jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/11 5Ob244/98p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.05.1999

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 Außerstreitsache des Antragstellers Günther G*****, vertreten durch Dr. Johannes Waldbauer, Dr. Roland Paumgarten, Dr. Helmut Naschberger, Mag. Michael Waldbauer, Rechtsanwälte in Kufstein, wider den Antragsgegner Roman R*****, vertreten durch Dr. Thomas Treichl, Mag. Martin Krumschnabel, Rechtsanwälte in Kufstein, wegen § 26 Abs 1 Z 5 WEG (§ 16 Abs 3 WEG), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 2. Juli 1998, GZ 2 R 635/97i-15, womit infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Kufstein vom 19. August 1997, GZ Msch 135/97v-9, bestätigt wurde, denDer 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 Außerstreitsache des Antragstellers Günther G*****, vertreten durch Dr. Johannes Waldbauer, Dr. Roland Paumgarten, Dr. Helmut Naschberger, Mag. Michael Waldbauer, Rechtsanwälte in Kufstein, wider den Antragsgegner Roman R*****, vertreten durch Dr. Thomas Treichl, Mag. Martin Krumschnabel, Rechtsanwälte in Kufstein, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG (Paragraph 16, Absatz 3, WEG), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 2. Juli 1998, GZ 2 R 635/97i-15, womit infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Kufstein vom 19. August 1997, GZ Msch 135/97v-9, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG in Verbindung mit § 26 Abs 2 WEG und § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO in Verbindung mit § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrt als Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, die der Antragsgegner bis zum 31. 12. 1993 verwaltete, diesen zur Herausgabe der unstrittig der Höhe nach feststehenden Rücklage von S 85.279,13 an den

neuen Verwalter zu verhalten (§ 16 Abs 3 WEG).Der Antragsteller begehrt als Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft, die der Antragsgegner bis zum 31. 12. 1993 verwaltete, diesen zur Herausgabe der unstrittig der Höhe nach feststehenden Rücklage von S 85.279,13 an den neuen Verwalter zu verhalten (Paragraph 16, Absatz 3, WEG).

Der Antragsgegner tritt dem Begehren im Wesentlichen mit der Begründung entgegen, seiner Herausgabeverpflichtung stünden eigene Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft entgegen. Es existierten zwei Hausverwaltungskonten, die erheblich überzogen seien und zu deren Abdeckung der Antragsgegner nicht in Vorlage treten müsse. Er erklärte daher die "Aufrechnung seiner eigenen Forderungen gegen einen allfälligen Auszahlungsanspruch auf die Rücklage". Dabei berief er sich auf die Rechtsänderungen durch das 3. WÄG hinsichtlich der Rechtsnatur der Rücklage nach § 16 WEG.Der Antragsgegner tritt dem Begehren im Wesentlichen mit der Begründung entgegen, seiner Herausgabeverpflichtung stünden eigene Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft entgegen. Es existierten zwei Hausverwaltungskonten, die erheblich überzogen seien und zu deren Abdeckung der Antragsgegner nicht in Vorlage treten müsse. Er erklärte daher die "Aufrechnung seiner eigenen Forderungen gegen einen allfälligen Auszahlungsanspruch auf die Rücklage". Dabei berief er sich auf die Rechtsänderungen durch das 3. WÄG hinsichtlich der Rechtsnatur der Rücklage nach Paragraph 16, WEG.

Beide Vorinstanzen verhielten den Antragsgegner zur Herausgabe der der Höhe nach unstrittigen Rücklage an den neuen Verwalter.

Das Rekursgericht ging in Übereinstimmung mit dem Erstgericht davon aus, daß für die noch vor Inkrafttreten des 3. WÄG beendete Verwaltungstätigkeit des Antragsgegners noch die alte Rechtlage zum Tragen komme. Demnach sei jeder einzelne Wohnungseigentümer legitimiert gewesen, einen Antrag nach § 16 Abs 3 WEG zu stellen. Der vom Antragsgegner angestrebten Aufrechnung stehe § 1440 ABGB entgegen.Das Rekursgericht ging in Übereinstimmung mit dem Erstgericht davon aus, daß für die noch vor Inkrafttreten des 3. WÄG beendete Verwaltungstätigkeit des Antragsgegners noch die alte Rechtlage zum Tragen komme. Demnach sei jeder einzelne Wohnungseigentümer legitimiert gewesen, einen Antrag nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG zu stellen. Der vom Antragsgegner angestrebten Aufrechnung stehe Paragraph 1440, ABGB entgegen.

Allerdings bestehe zur Frage, ob nach Bestellung eines gemeinsamen Verwalters einzelne Mit- und Wohnungseigentümer noch zu selbständigen Vertretungshandlungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung berechtigt seien, divergierende Rechtsprechung des Höchstgerichtes. Deshalb erklärte das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne einer Antragsabweisung.

Der Antragsteller beantragte, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO ist der Revisionsrekurs nicht zulässig.Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO ist der Revisionsrekurs nicht zulässig.

