

# TE OGH 1998/10/27 50b265/98a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.10.1998

## Kopf

Oberster Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I\*\*\*\*\*gesmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Wohnungseigentumsgemeinschaft des Hauses W\*\*\*\*\*, vertreten durch den Verwalter Walter Hackelbauer, Immobilienverwalter, Wiedner Hauptstraße 35, 1040 Wien, dieser vertreten durch Dr. Gustav Ettl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 127.461,85 s. A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 28. Mai 1998, GZ 12 R 213/97z-24, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 11. Juni 1997, GZ 25 Cg 328/96f-18, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden mit Ausnahme der bereits in Rechtskraft erwachsenen Stattgebung des Klagebegehrens im Umfang von S 2.540,10 samt 4 % Zinsen seit 2. 3. 1995 unter gleichzeitiger Abweisung eines Zinsenmehrbegehrens von 8 % aus S 2.540,10 seit 2. 3. 1995 also hinsichtlich eines Begehrens von S 124.921,75 samt 12 % Zinsen seit 2. 3. 1995, aufgehoben; in diesem Umfang wird die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Prozeßgericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens, ausgenommen die Kosten der zurückgewiesenen Berufung der beklagten Partei ON 20, sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

## Text

Begründung:

Die Klägerin war vom 1. 10. 1993 bis 28. 2. 1995 Verwalterin der auf der Liegenschaft \*\*\*\*\* errichteten Wohnungseigentumsanlage. Sie fordert nunmehr von der Wohnungseigentümergeinschaft den Ersatz von Aufwendungen aus dieser Verwaltungstätigkeit, und zwar insgesamt S 127.461,85 s.A. Einem Teil dieses Begehrens wurde bereits rechtskräftig stattgegeben. Er betrifft offene Beiträge des Wohnungseigentümers Cvijetin M\*\*\*\*\* im Umfang von S 2.540,10, mit denen die Klägerin "in Vorlage getreten ist".

Die Klägerin begründete ihr noch offenes Begehren damit, "als Hausverwaltung für die Wohnungseigentumsobjekte der Reza G\*\*\*\*\*, des Hossein G\*\*\*\*\* und des Kurt H\*\*\*\*\* mit Reparaturfondsbeiträgen und Betriebskosten in Vorlage getreten zu sein". Diese Vorlagen (für Reza G\*\*\*\*\* S 21.527,61, für Hossein G\*\*\*\*\* S 33.460,70 und für Kurt

H\*\*\*\*\* S 69.933,44) würden bis Oktober 1993 zurückreichen (näheres ist der Aufstellung in der Klage zu entnehmen) und wären bereits Gegenstand von Klagen gegen die säumigen Wohnungseigentümer gewesen, doch hätten sich die Forderungen trotz vollstreckbarer Titel (lediglich gegen Cvijetin M\*\*\*\*\* sei die Klage abgewiesen worden, weil das angerufene Gericht meinte, es müsse die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen werden) als uneinbringlich herausgestellt. Tatsächlich ergebe sich aus den einschlägigen Bestimmungen des WEG, daß primär die Wohnungseigentümergeinschaft zur Begleichung der klagsgegenständlichen Aufwendungen verpflichtet sei. Die Titel gegen die säumigen Wohnungseigentümer stünden der Klage gegen die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümergeinschaft nicht entgegen.

Die beklagte Partei bestritt hinsichtlich jener Forderungen, für die bereits Titel gegen die säumigen Wohnungseigentümer bestehen, ihre Passivlegitimation, weil der Klägerin bereits Rechtsschutz gewährt worden sei. Die Klagsforderung sei auch gar nicht fällig, weil keine dem § 17 Abs 1 Z 1 WEG entsprechende Abrechnung gelegt worden sei. Schließlich seien die den Hossein G\*\*\*\*\* und die Reza G\*\*\*\*\* betreffenden Ansprüche bereits verjährt. Es wurde daher die kostenpflichtige Abweisung des Klagebegehrens beantragt. Die beklagte Partei bestritt hinsichtlich jener Forderungen, für die bereits Titel gegen die säumigen Wohnungseigentümer bestehen, ihre Passivlegitimation, weil der Klägerin bereits Rechtsschutz gewährt worden sei. Die Klagsforderung sei auch gar nicht fällig, weil keine dem Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG entsprechende Abrechnung gelegt worden sei. Schließlich seien die den Hossein G\*\*\*\*\* und die Reza G\*\*\*\*\* betreffenden Ansprüche bereits verjährt. Es wurde daher die kostenpflichtige Abweisung des Klagebegehrens beantragt.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren lediglich im Umfang von S 2.540,10 samt 4 % Zinsen seit 2. 3. 1995 statt und wies das Mehrbegehren ab. Es stellte fest:

