

TE OGH 1998/9/29 5Ob223/98z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Monika J*****, Hausverwalterin, ***** vertreten durch Gruböck & Gruböck, Rechtsanwälte OEG in Baden, wider die beklagte Partei Wohnungseigentümergemeinschaft Dreistetten 91, 2753 Markt Piesting, vertreten durch Alfred S*****, Immobilienverwalter, ***** dieser vertreten durch Kosch & Partner, Rechtsanwälte Kommanditpartnerschaft in Wiener Neustadt, wegen S 98.173,40 sA, infolge Revision (Revisionsinteresse S 65.207,69 sA) der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 15. April 1998, GZ 18 R 380/97d-36, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 30. September 1997, GZ 7 C 1103/94k-30, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.871,04 (darin enthalten S 811,84 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war von Juli 1989 bis 31. 12. 1993 Verwalterin des Wohnhauses D*****, an welchem schon vort der Beendigung der Verwaltung, zumindest teilweise, Wohnungseigentum begründet war. Die Klägerin begehrte von der Beklagten die Zahlung des sich aus der mit Abschluß ihrer Tätigkeit gelegten Endabrechnung ergebenden und infolge kontokorrentmäßiger Verzinsung auf den zuletzt geltend gemachten Betrag von S 98.173,40 angewachsenen Saldos samt Anhang. Dieser hafte auf dem von ihr eingerichteten Anderkonto, für das sie persönlich hafte, unberichtigt aus. Die Klägerin stützte ihr Begehren auch auf den Titel des Schadenersatzes wegen grob sorgfaltwidrigen Verzuges der Beklagten.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Die Abrechnung der Klägerin sei nicht richtig, weil Überzahlungen einzelner Wohnungseigentümer auf nicht entrichtete Beiträge anderer Wohnungseigentümer angerechnet worden seien und eine Haftung der übrigen Wohnungseigentümer für diese Außenstände nicht gegeben sei. Überdies wandte sie eine aus dem Titel des Schadenersatzes zustehende Gegenforderung von S 83.512 ein. Die Klägerin habe es verabsäumt, zu Beginn ihrer Verwaltertätigkeit die Befreiung der Wohnungseigentümergemeinschaft von der Grundsteuer zu beantragen, die für die folgenden 13 Jahre erteilt worden wäre. Infolge einer zwischenzeitigen Gesetzesänderung könne diese Antragstellung vom Nachfolger der Klägerin nicht mehr nachgeholt werden. Da jährlich Grundsteuer in Höhe von S 6.424 zu entrichten sei, errechne sich ein Schaden von S 83.512.

Dem hielt die Klägerin entgegen, daß sie bei Übernahme der Verwaltung zur Stellung eines Grundsteuerbefreiungsantrages nicht verpflichtet gewesen sei. Selbst wenn durch die Unterlassung der Antragstellung ein Schaden entstanden sein sollte, wären nur die davon betroffenen Miteigentümer, nicht aber die Wohnungseigentümergemeinschaft zu einer Geltendmachung legitimiert.

Das Erstgericht erkannte die Klagsforderung mit S 65.207,69 als zu Recht, die Gegenforderung als nicht zu Recht bestehend und verpflichtete die Beklagte zur Zahlung von S 65.207,69 samt 10 % Zinsen seit 9. 4. 1994. Das Mehrbegehren von S 32.965,71 wie es ebenso ab wie ein Zinsenmehrbegehren. Es traf folgende wesentlichen Feststellungen:

