

# TE OGH 1999/3/9 5Ob61/99b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.03.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dr. Gerhard R\*\*\*\*\*, 2.) Dr. Gerd H\*\*\*\*\*, wider die beklagte Partei Wohnungseigentümergeinschaft G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Gerhard Engin-Deniz und Dr. Christian Reimitz, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen S 61.429,35 sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. September 1998, GZ 37 R 555/98m-12, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 17. April 1998, GZ 26 C 2018/97s-8, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien haben die Kosten der Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die Kläger begehren von der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft S 61.429,35 sA, weil sie als ehemalige Hausverwalter vom Magistrat der Stadt Wien (der bereits ein Zwangspfandrecht an der Liegenschaft erwirkt habe) nachträglich für das Haus vorgeschriebene Wassergebühren bezahlt hätten.

Die Beklagte wendete insbesondere mangelnde passive Klagslegitimation ein.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der beklagten Partei nicht Folge und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil das Berufungsgericht von der Judikatur des Obersten Gerichtshofs nicht abgegangen sei.

Die beklagte Partei stellte daraufhin den Antrag auf Zulassung der ordentlichen Revision gemäß § 508 Abs 1 ZPO und verband damit die Ausführung der ordentlichen Revision. Die beklagte Partei stellte daraufhin den Antrag auf Zulassung der ordentlichen Revision gemäß Paragraph 508, Absatz eins, ZPO und verband damit die Ausführung der ordentlichen Revision.

Mit Beschluß vom 12. 1. 1999 änderte das Berufungsgericht seinen Unzulässigkeitsausspruch dahin ab, daß die ordentliche Revision zulässig sei; die Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft Schuldner von Forderungen nach § 1042 ABGB wegen von den Anspruchstellern getragenen Verwaltungskosten der Liegenschaft sei, habe der

Oberster Gerichtshof noch nicht ausdrücklich beantwortet. Mit Beschluß vom 12. 1. 1999 änderte das Berufungsgericht seinen Unzulässigkeitsausspruch dahin ab, daß die ordentliche Revision zulässig sei; die Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft Schuldner von Forderungen nach Paragraph 1042, ABGB wegen von den Anspruchstellern getragenen Verwaltungskosten der Liegenschaft sei, habe der Oberste Gerichtshof noch nicht ausdrücklich beantwortet.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist unzulässig.

Die Zurückweisung einer ordentlichen Revision wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Die Zurückweisung einer ordentlichen Revision wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage kann im vorliegenden Fall auf sich beruhen, weil auf die Vorschrift des § 1042 ABGB nicht zurückgegriffen werden muß: Die Kläger waren bis 30. 11. 1994 Hausverwalter. Die gegenständlichen Wassergebühren wurden mit Bescheid vom 17. 6. 1994 zu ihren Händen vorgeschrieben. Mangels Deckung durch Einnahmen erfolgte zunächst keine Zahlung. In der Folge übermittelten die Kläger die Vorschreibung an die neue Hausverwaltung, die sie jedoch mit dem Hinweis, die Gebühren seien während der Zeit der Verwaltung des Hauses durch die Kläger angefallen, retournierte. Diese Vorgangsweise des neuen Vertreters der Wohnungseigentümergeinschaft durften die Kläger dahin verstehen, sie wären nach dem Willen der Gemeinschaft für die Bezahlung der Wassergebühren noch zuständig. Wenn sie in der Folge tatsächlich Zahlung leisteten, geschah dies im Rahmen einer insoweit (zumindest schlüssig) vereinbarten Fortsetzungspflicht als Nachwirkung des Auftragsverhältnisses (vgl Strasser in Rummel<sup>2</sup> §§ 1020 bis 1026 ABGB Rz 37, 39). Für den Aufwändersatz ist dann aber § 1014 ABGB maßgebend. Die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage kann im vorliegenden Fall auf sich beruhen, weil auf die Vorschrift des Paragraph 1042, ABGB nicht zurückgegriffen werden muß: Die Kläger waren bis 30. 11. 1994 Hausverwalter. Die gegenständlichen Wassergebühren wurden mit Bescheid vom 17. 6. 1994 zu ihren Händen vorgeschrieben. Mangels Deckung durch Einnahmen erfolgte zunächst keine Zahlung. In der Folge übermittelten die Kläger die Vorschreibung an die neue Hausverwaltung, die sie jedoch mit dem Hinweis, die Gebühren seien während der Zeit der Verwaltung des Hauses durch die Kläger angefallen, retournierte. Diese Vorgangsweise des neuen Vertreters der Wohnungseigentümergeinschaft durften die Kläger dahin verstehen, sie wären nach dem Willen der Gemeinschaft für die Bezahlung der Wassergebühren noch zuständig. Wenn sie in der Folge tatsächlich Zahlung leisteten, geschah dies im Rahmen einer insoweit (zumindest schlüssig) vereinbarten Fortsetzungspflicht als Nachwirkung des Auftragsverhältnisses vergleiche Strasser in Rummel<sup>2</sup> Paragraphen 1020 bis 1026 ABGB Rz 37, 39). Für den Aufwändersatz ist dann aber Paragraph 1014, ABGB maßgebend.