Im Zuge ihrer Verwaltungstätigkeit ist die Klägerin mit Reparaturfondsbeiträgen sowie Betriebskosten in Vorlage getreten. Die diesbezügliche Abrechnung wurde den einzelnen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht. Trotz ordnungsgemäßer Einforderung der aushaftenden Beträge blieben die Wohnungseigentümer Cvijetin M\*\*\*\*\*, Reza G\*\*\*\*\*, Hossein G\*\*\*\*\* und Kurt H\*\*\*\*\* die eingangs erwähnten Beträge schuldig. Alle wurden geklagt. Die gegen Cvijetin M\*\*\*\*\* zu 6 C 2143/95d des Bezirksgerichtes Floridsdorf eingebrachte Klage wurde jedoch mit der Begründung abgewiesen, daß gemäß § 13c WEG nicht die einzelnen Wohnungseigentümer geklagt werden könnten, sondern lediglich die Miteigentümergeinschaft. Bezüglich Hossein G\*\*\*\*\* wurde im Verfahren 6 C 2079/95t des Bezirksgerichtes Floridsdorf am 28. März 1996 ein Vergleich über die Zahlung von S 32.000,- abgeschlossen und sodann wegen Nichtzahlung zu 20 E 5451/96k des Bezirksgerichtes Floridsdorf Exekution geführt. Das Verfahren 6 C 2179/95y des Bezirksgerichtes Floridsdorf gegen Reza G\*\*\*\*\* endete ebenfalls am 28. 3. 1996 mit einem Vergleich über einen Betrag von S 22.000,-. Da nur zwei Raten beglichen wurden, kam es hinsichtlich der restlichen S 20.000,- zu 20 E 5452/96g des Bezirksgerichtes Floridsdorf zur Exekution über S 20.000,- durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung und schließlich zu 20 E 1452/97y des Bezirksgerichtes Floridsdorf zu einer Forderungsexekution gemäß § 294a EO. Seitens Reza G\*\*\*\*\* wurden dann noch weitere S 2.000,- bezahlt; die insgesamt hereingebrachten S 4.000,- wurden jedoch auf die aufgelaufenen Kosten verrechnet. Auch gegen Kurt H\*\*\*\*\* wurde wegen der aushaftenden Forderung von S 69.933,44 ein Verfahren beim Bezirksgericht Mödling zu 4 C 2409/95i eingeleitet. Auf Grund des Zahlungsbefehles vom 31. Oktober 1995 über diesen Betrag wurde zunächst Forderungsexekution gemäß § 294a EO zu 5 E 1341/96h des Bezirksgerichtes Baden geführt und sodann Exekution durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung zu 20 E 2394/96a des Bezirksgerichtes Floridsdorf. Sämtliche Exekutionsführungen blieben erfolglos, sodaß schließlich die klagende Partei von der beklagten Partei mit Schreiben vom 19. März 1997 die aufgelaufenen Kosten der Gerichtsverfahren in der Summe von S 40.882,- abzüglich der von Reza G\*\*\*\*\* bezahlten S 4.000,- eingeforderte. Diesen Betrag von S 36.882,- hat die klagende Partei an ihren Rechtsvertreter zur Einzahlung gebracht. Im Zuge ihrer Verwaltungstätigkeit ist die Klägerin mit Reparaturfondsbeiträgen sowie Betriebskosten in Vorlage getreten. Die diesbezügliche Abrechnung wurde den einzelnen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht. Trotz ordnungsgemäßer Einforderung der aushaftenden Beträge blieben die Wohnungseigentümer Cvijetin M\*\*\*\*\*, Reza G\*\*\*\*\*, Hossein G\*\*\*\*\* und Kurt H\*\*\*\*\* die eingangs erwähnten Beträge schuldig. Alle wurden geklagt. Die gegen Cvijetin M\*\*\*\*\* zu 6 C 2143/95d des Bezirksgerichtes Floridsdorf eingebrachte Klage wurde jedoch mit der Begründung abgewiesen, daß gemäß Paragraph 13 c, WEG nicht die einzelnen Wohnungseigentümer geklagt werden könnten, sondern lediglich die Miteigentümergeinschaft. Bezüglich Hossein G\*\*\*\*\* wurde im Verfahren 6 C 2079/95t des Bezirksgerichtes

