

TE OGH 2000/7/12 7Ob148/00s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.07.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei U***** Versicherungen AG, *****, vertreten durch Dr. Josef Bock und Dr. Thomas Wiesinger, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Wohnungseigentümergeinschaft M*****, vertreten durch den Verwalter Dr. Heinrich N***** GmbH, *****, dieser vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 97.146,-- sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22. März 2000, GZ 36 R 83/00y-14, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30. November 1999, GZ 18 C 936/99h-9, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 8.873,76 (darin enthalten S 1.478,96 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit S 12.706,40 (darin enthalten S 1.014,40 USt und S 6.620,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die T***** GmbH (im Folgenden T*****) erwarb Ende 1997 die Mehrheit der Anteile der Liegenschaft W***** M*****, an der seit 1976 Wohnungseigentum begründet ist. Die restlichen Liegenschaftsanteile standen und stehen im Eigentum einer weiteren GmbH und einer Privatperson. Zum Hausverwalter des betreffenden Objekts ist aufrecht die Dr. Heinrich N***** GmbH bestellt. Im Zeitpunkt des Erwerbs der Mehrheitsanteile durch T***** bestand hinsichtlich des Objekts zwischen der beklagten Partei und der klagenden Partei eine Gebäudebündelversicherung.

Mit Schreiben vom 11. 5. 1998, in dem die Hausverwaltung Dr. Heinrich N***** als Versicherungsnehmer angeführt wird, kündigte ein Versicherungsmakler (offenbar) namens T***** (deren Stempel sich neben jenem des Versicherungsmaklers auf dem Schreiben befindet) den Versicherungsvertrag mit dem Hinweis, der Grund der Kündigung sei "Eigentumsübertragung", "per sofort" auf. Die beklagte Partei zahlte ab 1. 7. 1998 demzufolge keine Versicherungsprämien mehr.

Die klagende Partei, die mit Schreiben vom 24. 6. 1998 erklärt hatte, die Kündigung zurückzuweisen, weil ein Kündigungsrecht nur gegeben sei, "wenn das gesamte Eigentum in einem Akt zu 100 % übergeht", begehrt mit der Klage die Versicherungsprämien für den Zeitraum 1. 7. 1998 bis 1. 4. 1999 in Höhe von S 97.146. Eine vorzeitige

Kündigung des Versicherungsvertrages wäre nach §§ 69 f VersVG nur bei Veräußerung der gesamten versicherten Sache möglich gewesen. Die Kündigung sei aber auch deshalb nicht wirksam, weil sie zwingend von allen Miteigentümern ausgesprochen werden hätte müssen. Der die Kündigung aussprechende Versicherungsmakler sei aber nur von T*****, nicht vom Hausverwalter Dr. Heinrich N***** bevollmächtigt gewesen. Die klagende Partei, die mit Schreiben vom 24. 6. 1998 erklärt hatte, die Kündigung zurückzuweisen, weil ein Kündigungsrecht nur gegeben sei, "wenn das gesamte Eigentum in einem Akt zu 100 % übergeht", begehrt mit der Klage die Versicherungsprämien für den Zeitraum 1. 7. 1998 bis 1. 4. 1999 in Höhe von S 97.146. Eine vorzeitige Kündigung des Versicherungsvertrages wäre nach Paragraphen 69, f VersVG nur bei Veräußerung der gesamten versicherten Sache möglich gewesen. Die Kündigung sei aber auch deshalb nicht wirksam, weil sie zwingend von allen Miteigentümern ausgesprochen werden hätte müssen. Der die Kündigung aussprechende Versicherungsmakler sei aber nur von T*****, nicht vom Hausverwalter Dr. Heinrich N***** bevollmächtigt gewesen.

Die beklagte Partei vertritt hingegen die Ansicht, dass das Versicherungsverhältnis wirksam aufgehoben worden sei und daher ab 1. 7. 1998 keine Prämien mehr zu bezahlen gewesen seien. Der die Kündigung aussprechende Versicherungsmakler habe die Hausverwaltung Dr. Heinrich N***** GmbH vertreten, die wiederum im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Hausinhabung vertreten habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Gemäß § 69 Abs 1 VersVG trete im Fall der Veräußerung einer versicherten Sache durch den Versicherungsnehmer der Erwerber anstelle des Veräußerers in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers ein. Nach § 70 VersVG komme sowohl dem Versicherer als auch dem Erwerber ein befristetes Recht zur Kündigung des Vertrages zu, wobei - soweit überblickbar - Judikatur zur Frage, ob ein solches Kündigungsrecht infolge Besitzwechsels auch bei Erwerb eines Miteigentumsanteiles zustehe, nicht vorliege. Überwiege der veräußerte Anteil den verbleibenden, komme dies dem gesetzlich geregelten Ausgangsfall der Gesamtveräußerung nahe genug, um eine analoge Anwendung des § 70 VersVG und damit die begründungsunabhängige Kündigung des Versicherungsverhältnisses zu rechtfertigen. Das Kündigungsschreiben vom 11. 5. 1998 sei so zu verstehen, dass die Kündigung vom Versicherungsmakler im Namen der Hausverwaltung und der von dieser vertretenen Hausinhabung eingebracht worden sei, sodass die Kündigung gemäß § 70 Abs 3 VersVG rechtswirksam erfolgt sei. Aber auch dann, wenn man das Kündigungsschreiben als von T***** eingebracht ansehen wollte, wäre diese als Kündigungsberechtigte anzusehen, da sie als Mehrheitseigentümerin des Objekts zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt gewesen sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Gemäß Paragraph 69, Absatz eins, VersVG trete im Fall der Veräußerung einer versicherten Sache durch den Versicherungsnehmer der Erwerber anstelle des Veräußerers in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers ein. Nach Paragraph 70, VersVG komme sowohl dem Versicherer als auch dem Erwerber ein befristetes Recht zur Kündigung des Vertrages zu, wobei - soweit überblickbar - Judikatur zur Frage, ob ein solches Kündigungsrecht infolge Besitzwechsels auch bei Erwerb eines Miteigentumsanteiles zustehe, nicht vorliege. Überwiege der veräußerte Anteil den verbleibenden, komme dies dem gesetzlich geregelten Ausgangsfall der Gesamtveräußerung nahe genug, um eine analoge Anwendung des Paragraph 70, VersVG und damit die begründungsunabhängige Kündigung des Versicherungsverhältnisses zu rechtfertigen. Das Kündigungsschreiben vom 11. 5. 1998 sei so zu verstehen, dass die Kündigung vom Versicherungsmakler im Namen der Hausverwaltung und der von dieser vertretenen Hausinhabung eingebracht worden sei, sodass die Kündigung gemäß Paragraph 70, Absatz 3, VersVG rechtswirksam erfolgt sei. Aber auch dann, wenn man das Kündigungsschreiben als von T***** eingebracht ansehen wollte, wäre diese als Kündigungsberechtigte anzusehen, da sie als Mehrheitseigentümerin des Objekts zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt gewesen sei.