Die an sich für Dauerrechtsverhältnisse überflüssige Bestimmung des Art III Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG (Würth in WohnR 94 Anm 1 zu Art III Abschnitt II) ändert nichts daran, daß die neuen Rechtsvorschriften in der Regel nur auf nach Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte angewendet werden können (5 Ob 2148/96k). Das hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrmals im Zusammenhang mit der Frage der Legitimation einzelner Wohnungeigentümer zur Durchsetzung, vor Inkrafttreten des § 13c WEG entstandener Ansprüche ausgesprochen. Durch die Schaffung der neuen Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG gehen Dritte, die vor Inkrafttreten des 3. WÄG gegen einzelne Miteigentümer Rechte erworben haben, dieser nicht verlustig (1 Ob 72/97p = SZ 70/159; 5 Ob 646/97t, 5 Ob 113/98y, 5 Ob 306/98f).Die an sich für Dauerrechtsverhältnisse überflüssige Bestimmung des Art römisch III Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG (Würth in WohnR 94 Anmerkung 1 zu Art römisch III Abschnitt römisch II) ändert nichts daran, daß die neuen Rechtsvorschriften in der Regel nur auf nach Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte angewendet werden können (5 Ob 2148/96k). Das hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrmals im Zusammenhang mit der Frage der Legitimation einzelner Wohnungeigentümer zur Durchsetzung, vor Inkrafttreten des Paragraph 13 c, WEG entstandener Ansprüche ausgesprochen. Durch die Schaffung der neuen

Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG gehen Dritte, die vor Inkrafttreten des 3. WÄG gegen einzelne Miteigentümer Rechte erworben haben, dieser nicht verlustig (1 Ob 72/97p = SZ 70/159; 5 Ob 646/97t, 5 Ob 113/98y, 5 Ob 306/98f).

Der Anspruch auf Herausgabe der Rücklage entstand im hier vorliegenden Fall zweifelsfrei vor Inkrafttreten des 3. WÄG, sodaß die zur alten Rechtslage bestehende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Aktivlegitimation jedes einzelnen Wohnungseigentümers für Anträge auf Abrechnung der Rücklage oder Herausgabe des Rücklagenüberschusses (§ 16 Abs 3 WEG) an den neuen Verwalter hier jedenfalls weiter anzuwenden ist (5 Ob 152/86 = MietSlg 38.636).Der Anspruch auf Herausgabe der Rücklage entstand im hier vorliegenden Fall zweifelsfrei vor Inkrafttreten des 3. WÄG, sodaß die zur alten Rechtslage bestehende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Aktivlegitimation jedes einzelnen Wohnungseigentümers für Anträge auf Abrechnung der Rücklage oder Herausgabe des Rücklagenüberschusses (Paragraph 16, Absatz 3, WEG) an den neuen Verwalter hier jedenfalls weiter anzuwenden ist (5 Ob 152/86 = MietSlg 38.636).

Zur neuen Rechtslage, wonach die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft konzipiert ist, hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, daß nur mehr der Wohnungseigentümergemeinschaft die Antragslegitimation nach § 16 Abs 3 WEG zukommt (5 Ob 93/98g = WoBl 1998, 341/226 mit Anm Call = EWR II/16/7 ff).Zur neuen Rechtslage, wonach die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft konzipiert ist, hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, daß nur mehr der Wohnungseigentümergemeinschaft die Antragslegitimation nach Paragraph 16, Absatz 3, WEG zukommt (5 Ob 93/98g = WoBl 1998, 341/226 mit Anmerkung Call = EWR II/16/7 ff).

Unzweifelhaft ist im vorliegenden Fall noch die Vorschrift des § 16 Abs 2 idF vor dem 3. WÄG anzuwenden, wonach die Rücklage gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer war. Erst seit der durch das 3. WÄG geänderten Rechtslage ist die ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage für die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weggefallen. Die Rücklage ist nun für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, etwa auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten verwendbar (5 Ob 367/97z = EWR II/16/4 ff). Nach der alten Rechtslage war der Verwalter jedenfalls zur Abdeckung von Bewirtschaftungskosten oder Finanzierungslücken für andere Liegenschaftsaufwendungen aus der Rücklage nicht berechtigt, weshalb ihm nach § 1440 ABGB auch eine dementsprechende Aufrechnung mit eigenen Forderungen untersagt war.Unzweifelhaft ist im vorliegenden Fall noch die Vorschrift des Paragraph 16, Absatz 2, in der Fassung vor dem 3. WÄG anzuwenden, wonach die Rücklage gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer war. Erst seit der durch das 3. WÄG geänderten Rechtslage ist die ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage für die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weggefallen. Die Rücklage ist nun für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, etwa auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten verwendbar (5 Ob 367/97z = EWR II/16/4 ff). Nach der alten Rechtslage war der Verwalter jedenfalls zur Abdeckung von Bewirtschaftungskosten oder Finanzierungslücken für andere Liegenschaftsaufwendungen aus der Rücklage nicht berechtigt, weshalb ihm nach Paragraph 1440, ABGB auch eine dementsprechende Aufrechnung mit eigenen Forderungen untersagt war.

Die Vorinstanzen haben in Übereinstimmung mit der Rechtslage vor dem

3. WÄG und der dazu bestehenden Rechtsprechung die allein entscheidungsrelevanten Fragen zutreffend gelöst, ohne daß darüberhinaus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung zu klären wäre.

Der Revisionrekurs ist daher unzulässig.

Der Ersatz rechtsfreundlicher Vertretung im Rechtsmittelverfahren kommt infolge der Regelung des § 37 Abs 3 Z 19 iVm § 26 Abs 2 WEG nicht in Betracht.Der Ersatz rechtsfreundlicher Vertretung im Rechtsmittelverfahren kommt infolge der Regelung des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG nicht in Betracht.

Anmerkung

E53972 05AA2448

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00244.98P.0511.000

Dokumentnummer

JJT_19990511_OGH0002_0050OB00244_98P0000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at