Floridsdorf am 28. März 1996 ein Vergleich über die Zahlung von S 32.000,-- abgeschlossen und sodann wegen Nichtzahlung zu 20 E 5451/96k des Bezirksgerichtes Floridsdorf Exekution geführt. Das Verfahren 6 C 2179/95y des Bezirksgerichtes Floridsdorf gegen Reza G\*\*\*\*\* endete ebenfalls am 28. 3. 1996 mit einem Vergleich über einen Betrag von S 22.000,--. Da nur zwei Raten beglichen wurden, kam es hinsichtlich der restlichen S 20.000,-- zu 20 E 5452/96g des Bezirksgerichtes Floridsdorf zur Exekution über S 20.000,-- durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung und schließlich zu 20 E 1452/97y des Bezirksgerichtes Floridsdorf zu einer Forderungsexekution gemäß Paragraph 294 a, EO. Seitens Reza G\*\*\*\*\* wurden dann noch weitere S 2.000,-- bezahlt; die insgesamt hereingebrachten S 4.000,-- wurden jedoch auf die aufgelaufenen Kosten verrechnet. Auch gegen Kurt H\*\*\*\*\* wurde wegen der aushaftenden Forderung von S 69.933,44 ein Verfahren beim Bezirksgericht Mödling zu 4 C 2409/95i eingeleitet. Auf Grund des Zahlungsbefehles vom 31. Oktober 1995 über diesen Betrag wurde zunächst Forderungsexekution gemäß Paragraph 294 a, EO zu 5 E 1341/96h des Bezirksgerichtes Baden geführt und sodann Exekution durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung zu 20 E 2394/96a des Bezirksgerichtes Floridsdorf. Sämtliche Exekutionsführungen blieben erfolglos, sodaß schließlich die klagende Partei von der beklagten Partei mit Schreiben vom 19. März 1997 die aufgelaufenen Kosten der Gerichtsverfahren in der Summe von S 40.882,-- abzüglich der von Reza G\*\*\*\*\* bezahlten S 4.000,-- eingeforderte. Diesen Betrag von S 36.882,-- hat die klagende Partei an ihren Rechtsvertreter zur Einzahlung gebracht.

Eine Verwertung durch Versteigerung der den Wohnungseigentümern gehörigen Objekte erfolgte aus dem Grund nicht, da die Forderung der klagenden Parteien im Hinblick auf vorrangige Forderungen nicht mehr befriedigt würden.

Rechtlich folgte das Erstgericht aus diesen Feststellungen, daß hinsichtlich jener Wohnungseigentümer, gegen die bereits Exekutionstitel bestehen, keine weitere Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft eingebracht werden könne. Lediglich bezüglich der Forderung gegen Cvijetin M\*\*\*\*\* erscheine die beklagte Partei (passiv) klagslegitimiert.