Das von der klagenden Partei angerufenen Berufungsgericht änderte die Entscheidung der ersten Instanz dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab, wobei es aussprach, dass die Revision zulässig sei. Vorweg - noch vor Eingehen auf das Problem, ob bereits der Erwerb eines Miteigentumsanteils die Kündigungsmöglichkeit des § 70 VersVG begründen könne, oder ob dafür, wie die klagende Partei behauptete, die Veräußerung der gesamten Sache zu fordern sei - stelle sich die Frage, wer zur Ausübung eines solchen Kündigungsrechts berechtigt sei, das nach § 14 Abs 1 Z 4 WEG eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung darstelle. Der Wortlaut des Kündigungsschreibens vom 11. 5. 1998 lasse entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichtes keinesfalls Raum zur Annahme, dass die Kündigung durch

den Versicherungsmakler namens der Hausverwaltung Dr. Heinrich N***** GmbH erfolgt sei, die im Kündigungsschreiben zwar als Versicherungsnehmer mit dem Zusatz Hausinhabung angeführt worden sei. Der übrige Inhalt des Schreibens (in dem es einleitend heiÙe: "Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen kündige ich") lasse aber keinen Zweifel daran aufkommen, dass die Kündigung durch den Mehrheitseigentümer T***** vorgenommen worden sei. Ihre Behauptung, dass der Versicherungsmakler namens der zuständigen Hausverwaltung gekündigt habe, habe die beklagte Partei nicht unter Beweis stellen können. Nach überwiegender Lehre und Rechtsprechung könne dann, wenn ein Verwalter bestellt sei, kein Miteigentümer mehr selbständig Verwaltungshandlungen vornehmen, möge er auch Mehrheitseigentümer sein. Dieser Grundsatz gelte nicht nur nach allgemeinem Miteigentumsrecht, sondern auch im Fall der Begründung von Wohnungseigentum, sodass auch hier nur dem Verwalter Verwaltungshandlungen zukämen. Zuletzt habe der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 5 Ob 321/99p unter Berufung auf Schauer (Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern, WoBl 1999, 384) diesen Grundsatz auf das Innenverhältnis eingeschränkt und ausgeführt, dass der Mehrheitseigentümer trotz Bestellung eines Hausverwalters grundsätzlich zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt bleibe, weil die Bestellung eines Vertreters die Vertretenen nicht hindere, selbst rechtsgeschäftliche Akte zu setzen und sie nicht darauf beschränkt seien, das Vollmachtsverhältnis aufzukündigen. Die Überlegungen Schauers bezögen sich jedoch auf die schlichte Miteigentumsgemeinschaft und nähmen die besondere Stellung der Wohnungseigentumsgemeinschaft ausdrücklich aus. Am gegenständlichen Objekt sei bereits seit 1976 Wohnungseigentum begründet. Gemäß § 13c WEG bildeten daher alle Wohnungseigentümer dieses Objekts in allen Angelegenheiten der Verwaltung die Wohnungseigentumsgemeinschaft, die zur Erfüllung dieser Agenden Teilrechtsfähigkeit genieÙe. Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft stehe aber gemäß § 17 Abs 2 WEG dem bestellten Verwalter zu. Als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sei die Kündigung einer Versicherung den Agenden der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet, die in diesen Angelegenheiten durch den Verwalter vertreten werde. Abweichend vom sonstigen Miteigentum zeige sich daher, dass der Mehrheitseigentümer im Falle des Bestehens einer Wohnungseigentümergeinschaft dann, wenn ein Verwalter bestellt sei, nicht berechtigt sei, Verwaltungshandlungen zu setzen. Daraus folge, dass T***** ungeachtet ihrer Stellung als Mehrheitseigentümerin nicht zur Vornahme der Kündigung des Versicherungsverhältnisses berechtigt gewesen sei. Die klagende Partei habe daher die von T***** ausgesprochene Kündigung zu Recht zurückgewiesen, sodass das Versicherungsverhältnis nach wie vor aufrecht sei. Die beklagte Partei schulde daher die ausstehende Versicherungsprämie, sodass der Berufung Folge zu geben gewesen sei, ohne dass es einer näheren Auseinandersetzung mit der Frage bedurft hätte, ob der Erwerb von Miteigentumsanteilen den Tatbestand der Besitzwechsellündigung nach § 70 VersVG erfüllen könne. Das von der klagenden Partei angerufenen Berufungsgericht änderte die Entscheidung der ersten Instanz dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab, wobei es aussprach, dass die Revision zulässig sei. Vorweg - noch vor Eingehen auf das Problem, ob bereits der Erwerb eines Miteigentumsanteils die Kündigungsmöglichkeit des Paragraph 70, VersVG begründen könne, oder ob dafür, wie die klagende Partei behaupte, die VeräuÙerung der gesamten Sache zu fordern sei - stelle sich die Frage, wer zur Ausübung eines solchen Kündigungsrechts berechtigt sei, das nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WEG eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung darstelle. Der Wortlaut des Kündigungsschreibens vom 11. 5. 1998 lasse entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichtes keinesfalls Raum zur Annahme, dass die Kündigung durch den Versicherungsmakler namens der Hausverwaltung Dr. Heinrich N***** GmbH erfolgt sei, die im Kündigungsschreiben zwar als Versicherungsnehmer mit dem Zusatz Hausinhabung angeführt worden sei. Der übrige Inhalt des Schreibens (in dem es einleitend heiÙe: "Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen kündige ich") lasse aber keinen Zweifel daran aufkommen, dass die Kündigung durch den Mehrheitseigentümer T***** vorgenommen worden sei. Ihre Behauptung, dass der Versicherungsmakler namens der zuständigen Hausverwaltung gekündigt habe, habe die beklagte Partei nicht unter Beweis stellen können. Nach überwiegender Lehre und Rechtsprechung könne dann, wenn ein Verwalter bestellt sei, kein Miteigentümer mehr selbständig Verwaltungshandlungen vornehmen, möge er auch Mehrheitseigentümer sein. Dieser Grundsatz gelte nicht nur nach allgemeinem Miteigentumsrecht, sondern auch im Fall der Begründung von Wohnungseigentum, sodass auch hier nur dem Verwalter Verwaltungshandlungen zukämen. Zuletzt habe der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 5 Ob 321/99p unter Berufung auf Schauer (Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern, WoBl 1999, 384) diesen Grundsatz auf das Innenverhältnis eingeschränkt und ausgeführt, dass der Mehrheitseigentümer trotz Bestellung eines Hausverwalters grundsätzlich zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt bleibe, weil die Bestellung eines Vertreters die Vertretenen nicht