Zum Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung durch die Klägerin bestand für die Wohnanlage seit sieben Jahren eine Benützungsbewilligung. Von insgesamt neun Wohnungen wurde eine vom Wohnungseigentümer als Zweitwohnsitz genutzt. Für die Verwaltung des Hauses errichtete die Klägerin bei Beginn ihrer Tätigkeit ein Anderkonto, über welches sämtliche Zahlungen abgewickelt wurden. Kontoinhaberin war die Klägerin selbst und haftete somit dem Bankinstitut gegenüber für allfällige Außenstände. Durch verspätete Umsatzsteuererklärungen entstand den Wohnungseigentümern ein Zinsenverlust von S 1.650; in den Jahren 1989 und 1990 wurden zu Lasten der Wohnungseigentümer Anlastungen von insgesamt S 978,84 nicht beim Finanzamt geltend gemacht. Schon in den Abrechnungen für 1989 und 1990 zeigten sich Zahlungsrückstände einzelner Wohnungseigentümer, der Rückstand betrug zum Ende der Verwaltertätigkeit der Klägerin hinsichtlich des Wohnungseigentümers Pummer S 50.433,82, der uneinbringliche Rückstand eines anderen Wohnungseigentümers beläuft sich auf S 8.220. Die Klägerin teilte bei Beendigung ihrer Verwaltungstätigkeit Rückstände unter Berücksichtigung von Überzahlungen einzelner Wohnungseigentümer auf die verbleibenden Wohnungseigentümer auf. Dennoch bestand zum 3. 1. 1994 auf dem Anderkonto der Klägerin ein Minussaldo von S 72.882,30. Dieser Betrag verringerte sich bis zum 8. 4. 1994 um S 8.794,16, erhöhte sich infolge Anrechnung von Bankspesen und Zinsen wieder auf S 69.477,20, welche Summe auch am 8. 4. 1994 noch aushaftete. Durch Sollzinsen, Überziehungsprovision, Kontoführungsprovision und Buchungskostenbeiträge erhöhte sich der Minussaldo des Anderkontos bis zum 30. 9. 1996 auf S 100.802,24. Das Konto der Klägerin wird mit 14,25 % kontokorrentmäßig jeweils zum Quartel verzinst. Hinsichtlich der Betreibung der Rückstände von einzelnen Wohnungseigentümern liefen Rechtsanwaltskosten auf. Bei Geltendmachung der in diesen Honoraren enthaltenen Vorsteuern gegenüber dem Finanzamt wäre ein Guthaben der Beklagten von S 1.640,67 entstanden.

Die Klägerin informierte sich zu Beginn ihrer Verwaltertätigkeit nicht darüber, ob von ihrem Vorgänger bereits ein Antrag auf Grundsteuerbefreiung gestellt worden und stellte auch in der Folge selbst keinen solchen Antrag. Die jährlich zu entrichtende Grundsteuer beläuft sich auf S 6.425.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß die Klägerin - mit Ausnahme der ihr zuzurechnenden Abgänge von S 1.640,67, S 1.650 und S 978,84 - die Verwaltung im wesentlichen ordnungsgemäß durchgeführt habe. Aus der Endabrechnung ergebe sich zugunsten der Klägerin ein Saldo von S 65.207,69 zum Stichtag 8. 4. 1994. Die Klägerin wäre jedoch im Hinblick auf ihre Schadenminderungspflicht verhalten gewesen, den Zinssatz von 14 % auf 10 % p.a. durch Vereinbarungen mit ihrem Bankinstitut zu senken, was sie jedoch verabsäumt habe. Die von der Beklagten eingewendete Gegenforderung sei nicht berechtigt, weil die Klägerin die Verwaltung des Hauses erst zu einem Zeitpunkt übernommen habe, als für dieses bereits seit sieben Jahren eine Benützungsbewilligung bestanden habe. Es sei nicht branchenüblich, die Vorgesichte eines Hauses zu überprüfen, vielmehr sei die Klägerin berechtigt gewesen, von den jährlichen Abrechnungen und den übernommenen Grundsteuerbescheiden auszugehen.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil, welches in seinem abweisenden Teil mangels Anfechtung in Rechtskraft erwuchs, dahin ab, daß es das Klagebegehren zur Gänze abwies. Es vertrat folgende Rechtsauffassung:

Die beklagte Partei werfe mit der Rechtsrüge ihrer Berufung, wonach die Klägerin seinerzeit noch vor Inkrafttreten des 3. WÄG gegenüber säumigen Wohnungseigentümern in Vorlage getreten sei, die Frage nach der passiven Klagslegitimation der Beklagten auf. Anders als im Regelfall (RIS-Justiz RS0065553) sei jedoch die mangelnde Passivlegitimation aufgrund der Regelung des § 13c WEG nicht als Tat-, sondern als Rechtsfrage anzusehen, welche im Rahmen der allseitigen rechtlichen Prüfung zu klären sei. Insoweit liege daher auch kein Verstoß der Beklagten gegen das Neuerungsverbot vor. Inhaltlich mache die Klägerin einen auf §§ 837, 1014 ABGB gestützten Aufwandsersatzanspruch geltend. Mangels gegenteiliger Behauptungen und Beweisergebnisse sei davon auszugehen,