Das Berufungsgericht bestätigte den klagsabweisenden Teil dieser Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Schon aus der Klageerzählung ergebe sich, daß die Klägerin für einzelne Wohnungseigentumsobjekte, also für die dort genannten einzelnen Wohnungseigentümer "in Vorlage getreten" sei, also Zahlungen geleistet hat. Das bedeute nichts anderes, als daß die Klägerin den in der Klage angeführten einzelnen Wohnungseigentümern Zahlungen, die diese der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten gehabt hätten, kreditierte. Damit müsse sie sich auch an die einzelnen Wohnungseigentümer selbst halten und nicht an die Wohnungseigentümergeinschaft. Auch der Wohnungseigentumsverwalter selbst könne rückständige Betriebskostenanteile gegen säumige Miteigentümer im eigenen Namen und als materiell-rechtlich ihm selbst zustehende Ansprüche auf Aufwandsersatz mit Erfolg nur gegen die säumigen Miteigentümer geltend machen, wenn er für die belangten Miteigentümer in Vorlage getreten ist (WoBl 1992/152). Daran habe sich durch das 3. WÄG und die Schaffung der "Wohnungseigentümergeinschaft" nach § 13c WEG nichts geändert. Der offenbar gegenteiligen Meinung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien zu 36 R 581/96z könne nicht gefolgt werden. Nur wenn er persönlich nicht in Vorlage getreten wäre, wäre der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft tätig und klageberechtigt (WoBl 1992/152; WoBl 1997/75; WoBl 1997/119; MietSlg 40.650). Daß die Klägerin "persönlich" die begehrten Beträge oder Teile derselben der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt "vorgeschossen", also kreditiert hätte, habe sie nicht vorgebracht. Für die fehlenden Akonti aus einer laufenden Betriebskostenabrechnung wäre im übrigen die Wohnungseigentümergeinschaft selbst forderungsberechtigt (MietSlg 40.650), außer die Klägerin hätte - wie gesagt - diese Akonti der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht den einzelnen Wohnungseigentümern kreditiert. Schon aus der Klageerzählung ergebe sich, daß die Klägerin für einzelne Wohnungseigentumsobjekte, also für die dort genannten einzelnen Wohnungseigentümer "in Vorlage getreten" sei, also Zahlungen geleistet hat. Das bedeute nichts anderes, als daß die Klägerin den in der Klage angeführten einzelnen Wohnungseigentümern Zahlungen, die diese der Wohnungseigentümergeinschaft zu leisten gehabt hätten, kreditierte. Damit müsse sie sich auch an die einzelnen Wohnungseigentümer selbst halten und nicht an die Wohnungseigentümergeinschaft. Auch der Wohnungseigentumsverwalter selbst könne rückständige Betriebskostenanteile gegen säumige Miteigentümer im eigenen Namen und als materiell-rechtlich ihm selbst zustehende Ansprüche auf Aufwandsersatz mit Erfolg nur gegen die säumigen Miteigentümer geltend machen, wenn er für die belangten Miteigentümer in Vorlage getreten ist (WoBl 1992/152). Daran habe sich durch das 3. WÄG und die Schaffung der "Wohnungseigentümergeinschaft" nach Paragraph 13 c, WEG nichts geändert. Der offenbar gegenteiligen Meinung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien zu 36 R 581/96z könne nicht gefolgt werden. Nur wenn er persönlich nicht in Vorlage getreten wäre, wäre der

Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft tätig und klageberechtigt (WoBl 1992/152; WoBl 1997/75; WoBl 1997/119; MietSlg 40.650). Daß die Klägerin "persönlich" die begehrten Beträge oder Teile derselben der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt "vorgeschossen", also kreditiert hätte, habe sie nicht vorgebracht. Für die fehlenden Akonti aus einer laufenden Betriebskostenabrechnung wäre im übrigen die Wohnungseigentümergeinschaft selbst forderungsberechtigt (MietSlg 40.650), außer die Klägerin hätte - wie gesagt - diese Akonti der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht den einzelnen Wohnungseigentümern kreditiert.

Im vorliegenden Fall müsse sich die Klägerin an die einzelnen Wohnungseigentümer halten, gegen die sie bereits vollstreckbare Titel erwirkt hat.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß - soweit überblickbar - eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes in einem vergleichbaren Fall zur Frage fehle, ob der ausgeschiedene Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, der mit "Pauschalraten" (Betriebskosten und Rücklagen) für einzelne Miteigentümer in Vorlage getreten ist, diese Ansprüche (auch) gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen kann.