hindere, selbst rechtsgeschäftliche Akte zu setzen und sie nicht darauf beschränkt seien, das Vollmachtsverhältnis aufzukündigen. Die Überlegungen Schauers bezögen sich jedoch auf die schlichte Miteigentumsgemeinschaft und nähmen die besondere Stellung der Wohnungseigentumsgemeinschaft ausdrücklich aus. Am gegenständlichen Objekt sei bereits seit 1976 Wohnungseigentum begründet. Gemäß Paragraph 13 c, WEG bildeten daher alle Wohnungseigentümer dieses Objekts in allen Angelegenheiten der Verwaltung die Wohnungseigentumsgemeinschaft, die zur Erfüllung dieser Agenden Teilrechtsfähigkeit genieße. Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft stehe aber gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG dem bestellten Verwalter zu. Als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sei die Kündigung einer Versicherung den Agenden der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet, die in diesen Angelegenheiten durch den Verwalter vertreten werde. Abweichend vom sonstigen Miteigentum zeige sich daher, dass der Mehrheitseigentümer im Falle des Bestehens einer Wohnungseigentümergeinschaft dann, wenn ein Verwalter bestellt sei, nicht berechtigt sei, Verwaltungshandlungen zu setzen. Daraus folge, dass T***** ungeachtet ihrer Stellung als Mehrheitseigentümerin nicht zur Vornahme der Kündigung des Versicherungsverhältnisses berechtigt gewesen sei. Die klagende Partei habe daher die von T***** ausgesprochene Kündigung zu Recht zurückgewiesen, sodass das Versicherungsverhältnis nach wie vor aufrecht sei. Die beklagte Partei schulde daher die ausstehende Versicherungsprämie, sodass der Berufung Folge zu geben gewesen sei, ohne dass es einer näheren Auseinandersetzung mit der Frage bedurft hätte, ob der Erwerb von Miteigentumsanteilen den Tatbestand der Besitzwechsellündigung nach Paragraph 70, VersVG erfüllen könne.

Seinen Zulassungsausspruch begründete das Berufungsgericht damit, dass die Frage, ob dann, wenn ein Verwalter bestellt sei, der Mehrheitseigentümer zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt bleibe, in der Rechtsprechung des Höchstgerichtes divergierend beantwortet werde (verneinend: 5 Ob 493/97w; bejahend: 5 Ob 321/99p).

