wird. Grundsätzlich könnten der Auftrag und die Vollmacht zur Verwaltung einer Liegenschaft, wenn diese von Miteigentümern in gesonderten und unabhängig voneinander geschlossenen (Einzel-)Verträgen erteilt worden seien, von jedem Miteigentümer widerrufen werden. Ein Mehrheitsbeschluss sei für die Lösung eines solchen Vertragsverhältnisses nicht nötig. Es müsse aber auf einen weiterreichenden Geschäftsbesorgungszweck Bedacht genommen werden, weil ein Mandat im Interesse Dritter die Einschränkung der freien Widerruflichkeit rechtfertigen könne. Dies müsse auch für die von den Eigentümern mehrerer Sachen einem Dritten aufgetragene Geschäftsbesorgung gelten. Auch hier seien die Eigeninteressen des Verwalters offensichtlich, weil dieser den Eigentümern eigene Grundflächen zur allgemeinen Benützung zur Verfügung stelle. Eine freie Widerruflichkeit des Verwaltungsauftrags könne ungeachtet des Bestehens von Einzelverträgen in einem solchen Fall nicht angenommen werden. Ein Auftrags- und Vollmachtswiderruf durch einen einzelnen Eigentümer ginge zu Lasten der Übrigen, und dies sollte durch die von jedem einzelnen Eigentümer getroffene vertragliche Regelung hintangehalten werden. Es sei daher die Rechtsprechung, die von einer Mehrheitsentscheidung absehe, wenn Einzelverträge der Auftrags- und Vollmachtserteilung für die Verwaltung zugrundelägen, hier nicht anzuwenden. Ein Mehrheitsbeschluss liege aber ebensowenig vor wie ein wichtiger Grund zum Vollmachtswiderruf. Die Kündigungsklausel sei nicht sittenwidrig, weil es an den Beklagten gelegen gewesen wäre, die von ihnen eingegangene Vertragspflicht zu überbinden. Die Kündigungsklausel sei nicht unbestimmt, weil die im Verwaltungsvertrag genannte 2/3-Mehrheit der Eigentümer nur so verstanden werden könne, dass jeder Eigentümer eines Hauses bzw mehrere Miteigentümer eines solchen eine Stimme hätten. Die Beklagten seien daher nach wie vor an den Verwaltungsvertrag vom 1. 10. 1982 in der Fassung vom 23. 1. 1987 gebunden.

Die Revision der Beklagten ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

§ 15 KSchG gilt für Verträge über wiederkehrende Leistungen von beweglichen körperlichen Sachen, Energie oder wiederholte Werkleistungen eines Unternehmers (Wartungs-, Service-, Entsorgungsverträge), wenn der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet ist (Apathy in Schwimann ABGB2 Rz 3 zu § 15 KSchG; Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer, KSchG Rz 3 zu § 15). Die klagende Partei entrichtet für bestimmte Grundflächen die Grundsteuer, trägt die Kosten für die Betreuung der Außenanlagen, entrichtet Versicherungsprämien und trägt die Kosten der Beleuchtung der Stichwege. Allerdings werden letztlich diese Kosten auf die einzelnen Eigentümer in der Anlage anteilmäßig überwält. Alle diese Leistungen fallen nicht unter die in § 15 KSchG aufgezählten Leistungen, können sie doch weder als Lieferungen (beweglicher körperlicher Sachen) noch als Werkleistungen verstanden werden. Der Verwaltungsvertrag enthält überhaupt kein werkvertragliches Element, nicht einmal ein solches, das eine bloß untergeordnete Nebenrolle spielte. Für die Anwendung von § 15 KSchG auf den vorliegenden Vertrag besteht somit keine rechtliche Handhabe (vgl dazu Kosesnik-Wehrle ua aaO Rz 5 zu § 15), wenngleich schon vor Inkrafttreten des KSchG von der Lehre darauf hingewiesen wurde, dass die Auswahl der im letztlich in § 15 KSchG Gesetz gewordene Entwurf genannten Verträge problematisch sei (Doralt/Koziol, Stellungnahme zum Ministerialentwurf des KSchG 69). Für die Beendigung (Kündigung) des Verwaltungsvertrags findet sich - für den wohl bedeutendsten Anwendungsfall - ohnehin eine detaillierten Regelung in § 18 WEG, der allerdings hier mangels Wohnungseigentums nicht anwendbar ist. Der zwischen den Streitparteien geschlossene Verwaltungsvertrag unterliegt somit den Bestimmungen des 22. Hauptstücks des ABGB und könnte daher grundsätzlich gemäß § 1020 ABGB jederzeit einseitig aufgelöst werden (MietSlg 30.147; Strasser in Rummel, ABGB2 Rz 29 zu § 1002 bzw Rz 2 zu §§ 1020-1026). Paragraph 15, KSchG gilt für Verträge über wiederkehrende Leistungen von beweglichen körperlichen Sachen, Energie oder wiederholte Werkleistungen eines Unternehmers (Wartungs-, Service-, Entsorgungsverträge), wenn der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet ist (Apathy in Schwimann ABGB2 Rz 3 zu Paragraph 15, KSchG; Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer, KSchG Rz 3 zu § 15). Die klagende Partei entrichtet für bestimmte Grundflächen die Grundsteuer, trägt die Kosten für die Betreuung der Außenanlagen, entrichtet Versicherungsprämien und trägt die Kosten der Beleuchtung der Stichwege. Allerdings werden letztlich diese Kosten auf die einzelnen Eigentümer in der Anlage anteilmäßig überwält. Alle diese Leistungen fallen nicht unter die in Paragraph 15, KSchG aufgezählten Leistungen, können sie doch weder als Lieferungen (beweglicher körperlicher Sachen) noch als Werkleistungen