In der jetzt vorliegenden Revision tritt die Klägerin zunächst den Zweifeln entgegen, die das Berufungsgericht hinsichtlich ihrer Aktivlegitimation andeutete. Sowohl nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG als auch nach derzeitiger Rechtslage sei nämlich der Wohnungseigentumsverwalter im eigenen Namen zur Geltendmachung von Aufwandsersatzansprüchen befugt, die daraus resultieren, daß er im Rahmen seiner Tätigkeit für die Gemeinschaft aus eigenem Vermögen in Vorlage getreten ist. Ein solcher Fall liege hier vor. Eine Rechtsänderung habe sich durch das 3. WÄG nur insofern ergeben, als früher die einzelnen Wohnungseigentümer geklagt werden mußten, während jetzt gemäß § 13c WEG primär die Wohnungseigentümergeinschaft zu klagen sei. Mit der Bestimmung des § 13c WEG seien aber auch die Einwände gegen die Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft auszuräumen. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfüge in Verwaltungsangelegenheiten über eigene Rechtspersönlichkeit, und zwar sowohl im Außenverhältnis als auch gegenüber einzelnen Miteigentümern. In der Regel soll nur mehr sie geklagt werden können. § 13c WEG regle die Haftung der Gemeinschaft auch für den Fall, daß ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft die auf ihn entfallenden Kosten für den Betrieb (Betriebskosten) oder die Erhaltung/Verbesserung des Wohnungseigentumsobjektes nicht bezahlt. Nach Abs 2 leg cit hafte der einzelne Wohnungseigentümer erst dann persönlich (und zwar anteilig) für den Ausfall, den ein Gläubiger - also auch der Verwalter mit seinem Aufwandsersatzanspruch - erleidet, wenn die Rücklage nicht ausreicht. Es müsse daher vorrangig die Wohnungseigentümergeinschaft geklagt werden. Daß der Aufwandsersatzanspruch unrichtigerweise zunächst gegen die subsidiär haftenden Wohnungseigentümer geltend gemacht wurde, sei für die jetzige Klage bedeutungslos, weil mangels Identität der Parteien das Prozeßhindernis der Rechtskraft nicht greife und angesichts der Uneinbringlichkeit der Forderungen bei den Wohnungseigentümern ein Rechtsschutzbedürfnis an der Inanspruchnahme der sogar primär haftenden Wohnungseigentümergeinschaft bestehe. In der jetzt vorliegenden Revision tritt die Klägerin zunächst den Zweifeln entgegen, die das Berufungsgericht hinsichtlich ihrer Aktivlegitimation andeutete. Sowohl nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG als auch nach derzeitiger Rechtslage sei nämlich der Wohnungseigentumsverwalter im eigenen Namen zur Geltendmachung von Aufwandsersatzansprüchen befugt, die daraus resultieren, daß er im Rahmen seiner Tätigkeit für die Gemeinschaft aus eigenem Vermögen in Vorlage getreten ist. Ein solcher Fall liege hier vor. Eine Rechtsänderung habe sich durch das 3. WÄG nur insofern ergeben, als früher die einzelnen Wohnungseigentümer geklagt werden mußten, während jetzt gemäß Paragraph 13 c, WEG primär die Wohnungseigentümergeinschaft zu klagen sei. Mit der Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG seien aber auch die Einwände gegen die Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft auszuräumen. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfüge in Verwaltungsangelegenheiten über eigene Rechtspersönlichkeit, und zwar sowohl im Außenverhältnis als auch gegenüber einzelnen Miteigentümern. In der Regel soll nur mehr sie geklagt werden können. Paragraph 13 c, WEG regle die Haftung der Gemeinschaft auch für den Fall, daß ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft die auf ihn entfallenden Kosten für den Betrieb (Betriebskosten) oder die Erhaltung/Verbesserung des Wohnungseigentumsobjektes nicht bezahlt. Nach Absatz 2, leg cit hafte der einzelne Wohnungseigentümer erst dann persönlich (und zwar anteilig) für den Ausfall, den ein Gläubiger - also auch der Verwalter mit seinem Aufwandsersatzanspruch - erleidet, wenn die Rücklage nicht ausreicht. Es müsse daher vorrangig die Wohnungseigentümergeinschaft geklagt werden. Daß der Aufwandsersatzanspruch unrichtigerweise zunächst gegen die subsidiär haftenden Wohnungseigentümer geltend gemacht wurde, sei für die jetzige Klage bedeutungslos,

weil mangels Identität der Parteien das Prozeßhindernis der Rechtskraft nicht greife und angesichts der Uneinbringlichkeit der Forderungen bei den Wohnungseigentümern ein Rechtsschutzbedürfnis an der Inanspruchnahme der sogar primär haftenden Wohnungseigentümergeinschaft bestehe.

Der Revisionsantrag geht dahin, das angefochtene Urteil im Sinn einer gänzlichen Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern (gemeint ist offensichtlich der weitere Zuspruch von S 124.921,75 samt 12 % Zinsen seit 2. 3. 1995) oder aber beide Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Urteilsfällung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

Von der beklagten Partei liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsbeantwortung mit dem Antrag vor, der Revision nicht Folge zu geben, in eventu sie zurückzuweisen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig; sie erweist sich im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch als berechtigt.