Die Revision der beklagten Partei, die unrichtige rechtliche Beurteilung der Sache durch das Berufungsgericht geltend macht und eine Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils anstrebt, ist - wie die folgenden Erörterungen zeigen werden - zulässig und auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zunächst ist auf die Frage einzugehen, für wen der Versicherungsmakler mit Schreiben vom 11. 5. 1998 die Kündigung des gegenständlichen Versicherungsvertrages erklärte. Nach ganz herrschender Meinung (Rummel in Rummel ABGB2 Rz 4 zu § 914; 1 Ob 510/87 uva) ist die Bedeutung jeder rechtsgeschäftlichen Willenserklärung am Empfängerhorizont zu messen. Nach der auf §§ 863 iVm 870 ff ABGB basierenden Vertrauenstheorie ist der objektive Erklärungswert der Willensäußerung entscheidend (RdW 1984, 317; ZAS 1986/8; SZ 57/68; Gschnitzer in Klang2 IV/1, 404; Rummel aaO; Apathy in Schwimann, ABGB2 V Rz 1 zu § 863 mwN); dies gilt auch bei einseitigen empfangsbedürftigen Willenerklärungen (vgl 9 ObA 98/00b ua). Im vorliegenden Fall kommt es daher darauf an, wie das Kündigungsschreiben von der klagenden Partei objektiv zu verstehen war. Zunächst ist auf die Frage einzugehen, für wen der Versicherungsmakler mit Schreiben vom 11. 5. 1998 die Kündigung des gegenständlichen Versicherungsvertrages erklärte. Nach ganz herrschender Meinung (Rummel in Rummel ABGB2 Rz 4 zu Paragraph 914 ;, 1 Ob 510/87 uva) ist die Bedeutung jeder rechtsgeschäftlichen Willenserklärung am Empfängerhorizont zu messen. Nach der auf Paragraphen 863, in Verbindung mit 870 ff ABGB basierenden Vertrauenstheorie ist der objektive Erklärungswert der Willensäußerung entscheidend (RdW 1984, 317; ZAS 1986/8; SZ 57/68; Gschnitzer in Klang2 IV/1, 404; Rummel aaO; Apathy in Schwimann, ABGB2 römisch fünf Rz 1 zu Paragraph 863, mwN); dies gilt auch bei einseitigen empfangsbedürftigen Willenerklärungen vergleiche 9 ObA 98/00b ua). Im vorliegenden Fall kommt es daher darauf an, wie das Kündigungsschreiben von der klagenden Partei objektiv zu verstehen war.

Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, dass der objektive Wortlaut des Kündigungsschreibens annehmen lässt, dass der Versicherungsmakler namens T***** eingeschritten sei. Der Umstand, dass dies von der klagenden Partei auch im Prozess zunächst nicht eingewendet, sondern erstmals mit Schriftsatz vom 9. 9. 1999 (ON 7) geltend gemacht wurde, stellt zwar ein gewisses Indiz dafür dar, dass die Klägerin entgegen dem Wortlaut des Kündigungsschreibens angenommen haben könnte, dass der Versicherungsmakler die Kündigung namens der Hausverwaltung ausgesprochen habe. Der erstmals mit Schriftsatz vom 6. 9. 1999 (ON 6) von der beklagten Partei erhobenen Behauptung, der Makler habe die Hausverwaltung vertreten, hat die Klägerin aber ungesäumt mit dem erwähnten Schriftsatz ON 7 widersprochen, sodass eine Annahme, die Klägerin habe entgegen dem Wortlaut des Kündigungsschreibens eine Bevollmächtigung des Maklers durch die Hausverwaltung unterstellt, nicht entsprechend

gesichert erscheint.

Nach dem objektiven Erklärungswert des Kündigungsschreibens ist daher davon auszugehen, dass die gegenständliche Kündigung des Versicherungsvertrages durch T***** erklärt wurde.

Damit stellt sich im Hinblick darauf, dass von der beklagten Partei ein Verwalter bestellt war, die Frage nach der Wirksamkeit einer dessenungeachtet vom Mehrheitseigentümer ausgesprochenen Kündigung des Versicherungsvertrages. Ist doch der von einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellte Verwalter grundsätzlich dafür zuständig, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu setzen, wozu ua insbesondere gemäß § 14 Abs 1 Z 4 die angemessene Versicherung der Liegenschaft gehört; kein Zweifel kann daher daran bestehen, dass auch die Kündigung eines Versicherungsvertrages der Wohnungseigentümergeinschaft in den Bereich der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft fällt (vgl Grassl-Palten, Miteigentum und Veräußerung der versicherten Sache, JBl 1994, 375 [381]; 7 Ob 297/99y). Damit stellt sich im Hinblick darauf, dass von der beklagten Partei ein Verwalter bestellt war, die Frage nach der Wirksamkeit einer dessenungeachtet vom Mehrheitseigentümer ausgesprochenen Kündigung des Versicherungsvertrages. Ist doch der von einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellte Verwalter grundsätzlich dafür zuständig, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu setzen, wozu ua insbesondere gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, die angemessene Versicherung der Liegenschaft gehört; kein Zweifel kann daher daran bestehen, dass auch die Kündigung eines Versicherungsvertrages der Wohnungseigentümergeinschaft in den Bereich der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft fällt vergleiche Grassl-Palten, Miteigentum und Veräußerung der versicherten Sache, JBl 1994, 375 [381]; 7 Ob 297/99y).