verstanden werden. Der Verwaltungsvertrag enthält überhaupt kein werkvertragliches Element, nicht einmal ein solches, das eine bloß untergeordnete Nebenrolle spielte. Für die Anwendung von Paragraph 15, KSchG auf den vorliegenden Vertrag besteht somit keine rechtliche Handhabe vergleiche dazu Kosesnik-Wehrle ua aaO Rz 5 zu § 15), wengleich schon vor Inkrafttreten des KSchG von der Lehre darauf hingewiesen wurde, dass die Auswahl der im letztlich in Paragraph 15, KSchG Gesetz gewordene Entwurf genannten Verträge problematisch sei (Doralt/Koziol, Stellungnahme zum Ministerialentwurf des KSchG 69). Für die Beendigung (Kündigung) des Verwaltungsvertrags findet sich - für den wohl bedeutendsten Anwendungsfall - ohnehin eine detaillierten Regelung in § 18 WEG, der allerdings hier mangels Wohnungseigentums nicht anwendbar ist. Der zwischen den Streitparteien geschlossene Verwaltungsvertrag unterliegt somit den Bestimmungen des 22. Hauptstücks des ABGB und könnte daher grundsätzlich gemäß § 1020 ABGB jederzeit einseitig aufgelöst werden (MietSlg 30.147; Strasser in Rummel, ABGB2 Rz 29 zu § 1002 bzw Rz 2 zu §§ 1020-1026).

§ 1020 Satz 1 ABGB, wonach es dem Machtgeber frei steht, eine Vollmacht nach Belieben zu widerrufen, ist aber dispositiv. Die vereinbarte Unwiderruflichkeit einer Vollmacht ist dann gültig und beachtlich, wenn die Geschäftsbesorgung einen über das zu besorgende Geschäft hinausgehenden Zweck erreichen soll. Ein derart weitreichender Zweck ist ua auch in der Verfolgung eigener Interessen des Geschäftsbesorgers zu sehen; der Widerrufsverzicht muss zeitlich befristet sein, die Frist darf zumindest im Anwendungsbereich des § 6 Abs 1 Z 1 KSchG nicht unangemessen lang und muss hinreichend bestimmt sein. Trotz vereinbarter Unkündbarkeit auf gewisse Zeit ist der Widerruf der Vollmacht aus wichtigen Gründen zulässig (MietSlg 50.108; RdW 1995, 178, 5 Ob 609/85; SZ 43/37 ua).

Im Sinne dieser Grundsätze ist die von bestimmten Mehrheitserfordernissen abhängige erschwerte Widerruflichkeit der Verwaltungsvollmacht beachtlich, weil die Vollmacht auch im Interesse der übrigen Eigentümer, deren Häuser sich in der von der klagenden Partei geschaffenen und verwalteten Anlage befinden, erteilt wurde, und zudem ist auch ein Eigeninteresse der klagenden Partei als Verwalterin zu bejahen, weil sie den Eigentümern innerhalb der Anlage eigene Grundflächen zur allgemeinen Benützung zur Verfügung stellt. Dass diese Flächen unter einheitlicher Verwaltung stehen sollen, erscheint plausibel. Einen wichtigen Grund, der dennoch den Widerruf der Vollmacht rechtfertigte, konnten die Beklagten nicht benennen. Dass sie die mit der Verwaltung verbundene Kosten zu tragen haben, obwohl sie die verkaufte Liegenschaft nicht nutzen, haben sie sich selbst zuzuschreiben, weil sie vertragswidrigerweise die ihnen aus dem Verwaltungsvertrag obliegenden Pflichten nicht dem Käufer überbanden.

Grundsätzlich kann jeder (Mit-)Eigentümer die einem Hausverwalter mit Einzelvertrag erteilte Vollmacht für sich allein widerrufen, ohne dass dazu eine Mehrheit der Miteigentümer oder gar Stimmeneinhelligkeit erforderlich wäre (MietSlg 30.147, 27.136; SZ 43/37; MietSlg 20.765). Der Eigentümer, der in einem Einzelvertrag Vollmacht erteilte, ist aber auch an die in diesem enthaltenen Vertragspunkte gebunden und kann nicht einseitig von diesen abgehen. Anders als in den der zuvor zitierten Judikatur zugrunde liegenden Fällen können die Eigentümer der Häuser in der Anlage den Verwaltungsvertrag nach dessen Bestimmungen nur bei Zustandekommen einer "2/3-Mehrheit der Eigentümer" aufkündigen. Diese vertragliche Beschränkung ihres Kündigungsrechts müssen sie gegen sich gelten lassen. Von einer Unbestimmtheit der Kündigungsklausel kann - wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausführte - nicht die Rede sein, denn die vom Vertrag geforderte 2/3-Mehrheit der Eigentümer kann in redlicher und verständiger Vertragsauslegung tatsächlich nur so verstanden werden, dass jedem Eigentümer bzw den Miteigentümern jedes Hauses eine Stimme zukommt.

Die Bindung des Kündigungsrechts an eine (maßvolle qualifizierte) Mehrheit ist auch nicht sittenwidrig, soll doch dadurch die einheitliche Verwaltung der gesamten Anlage (v.a. unter Einschluss der der klagenden Partei gehörigen Grundflächen) gesichert werden; im Übrigen sieht auch der (schon erwähnte) § 18 WEG, der sich den Schutz der abstrakt als schwächer eingestuftes Wohnungseigentümer angelegen sein lässt (Würth in Rummel aaO Rz 1 zu § 18 WEG), die Bindung des Kündigungsrechts an die Mehrheit der Miteigentümer vor.

Der Revision der Beklagten ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E59006

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0010OB00160.00M.0829.000

Im RIS seit

28.09.2000

Zuletzt aktualisiert am

28.02.2011

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