Zutreffend hat das Berufungsgericht als prozeßentscheidend die Beantwortung der Frage erkannt, womit und für wen die Klägerin "in Vorlage getreten ist". Die diesbezüglichen Feststellungen erschöpfen sich darin, daß es sich um "Reparaturfondsbeiträge sowie Betriebskosten" gehandelt hat und daß die Fehlbeträge aus Zahlungsver säumnissen einzelner Wohnungseigentümer entstanden sind. Gleichermaßen auslegungsbedürftig ist das Vorbringen der Klägerin, "für Wohnungseigentumsobjekte" in Vorlage getreten zu sein. Dabei müßte, um die aktive und passive Klagslegitimation annehmen zu können, feststehen, daß die Klägerin als beauftragte Verwalterin der verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage einen Aufwand iSd § 1014 ABGB für die Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer gemacht hat, den sie jetzt von ihren bzw von ihrem Geschäftsherrn ersetzt verlangt. Zutreffend hat das Berufungsgericht als prozeßentscheidend die Beantwortung der Frage erkannt, womit und für wen die Klägerin "in Vorlage getreten ist". Die diesbezüglichen Feststellungen erschöpfen sich darin, daß es sich um "Reparaturfondsbeiträge sowie Betriebskosten" gehandelt hat und daß die Fehlbeträge aus Zahlungsver säumnissen einzelner Wohnungseigentümer entstanden sind. Gleichermaßen auslegungsbedürftig ist das Vorbringen der Klägerin, "für Wohnungseigentumsobjekte" in Vorlage getreten zu sein. Dabei müßte, um die aktive und passive Klagslegitimation annehmen zu können, feststehen, daß die Klägerin als beauftragte Verwalterin der verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage einen Aufwand iSd Paragraph 1014, ABGB für die Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer gemacht hat, den sie jetzt von ihren bzw von ihrem Geschäftsherrn ersetzt verlangt.

Als gesichert kann nach der Aktenlage gelten, daß die Klägerin eigenes Vermögen aufgewendet hat, als sie Beitragsrückstände einzelner Wohnungseigentümer zu den Betriebskosten und zur Rücklage der Wohnungseigentumsanlage abdeckte. Für die Annahme, daß sie dabei auf die vorhandene Rücklage oder eingehobene Vorauszahlungen anderer Miteigentümer, also auf Gemeinschaftsvermögen, zurückgegriffen hätte, fehlt nämlich jeglicher Anhaltspunkt in den Verfahrensergebnissen. Damit ist aber mit der bereits vom Berufungsgericht zitierten Judikatur die Aktivlegitimation der Klägerin zu bejahen. Sie macht einen materiell ihr zustehenden Anspruch und nicht einen solchen der Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer geltend (vgl MietSlg 43/18 ua; zuletzt 5 Ob 281/97b = EWr II/13c/26; 5 Ob 152/98h). Als gesichert kann nach der Aktenlage gelten, daß die Klägerin eigenes Vermögen aufgewendet hat, als sie Beitragsrückstände einzelner Wohnungseigentümer zu den Betriebskosten und zur Rücklage der Wohnungseigentumsanlage abdeckte. Für die Annahme, daß sie dabei auf die vorhandene Rücklage oder eingehobene Vorauszahlungen anderer Miteigentümer, also auf Gemeinschaftsvermögen, zurückgegriffen hätte, fehlt nämlich jeglicher Anhaltspunkt in den Verfahrensergebnissen. Damit ist aber mit der bereits vom Berufungsgericht zitierten Judikatur die Aktivlegitimation der Klägerin zu bejahen. Sie macht einen materiell ihr zustehenden Anspruch und nicht einen solchen der Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer geltend vergleiche MietSlg 43/18 ua; zuletzt 5 Ob 281/97b = EWr II/13c/26; 5 Ob 152/98h).

Nicht so eindeutig läßt sich die Frage der Passivlegitimation beantworten. Das Berufungsgericht hat das Vorbringen der Klägerin und die Feststellungen des Erstgerichtes so verstanden, daß die Klägerin den säumigen Wohnungseigentümern die für die Abdeckung ihrer Beitragsschulden notwendigen Geldbeträge vorgestreckt, ihnen also auf diese Weise Kredit bzw ein Darlehen gewährt hat. Wäre dem so, dann läge kein nach § 1014 ABGB ersatzfähiger Aufwand für den Geschäftsherrn, also für alle Mit- und Wohnungseigentümer, deren Interessen der