Der Oberste Gerichtshof hat erst jüngst in seiner vom

Berufungsgericht zitierten Entscheidung 5 Ob 321/99p = WoBl 2000/41 =

immolex 2000/57 = EvBl 2000/95 der in stRsp und von einem Teil der Lehre vertretenen Ansicht widersprochen, dass im Falle der Bestellung eines Dritten zum Verwalter keiner der Miteigentümer mehr befugt sei, selbständige Verwaltungshandlungen vorzunehmen (Ausschluss der sog. Parallelverwaltung; vgl die Darstellung von Schauer, Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern, in WoBl 1999, 384 ff). Der Ansicht Schauers aaO folgend, wurde argumentiert, ein Mehrheitseigentümer bleibe trotz Bestellung eines Hausverwalters grundsätzlich zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung weiterhin berechtigt, weil die Bestellung eines Vertreters die Vertretenen nicht hindere, selbst rechtsgeschäftliche Akte zu setzen und sie nicht darauf beschränke, das Vollmachtsverhältnis (als Ganzes) aufzukündigen (Czermak-Welser, DRdA 1981, 42; SZ 57/60). Aus dem Zweck der Fremdverwaltung ergebe sich mangels besonderer Vereinbarung nur die interne Pflicht aller Teilhaber, nicht in die gewöhnliche, alle Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung umfassende Tätigkeit des Verwalters durch Setzung eigener rechtsgeschäftlicher Akte einzugreifen. Der Fähigkeit begeben sich jedoch die Mehrheit im Rahmen ihrer gesetzlichen Befugnisse nicht (vgl Gamerith in Rummel ABGB2 Rz 7 zu § 837; WoBl 1991/95, 160). Die Erteilung der Vollmacht lasse die Fähigkeit des Vollmachtgebers zu eigenen Handlungen auch innerhalb der dem Bevollmächtigten eingeräumten Handlungsbefugnis unberührt. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und den Gemeinschaftern unterliege den Vorschriften über Auftrag und Vollmacht gemäß §§ 1002 ff ABGB. Weil die Gemeinschaft der Miteigentümer keine Rechtspersönlichkeit besitze, sei der Verwalter weder Organ der Gemeinschaft der Miteigentümer, noch ihrer Teilhaber (vgl Schauer aaO [390, 394]). Es gehe daher durch eine Verwalterbestellung die Prozessführungsbefugnis der Miteigentümer auch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nicht verloren. immolex 2000/57 = EvBl 2000/95 der in stRsp und von einem Teil der Lehre vertretenen Ansicht widersprochen, dass im Falle der Bestellung eines Dritten zum Verwalter keiner der Miteigentümer mehr befugt sei, selbständige Verwaltungshandlungen vorzunehmen (Ausschluss der sog. Parallelverwaltung; vergleiche die Darstellung von Schauer, Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern, in WoBl 1999, 384 ff). Der Ansicht Schauers aaO folgend, wurde argumentiert, ein Mehrheitseigentümer bleibe trotz Bestellung eines Hausverwalters grundsätzlich zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung weiterhin berechtigt, weil die Bestellung eines Vertreters die Vertretenen nicht hindere, selbst rechtsgeschäftliche Akte zu setzen und sie nicht darauf beschränke, das Vollmachtsverhältnis (als Ganzes) aufzukündigen (Czermak-Welser, DRdA 1981, 42; SZ 57/60). Aus dem Zweck der Fremdverwaltung ergebe sich mangels besonderer Vereinbarung nur die interne Pflicht aller Teilhaber, nicht in die gewöhnliche, alle Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung umfassende Tätigkeit des Verwalters durch Setzung eigener rechtsgeschäftlicher Akte einzugreifen. Der Fähigkeit begeben sich jedoch die Mehrheit im Rahmen ihrer gesetzlichen Befugnisse nicht vergleiche Gamerith in Rummel ABGB2 Rz 7 zu Paragraph 837

; WoBl 1991/95, 160). Die Erteilung der Vollmacht lasse die Fähigkeit des Vollmachtgebers zu eigenen Handlungen auch innerhalb der dem Bevollmächtigten eingeräumten Handlungsbefugnis unberührt. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und den Gemeinschaftern unterliege den Vorschriften über Auftrag und Vollmacht gemäß Paragraphen 1002, ff ABGB. Weil die Gemeinschaft der Miteigentümer keine Rechtspersönlichkeit besitze, sei der Verwalter weder Organ der Gemeinschaft der Miteigentümer, noch ihrer Teilhaber (vergleiche Schauer aaO [390, 394]). Es gehe daher durch eine Verwalterbestellung die Prozessführungsbefugnis der Miteigentümer auch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nicht verloren.

Der erkennende Senat tritt diesen überzeugenden Ausführungen bei. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass die zitierte Entscheidung eine schlichte Miteigentumsgemeinschaft gemäß §§ 825 ff ABGB zum Gegenstand hatte. Schauer, dem die zitierte Entscheidung, wie bereits erwähnt, folgt, weist aaO einleitend ausdrücklich darauf hin, dass er "die anders strukturierte, seit dem 3. WÄG mit Teilrechtsfähigkeit ausgestattete Wohnungseigentümergeinschaft" ausklammere. Der erkennende Senat tritt diesen überzeugenden Ausführungen bei. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass die zitierte Entscheidung eine schlichte Miteigentumsgemeinschaft gemäß Paragraphen 825, ff ABGB zum Gegenstand hatte. Schauer, dem die zitierte Entscheidung, wie bereits erwähnt, folgt, weist aaO einleitend ausdrücklich darauf hin, dass er "die anders strukturierte, seit dem 3. WÄG mit Teilrechtsfähigkeit ausgestattete Wohnungseigentümergeinschaft" ausklammere.