In einem Fall, in dem ebenfalls ein ehemaliger Hausverwalter von einer Wohnungseigentümergeinschaft Aufwändersatz begehrte, hat der erkennende Senat zu 5 Ob 265/98a folgendes ausgesprochen: Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde erst mit dem Inkrafttreten des Abschnittes I des Art III des 3. WÄG am 1. 1. 1994 mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet und kann daher auch erst seit diesem Zeitpunkt Adressat von Aufwändersatzansprüchen des Verwalters sein (...). Hinsichtlich der - wie hier - nach dem 31. 12. 1993 entstandenen Aufwändersatzansprüche wäre die Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft zu bejahen. Ihr kommt gemäß § 13c Abs 1 WEG in allen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eigene Rechtspersönlichkeit zu, sie kann in diesem Rechtsbereich als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Da § 17 Abs 2 WEG den Verwalter dazu verpflichtet, die Interessen aller Miteigentümer der Liegenschaft zu wahren und Weisungen der Mehrheit zu befolgen, kann nicht zweifelhaft sein, daß der Verwalter seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zu ihr und nicht mehr zu den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümergeinschaft in einem Auftragsverhältnis steht. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet in Verwaltungsangelegenheiten und ist damit zum Gewaltgeber des Verwalters geworden. Folgerichtig hat der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in § 1014 ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die gemäß § 13c WEG zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 - an die einzelnen Miet- und Wohnungseigentümergeinschaft halten können. In einem Fall, in dem ebenfalls ein ehemaliger Hausverwalter von einer Wohnungseigentümergeinschaft Aufwändersatz begehrte,

hat der erkennende Senat zu 5 Ob 265/98a folgendes ausgesprochen: Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde erst mit dem Inkrafttreten des Abschnittes römisch eins des Art römisch III des 3. WÄG am 1. 1. 1994 mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet und kann daher auch erst seit diesem Zeitpunkt Adressat von Aufwandsersatzansprüchen des Verwalters sein (...). Hinsichtlich der - wie hier - nach dem 31. 12. 1993 entstandenen Aufwandsersatzansprüche wäre die Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft zu bejahen. Ihr kommt gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG in allen Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eigene Rechtspersönlichkeit zu, sie kann in diesem Rechtsbereich als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen. Da Paragraph 17, Absatz 2, WEG den Verwalter dazu verpflichtet, die Interessen aller Miteigentümer der Liegenschaft zu wahren und Weisungen der Mehrheit zu befolgen, kann nicht zweifelhaft sein, daß der Verwalter seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zu ihr und nicht mehr zu den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümergeinschaft in einem Auftragsverhältnis steht. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet in Verwaltungsangelegenheiten und ist damit zum Gewaltgeber des Verwalters geworden. Folgerichtig hat der Verwalter die aus diesem Rechtsverhältnis entstehenden Ansprüche, insbesondere den in Paragraph 1014, ABGB geregelten Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen. Er gehört zu jenen Gläubigern, die gemäß Paragraph 13 c, WEG zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Absatz 2, - an die einzelnen Miet- und Wohnungseigentümergeinschaft halten können.

Irgendein Hinweis darauf, die Kläger hätten Zahlung aufgrund einer besonderen Rechtsbeziehung zu einzelnen Wohnungseigentümergeinschaft (private Darlehensgewährung) geleistet, haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben; vielmehr handelt es sich um eine Aufwendung für die Liegenschaft, die den Klägern nur durch den Einsatz eigener Mittel möglich war (vgl neuerlich 5 Ob 265/98a).Irgendein Hinweis darauf, die Kläger hätten Zahlung aufgrund einer besonderen Rechtsbeziehung zu einzelnen Wohnungseigentümergeinschaft (private Darlehensgewährung) geleistet, haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben; vielmehr handelt es sich um eine Aufwendung für die Liegenschaft, die den Klägern nur durch den Einsatz eigener Mittel möglich war vergleiche neuerlich 5 Ob 265/98a).

Die Bejahung der Passivlegitimation der beklagten Partei ist somit durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gedeckt.

Auch in der Revision wird keine (sonstige) Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufgezeigt: Die Rechtsprechung zur Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Altmietvertrag über ein Wohnungseigentumsobjekt und von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, die allgemeine Teile des Hauses betreffen, ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Der Beantwortung einer erheblichen Rechtsfrage bedurfte es also nicht, weshalb die Revision - ungeachtet des geänderten Zulässigkeitsausspruches des Berufungsgerichts, der den Obersten Gerichtshof nicht bindet - als unzulässig zurückzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40, 50 ZPO. Die Kläger haben auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 40,, 50 ZPO. Die Kläger haben auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen.

#### **Anmerkung**

E53167 05A00619

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

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00061.99B.0309.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990309\_OGH0002\_0050OB00061\_99B0000\_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](http://www.jusline.at)