Verwalter gemäß § 17 Abs 2 WEG zu vertreten hat, vor, sondern eine nicht in den Aufgabenkreis des Wohnungseigentumsverwalters fallende private Darlehensgewährung oder Interzessionshandlung. Die Passivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft wäre aus dieser berufsgerichtlichen Sicht tatsächlich nicht gegeben. Nicht so eindeutig läßt sich die Frage der Passivlegitimation beantworten. Das Berufungsgericht hat das Vorbringen der Klägerin und die Feststellungen des Erstgerichtes so verstanden, daß die Klägerin den säumigen Wohnungseigentümern die für die Abdeckung ihrer Beitragsschulden notwendigen Geldbeträge vorgestreckt, ihnen also auf diese Weise Kredit bzw ein Darlehen gewährt hat. Wäre dem so, dann läge kein nach Paragraph 1014, ABGB ersatzfähiger Aufwand für den Geschäftsherrn, also für alle Mit- und Wohnungseigentümer, deren Interessen der Verwalter gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG zu vertreten hat, vor, sondern eine nicht in den Aufgabenkreis des Wohnungseigentumsverwalters fallende private Darlehensgewährung oder Interzessionshandlung. Die Passivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft wäre aus dieser berufsgerichtlichen Sicht tatsächlich nicht gegeben.

Das Vorbringen der Klägerin, für säumige Wohnungseigentümer in Vorlage getreten zu sein und die damit übereinstimmenden Feststellungen des Erstgerichtes lassen jedoch auch Deutung zu, daß die Klägerin Aufwendungen für die Liegenschaft zu bestreiten hatte, was ihr mangels ausreichender Dotation der Rücklage bzw des Betriebskostenkontos nur durch den Einsatz eigener Mittel möglich war. Diesfalls hätte sie im Rahmen ihrer Verwaltungssachen Aufwendungen für alle Mit- und Wohnungseigentümer gemacht, die sie gemäß § 1014 ABGB vom Gewaltgeber ersetzt verlangen kann. Die betragliche Übereinstimmung des Erstanpruches mit den Beitragsforderungen der Gemeinschaft bzw - nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG - des Verwalters gegen säumige Mit- und Wohnungseigentümer wäre allein dadurch bedingt, daß der Verwalter, um Schulden der Gemeinschaft zu tilgen, vorerst Beitragsausfälle einzelner Miteigentümer abdecken mußte. Das Vorbringen der Klägerin, für säumige Wohnungseigentümer in Vorlage getreten zu sein und die damit übereinstimmenden Feststellungen des Erstgerichtes lassen jedoch auch Deutung zu, daß die Klägerin Aufwendungen für die Liegenschaft zu bestreiten hatte, was ihr mangels ausreichender Dotation der Rücklage bzw des Betriebskostenkontos nur durch den Einsatz eigener Mittel möglich war. Diesfalls hätte sie im Rahmen ihrer Verwaltungssachen Aufwendungen für alle Mit- und Wohnungseigentümer gemacht, die sie gemäß Paragraph 1014, ABGB vom Gewaltgeber ersetzt verlangen kann. Die betragliche Übereinstimmung des Erstanpruches mit den Beitragsforderungen der Gemeinschaft bzw - nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG - des Verwalters gegen säumige Mit- und Wohnungseigentümer wäre allein dadurch bedingt, daß der Verwalter, um Schulden der Gemeinschaft zu tilgen, vorerst Beitragsausfälle einzelner Miteigentümer abdecken mußte.

Die derzeitige Aktenlage erlaubt noch keine verlässliche Entscheidung, welche der beiden Versionen zutrifft. Es wird daher mit den Parteien zu erörtern und allenfalls noch durch Beweisaufnahmen abzuklären sein, ob die Klägerin einen Anspruch gegen einzelne, mit ihr in einer besonderen Rechtsbeziehung stehende Wohnungseigentümer oder gemäß § 1014 ABGB gegen ihren Auftraggeber, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, geltend macht. Im ersten der beiden Fälle wird es bei der Abweisung des (restlichen) Klagebegehrens zu bleiben haben, im zweiten Fall ist folgendes zu beachten: Die derzeitige Aktenlage erlaubt noch keine verlässliche Entscheidung, welche der beiden Versionen zutrifft. Es wird daher mit den Parteien zu erörtern und allenfalls noch durch Beweisaufnahmen abzuklären sein, ob die Klägerin einen Anspruch gegen einzelne, mit ihr in einer besonderen Rechtsbeziehung stehende Wohnungseigentümer oder gemäß Paragraph 1014, ABGB gegen ihren Auftraggeber, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, geltend macht. Im ersten der beiden Fälle wird es bei der Abweisung des (restlichen) Klagebegehrens zu bleiben haben, im zweiten Fall ist folgendes zu beachten:

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 Aufwandsersatzansprüchen des Verwalters sein. Vor der entsprechenden Gesetzesänderung stand der Verwalter von Wohnungseigentum nur zu den Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft in einem Auftragsverhältnis. Dementsprechend konnte er Aufwandsersatzansprüche auch nur gegen die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer geltend machen. Eine private oder kumulative Übernahme von Schulden einzelner Mit- und Wohnungseigentümer durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Gesetz nicht vorgesehen (vgl WoBl 1997, 196/72; 5 Ob 113/98y), und zwar auch nicht in Ansehung von Aufwandsersatzansprüchen, die dem Verwalter gegen die Mit- und Wohnungseigentümer der von ihm verwalteten Liegenschaft entstanden sind (5 Ob 223/98t), sodaß es jedenfalls bei

den vor dem 1. 1. 1994 fällig gewordenen Ansprüchen dabei zu bleiben hat, daß der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft die Passivlegitimation fehlt. Es wird allerdings noch zu klären sein, auf welchen Teil der Klagsforderung, die sich auf Leistungen der Klägerin zwischen dem 1. 10. 1993 und dem 28. 2. 1995 bezieht, dies zutrifft. 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 Aufwändersatzansprüchen des Verwalters sein. Vor der entsprechenden Gesetzesänderung stand der Verwalter von Wohnungseigentum nur zu den Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft in einem Auftragsverhältnis. Dementsprechend konnte er Aufwändersatzansprüche auch nur gegen die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer geltend machen. Eine privative oder kumulative Übernahme von Schulden einzelner Mit- und Wohnungseigentümer durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Gesetz nicht vorgesehen (vergleiche WoBl 1997, 196/72; 5 Ob 113/98y), und zwar auch nicht in Ansehung von Aufwändersatzansprüchen, die dem Verwalter gegen die Mit- und Wohnungseigentümer der von ihm verwalteten Liegenschaft entstanden sind (5 Ob 223/98t), sodaß es jedenfalls bei den vor dem 1. 1. 1994 fällig gewordenen Ansprüchen dabei zu bleiben hat, daß der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft die Passivlegitimation fehlt. Es wird allerdings noch zu klären sein, auf welchen Teil der Klagsforderung, die sich auf Leistungen der Klägerin zwischen dem 1. 10. 1993 und dem 28. 2. 1995 bezieht, dies zutrifft.

Hinsichtlich der nach dem 31. 12. 1993 entstandenen Aufwändersatzsprüche wäre hingegen 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 Wohnungseigentümern 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 (vgl Niedermayr, Die Wohnungseigentümergeinschaft, WoBl 1994, 10; Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft, 304 f). Er gehört zu jenen Gläubigern, die § 13c WEG zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Abs 2 leg cit - an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer halten können. Hinsichtlich der nach dem 31. 12. 1993 entstandenen Aufwändersatzsprüche wäre hingegen 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 Wohnungseigentümern 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 (vergleiche Niedermayr, Die Wohnungseigentümergeinschaft, WoBl 1994, 10; Löcker, Die Wohnungseigentümergeinschaft, 304 f). Er gehört zu jenen Gläubigern, die Paragraph 13 c, WEG zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft klagen müssen und sich nur subsidiär - nach Maßgabe des Absatz 2, leg cit - an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer halten können.

Daß im gegenständlichen Fall ein anderer Weg gewählt wurde und bereits Titel gegen die säumigen Wohnungseigentümer bestehen, die sie zur Begleichung der Klagsforderung verpflichten, steht der gegenständlichen Klagsführung nicht entgegen. Die eigene Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bringt es mit sich, daß der Einwand der Rechtskraft an der mangelnden Parteienidentität scheitert. Auch von einem mangelnden Rechtsschutzinteresse kann, wie die Revisionswerberin zutreffend ausführt, keine Rede sein, wenn sich ein Gläubiger an alle ihm für eine Forderung haftenden Personen hält. Der vom Erstgericht für die Abweisung des Klagebegehrens

herangezogene Grund ist daher keinesfalls zu halten. Ob der vom Berufungsgericht für die Klagsabweisung ins Treffen geführte Umstand tragfähig ist, wird - wie erwähnt - noch zu klären sein. Dazu bedarf es eingehender Erörterungen, allenfalls auch noch eines beträchtlichen Verfahrensaufwandes zu den sonstigen Einwendungen gegen die Klagsforderung, weshalb die notwendige Verfahrensergänzung dem Erstgericht aufzutragen war.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

**Anmerkung**

E51773 05A02658

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00265.98A.1027.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19981027\_OGH0002\_0050OB00265\_98A0000\_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)