Mit der Frage, ob "Parallelverwaltung" bei einer Wohnungseigentümergeinschaft möglich sei, hat sich, soweit überblickbar, bislang allein Löcker, Wohnungseigentümergeinschaft (1997) eingehend auseinandergesetzt. Dieser Autor kommt aaO, 263 ff, ausgehend davon, dass das WEG zwar die Verwalterbestellung als den Normalfall erachte, sie aber nicht zwingend vorschreibe, zur Auffassung, dass es "weiterhin an einer klaren gesetzlichen Grundlage für einen absolut wirkenden Ausschluss der Miteigentümer von der ordentlichen Verwaltung mangelt". Wie bisher normiere § 14 WEG (§ 833 ABGB) die Fähigkeit der Miteigentümer in Verwaltungsangelegenheiten zu entscheiden; die Bestellung eines Verwalters ändere das Verständnis dieser Bestimmung, nicht aber deren grundsätzliche Maßgeblichkeit. Weiterhin sei der Ausschluss der Parallelverwaltung sohin nur auf die bekannten teleologischen Argumente gegründet: eine "Parallelverwaltung" durch die Miteigentümer liefe dem Zweck der Verwalterbestellung, nämlich der effizienten und kompetenten Verwaltungsführung, entgegen. Dies sei zweifellos richtig, doch könne das Abstellen auf den Zweck der Verwalterbestellung allenfalls Rechtsfolgen im Verhältnis der Gemeinschaft untereinander zeitigen. Sicherlich rechtfertige das besondere miteigentumsrechtliche Schuldverhältnis, das die Miteigentümer miteinander und mit der von ihnen gebildeten Gemeinschaft verbinde, die Annahme besonderer Pflichten. In diesem Sinn begründe die Verwalterbestellung die Pflicht der einzelnen Miteigentümer, von der ihnen gesetzlich zustehenden Kompetenz, für die Gemeinschaft gemeinsam zu handeln, im Interesse der Gemeinschaft keinen Gebrauch zu machen. Diese Pflicht bestehe zwischen den Miteigentümern einerseits und der Gemeinschaft andererseits (vgl. Gamerith in Rummel ABGB2 Rz 7 zu § 837). Dass es sich nur um eine Pflicht zur Nichtausübung, nicht aber um einen dem Verlust der Handlungsfähigkeit nahekommenden absoluten Kompetenzverlust handeln könne, zeigten Verkehrsschutzüberlegungen: Mit der Frage, ob "Parallelverwaltung" bei einer Wohnungseigentümergeinschaft möglich sei, hat sich, soweit überblickbar, bislang allein Löcker, Wohnungseigentümergeinschaft (1997) eingehend auseinandergesetzt. Dieser Autor kommt aaO, 263 ff, ausgehend davon, dass das WEG zwar die Verwalterbestellung als den Normalfall erachte, sie aber nicht zwingend vorschreibe, zur Auffassung, dass es "weiterhin an einer klaren gesetzlichen Grundlage für einen absolut wirkenden Ausschluss der Miteigentümer von der ordentlichen Verwaltung mangelt". Wie bisher normiere Paragraph 14, WEG (Paragraph 833, ABGB) die Fähigkeit der Miteigentümer in Verwaltungsangelegenheiten zu entscheiden; die Bestellung eines Verwalters ändere das Verständnis dieser Bestimmung, nicht aber deren grundsätzliche Maßgeblichkeit. Weiterhin sei der Ausschluss der Parallelverwaltung sohin nur auf die bekannten teleologischen Argumente gegründet: eine "Parallelverwaltung" durch die Miteigentümer liefe dem Zweck der Verwalterbestellung, nämlich der effizienten und kompetenten Verwaltungsführung, entgegen. Dies sei zweifellos richtig, doch könne das Abstellen auf den Zweck der Verwalterbestellung allenfalls Rechtsfolgen im Verhältnis der Gemeinschaft untereinander zeitigen. Sicherlich rechtfertige das besondere miteigentumsrechtliche Schuldverhältnis, das die Miteigentümer miteinander und mit der von ihnen gebildeten Gemeinschaft verbinde, die Annahme besonderer Pflichten. In diesem Sinn begründe die Verwalterbestellung die Pflicht der einzelnen Miteigentümer, von der ihnen gesetzlich zustehenden Kompetenz, für die Gemeinschaft gemeinsam zu handeln, im Interesse der Gemeinschaft keinen Gebrauch zu machen. Diese Pflicht bestehe zwischen den Miteigentümern einerseits und der Gemeinschaft andererseits (vergleiche Gamerith in Rummel

ABGB2 Rz 7 zu Paragraph 837,). Dass es sich nur um eine Pflicht zur Nichtausübung, nicht aber um einen dem Verlust der Handlungsfähigkeit nahekommenden absoluten Kompetenzverlust handeln könne, zeigten Verkehrsschutzüberlegungen:

Einem Dritten, der mit den Miteigentümern in rechtsgeschäftlichen Kontakt trete, könne grundsätzlich das Wissen um einen verbandsinternen Akt nicht zugemutet werden. Rechtsgeschäfte, die er mit den Miteigentümern im guten Glauben auf deren Eigenberechtigung tätige, dürften nicht auf Grund einer Handlungsunfähigkeit ungültig sein, deren Eintritt für den Außenstehenden nicht ohne weiteres nachvollziehbar sei. Abgesehen vom konstruktiven Unterschied, dass die Miteigentümer nicht mehr für sich selbst, sondern als Organ für die Gemeinschaft handelten, entspreche bis hierher die neue Rechtslage der alten. Auch wenn die Rechtspersönlichkeit der Gemeinschaft die alleinige Zuständigkeit des Verwalters geradezu einfordere, könne grundsätzlich der innere Zweck der Verwalterbestellung alleine nicht nach außen durchschlagen.

Wie Löcker aaO, 265 f weiter fortfährt, habe sich die Rechtslage (durch das 3. WÄG) aber auch insofern geändert, als nunmehr die Möglichkeit bestehe, den Umstand der Verwalterbestellung durch Grundbuchsankündigung publik zu machen (§ 17 Abs 2 WEG). Es sei jedoch problematisch, die Rechtsfolge "Ausschluss der Miteigentümer von der Parallelverwaltung im Außenverhältnis" durch eine bloße Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters iSd § 20 lit a GBG (nichts anderes liege nach den Worten des § 17 Abs 2 WEG vor), eintreten zu lassen. Mangels einer spezialgesetzlichen Anordnung im WEG sei es wohl zu weitgehend, der Grundbuchsankündigung den absoluten Verlust der gesetzlichen Fähigkeit, für die Wohnungseigentümergeinschaft zu handeln, folgen zu lassen. Dieses Ergebnis stehe im Einklang mit der herrschenden Rechtsmeinung, dass die grundbücherliche Ersichtlichmachung keine Rechtswirkung zeitige (vgl. Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht 4 § 20 GBG Anm 2), die Anmerkung nur bei gesetzlicher Anordnung (vgl. auch Call in seiner Besprechung von WoBl 1995, 144/64). Wie Löcker aaO, 265 f weiter fortfährt, habe sich die Rechtslage (durch das 3. WÄG) aber auch insofern geändert, als nunmehr die Möglichkeit bestehe, den Umstand der Verwalterbestellung durch Grundbuchsankündigung publik zu machen (Paragraph 17, Absatz 2, WEG). Es sei jedoch problematisch, die Rechtsfolge "Ausschluss der Miteigentümer von der Parallelverwaltung im Außenverhältnis" durch eine bloße Ersichtlichmachung von Name und Anschrift des Verwalters iSd Paragraph 20, Litera a, GBG (nichts anderes liege nach den Worten des Paragraph 17, Absatz 2, WEG vor), eintreten zu lassen. Mangels einer spezialgesetzlichen Anordnung im WEG sei es wohl zu weitgehend, der Grundbuchsankündigung den absoluten Verlust der gesetzlichen Fähigkeit, für die Wohnungseigentümergeinschaft zu handeln, folgen zu lassen. Dieses Ergebnis stehe im Einklang mit der herrschenden Rechtsmeinung, dass die grundbücherliche Ersichtlichmachung keine Rechtswirkung zeitige vergleiche Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht 4 Paragraph 20, GBG Anmerkung 2), die Anmerkung nur bei gesetzlicher Anordnung vergleiche auch Call in seiner Besprechung von WoBl 1995, 144/64).

Löcker kommt daher aaO, 267 zum Ergebnis, dass Rechtsfolge der Verwalterbestellung nicht der Verlust der Fähigkeit der Miteigentümer sei, als "Wohnungseigentümerversammlung" die Gemeinschaft zu berechtigen und zu verpflichten, sondern die Pflicht der Miteigentümer, dies zu unterlassen. Er kommt daher auch für die Wohnungseigentümergeinschaft letztlich zu dem von ihm (aaO, 43) ua neben Gamerith aaO, Czermak/Welser aaO und Hofmeister in Schwimann ABGB2 Rz 6 zu § 837 sowie Schauer aaO für die schlichte Miteigentümergeinschaft erzielten Resümee, dass sich die Gemeinschaft durch die Verwalterbestellung weder ihres Rechtes auf Verwaltung an sich, noch ihrer Fähigkeit zur Ausübung des Verwaltungsrechts begeben und die von ihr gesetzten Verwaltungsakte daher gegenüber Dritten wirksam seien. Löcker kommt daher aaO, 267 zum Ergebnis, dass Rechtsfolge der Verwalterbestellung nicht der Verlust der Fähigkeit der Miteigentümer sei, als "Wohnungseigentümerversammlung" die Gemeinschaft zu berechtigen und zu verpflichten, sondern die Pflicht der Miteigentümer, dies zu unterlassen. Er kommt daher auch für die Wohnungseigentümergeinschaft letztlich zu dem von ihm (aaO, 43) ua neben Gamerith aaO, Czermak/Welser aaO und Hofmeister in Schwimann ABGB2 Rz 6 zu Paragraph 837, sowie Schauer aaO für die schlichte Miteigentümergeinschaft erzielten Resümee, dass sich die Gemeinschaft durch die Verwalterbestellung weder ihres Rechtes auf Verwaltung an sich, noch ihrer Fähigkeit zur Ausübung des Verwaltungsrechts begeben und die von ihr gesetzten Verwaltungsakte daher gegenüber Dritten wirksam seien.

Der erkennende Senat erachtet die - hier notwendigerweise zusammengefasst - wiedergegebenen Erwägungen Löckers insgesamt für überzeugend und schließt sich daher der dargestellten Auffassung des Genannten an. Dies erscheint speziell im vorliegenden Fall auch deshalb sachgerecht, als zum Zeitpunkt, als die klagende Partei erstmals

den Einwand erhob, dass der Versicherungsmakler nach dem Inhalt des Kündigungsschreibens nicht für die Hausverwaltung, sondern für die Mehrheitseigentümerin T***** eingeschritten sei, seitens der Hausverwaltung (die die beklagte Partei im vorliegenden Prozess ja vertritt) längst betont und klargelegt worden war, dass tatsächlich ohnehin (auch) sie den Versicherungsmakler bevollmächtigt hatte.

Meinhart, WEG 1975, 163 und Palten, Wohnungseigentumsrecht 2 Rz 196 gehen zur Begründung ihrer Gegenmeinung, dass keiner der Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft mehr selbständig Verwaltungshandlungen vornehmen könne, sobald ein Verwalter bestellt sei, nicht auf die Spezifika der Wohnungseigentümergeinschaft ein; ihre Ansicht fußt offenbar auf der Auffassung des grundsätzlichen Ausschlusses der sog. Parallelverwaltung, die im Lichte der Entscheidung 5 Ob 321/99p aber, wie dargestellt, als veraltet zu bezeichnen ist.

Da die Mehrheit der Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft - im Rahmen der Kontrollrechte der Minderheit - grundsätzlich jederzeit die ordentliche Verwaltung an sich ziehen kann (vgl 5 Ob 2064/96g mwN), muss im vorliegenden Fall die Berechtigung einer Mehrheitseigentümerin zur Eigentümerwechselkündigung eines Versicherungsvertrages grundsätzlich bejaht werden. Es ist daher weiters auf die vom Berufungsgericht auf Grund unrichtiger Rechtsansicht dahingestellt gelassene Frage einzugehen, ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine vorzeitige Kündigung des Versicherungsvertrages gemäß § 70 VersVG durch T***** gegeben sind. Da die Mehrheit der Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft - im Rahmen der Kontrollrechte der Minderheit - grundsätzlich jederzeit die ordentliche Verwaltung an sich ziehen kann (vergleiche 5 Ob 2064/96g mwN), muss im vorliegenden Fall die Berechtigung einer Mehrheitseigentümerin zur Eigentümerwechselkündigung eines Versicherungsvertrages grundsätzlich bejaht werden. Es ist daher weiters auf die vom Berufungsgericht auf Grund unrichtiger Rechtsansicht dahingestellt gelassene Frage einzugehen, ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine vorzeitige Kündigung des Versicherungsvertrages gemäß Paragraph 70, VersVG durch T***** gegeben sind.

Der erkennende Senat war erst jüngst zu 7 Ob 297/99y mit dem Problem konfrontiert, unter welchen Voraussetzungen der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft zur Eigentümerwechselkündigung nach § 70 VersVG berechtigt. Es wurde ausgesprochen, dass mit dem Erwerb von mehr als 50 % der Anteile an der Liegenschaft auch die Legitimation zur Eigentümerwechselkündigung erworben werde. Der erkennende Senat war erst jüngst zu 7 Ob 297/99y mit dem Problem konfrontiert, unter welchen Voraussetzungen der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft zur Eigentümerwechselkündigung nach Paragraph 70, VersVG berechtigt. Es wurde ausgesprochen, dass mit dem Erwerb von mehr als 50 % der Anteile an der Liegenschaft auch die Legitimation zur Eigentümerwechselkündigung erworben werde.

Daran ist festzuhalten, wobei auf die eingehende Begründung der zitierten Entscheidung verwiesen werden kann. Die Revisionsgegnerin, der diese oberstgerichtliche Judikatur offenbar nicht bekannt war, bringt nichts vor, was ihre Auffassung, nur der Erwerb der gesamten versicherten Liegenschaft berechtere zur Eigentümerwechselkündigung nach § 70 VersVG entgegen den zu 7 Ob 297/99y angestellten Erwägungen zu stützen vermöchte. Ihr Einwand, durch § 70 VersVG werde der Versicherungsunternehmer insofern benachteiligt, weil er "ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes um den Bestand des sonst durch Befristung zumindest gegenüber dem ursprünglichen Vertragspartner gesicherten Versicherungsvertrages fürchten muss", übersieht, dass § 70 VersVG den Versicherer und den Erwerber im Falle eines Eigentümerwechsels gleichermaßen zur Kündigung berechtigt. Auch der Versicherer hat also das Recht, im Falle des Erwerbs der Mehrheitsanteile an der Liegenschaft durch eine Person, die ihm als Versicherungsnehmer nicht genehm ist, den Vertrag nach § 70 VersVG aufzukündigen. Daran ist festzuhalten, wobei auf die eingehende Begründung der zitierten Entscheidung verwiesen werden kann. Die Revisionsgegnerin, der diese oberstgerichtliche Judikatur offenbar nicht bekannt war, bringt nichts vor, was ihre Auffassung, nur der Erwerb der gesamten versicherten Liegenschaft berechtere zur Eigentümerwechselkündigung nach Paragraph 70, VersVG entgegen den zu 7 Ob 297/99y angestellten Erwägungen zu stützen vermöchte. Ihr Einwand, durch Paragraph 70, VersVG werde der Versicherungsunternehmer insofern benachteiligt, weil er "ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes um den Bestand des sonst durch Befristung zumindest gegenüber dem ursprünglichen Vertragspartner gesicherten Versicherungsvertrages fürchten muss", übersieht, dass Paragraph 70, VersVG den Versicherer und den Erwerber im Falle eines Eigentümerwechsels gleichermaßen zur Kündigung berechtigt. Auch der Versicherer hat also das Recht, im Falle des Erwerbs der Mehrheitsanteile an der Liegenschaft durch eine Person, die ihm als Versicherungsnehmer nicht genehm ist, den Vertrag nach Paragraph 70, VersVG aufzukündigen.

Der gegenständliche Versicherungsvertrag wurde daher mit dem Kündigungsschreiben vom 11. 5. 1998 wirksam

aufgekündigt. Da demnach das Versicherungsverhältnis mit Schluss der bei Zugang der Kündigung laufenden Versicherungsperiode (hier also ab Juli 1998) erloschen ist (vgl. Kohlhosser in Prölss/Martin VVG26, 599), hatte die beklagte Partei ab diesem Zeitpunkt keine Versicherungsprämien mehr zu leisten. In Stattgebung der Revision war daher die das Klagebegehren nach weiteren Prämienzahlungen abweisende Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen. Der gegenständliche Versicherungsvertrag wurde daher mit dem Kündigungsschreiben vom 11. 5. 1998 wirksam aufgekündigt. Da demnach das Versicherungsverhältnis mit Schluss der bei Zugang der Kündigung laufenden Versicherungsperiode (hier also ab Juli 1998) erloschen ist (vergleiche Kohlhosser in Prölss/Martin VVG26, 599), hatte die beklagte Partei ab diesem Zeitpunkt keine Versicherungsprämien mehr zu leisten. In Stattgebung der Revision war daher die das Klagebegehren nach weiteren Prämienzahlungen abweisende Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E58688 07A01480

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0070OB00148.00S.0712.000

Dokumentnummer

JJT_20000712_OGH0002_0070OB00148_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