daß die Klägerin mit eigenen Mitteln in Vorlage getreten sei (5 Ob 166/86 = MietSlg 38.650/46). An der Aktivlegitimation der Klägerin könne - entgegen der Ansicht der Beklagten - somit kein Zweifel aufkommen. Die beklagte Partei werfe mit der Rechtsrüge ihrer Berufung, wonach die Klägerin seinerzeit noch vor Inkrafttreten des 3. WÄG gegenüber säumigen Wohnungseigentümern in Vorlage getreten sei, die Frage nach der passiven Klagslegitimation der Beklagten auf. Anders als im Regelfall (RIS-Justiz RS0065553) sei jedoch die mangelnde Passivlegitimation aufgrund der Regelung des Paragraph 13 c, WEG nicht als Tat-, sondern als Rechtsfrage anzusehen, welche im Rahmen der allseitigen rechtlichen Prüfung zu klären sei. Insoweit liege daher auch kein Verstoß der Beklagten gegen das Neuerungsverbot vor. Inhaltlich mache die Klägerin einen auf Paragraphen 837., 1014 ABGB gestützten Aufwandsersatzanspruch geltend. Mangels gegenteiliger Behauptungen und Beweisergebnisse sei davon auszugehen, daß die Klägerin mit eigenen Mitteln in Vorlage getreten sei (5 Ob 166/86 = MietSlg 38.650/46). An der Aktivlegitimation der Klägerin könne - entgegen der Ansicht der Beklagten - somit kein Zweifel aufkommen.

Bis zum Inkrafttreten der durch das 3. WÄG geschaffenen Bestimmung des § 13c WEG am 1. 1. 1994 hätte sich der schon kraft seiner Rechtstellung als beauftragter Machthaber nach §§ 837, 1002 ff ABGB dem Außenverhältnis zugehörige Verwalter mit eigenen Ansprüchen aus der Verwaltungsführung - etwa auf Aufwandsersatz oder Entlohnung - ebenso wie jeder andere Außenstehende an die einzelnen Wohnungseigentümer zu wenden gehabt, die ohne abweichende Vereinbarung nur für die ihre Eigentumswohnung betreffenden Anteile und daher auch nicht für auf zahlungsunfähige (-unwillige) Miteigentümer entfallende rückstände Zahlung hafteten (SZ 55/138; Call, WoBl 1988, 125). Nach dem seit dem 1. 1. 1994 geltenden § 13c WEG bildeten nunmehr alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümergemeinschaft, die im Innenverhältnis die Aufgaben des Verwalters zu besorgen habe und im - hier interessierenden - Außenverhältnis an die Stelle der - wie dargestellt - bei teilbaren Leistungen bis dahin anteilig haftenden Schuldner- (und Gläubiger)mehrheit aller Wohnungseigentümer getreten sei. Auch für den an der Liegenschaft nicht beteiligten und damit nicht in die Gemeinschaft eingebundenen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage bedeute das insofern eine Änderung in der Person seines Vertragspartners, als ihm anstatt aller, selbst mit seiner Bestellung nicht einverstandener Miteigentümer nunmehr die Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüberstehe, an die er sich mit seinen eigenen Ansprüchen zu halten habe. Durch die Bestimmung des § 13c WEG sei jedoch keine Rückwirkung auf bereits vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte angeordnet worden (Würth/Zingher Wohnrecht 94, 362 Anm 1), sondern nur die unbefristete Weitergeltung des alten Rechtes für vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG geschaffenes Wohnungseigentum verhindert worden (5 Ob 16/96 = WoBl 1997/72). Dies entspreche auch § 5 ABGB, wonach Gesetze nicht zurückwirken, soferne die Rückwirkung nicht ausdrücklich im Gesetz selbst angeordnet werde. Da die Verwaltertätigkeit am 31. 12. 1993 und somit vor Inkrafttreten des 3. WÄG beendet worden sei, seien die Ansprüche der Verwalterin nach der früheren Rechtslage zu beurteilen. Danach seien die Ansprüche der Verwalterin nur gegenüber einzelnen Miteigentümern geltend zu machen, ein Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft bestehne hingegen nicht. Bis zum Inkrafttreten der durch das 3. WÄG geschaffenen Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG am 1. 1. 1994 hätte sich der schon kraft seiner Rechtstellung als beauftragter Machthaber nach Paragraphen 837., 1002 ff ABGB dem Außenverhältnis zugehörige Verwalter mit eigenen Ansprüchen aus der Verwaltungsführung - etwa auf Aufwandsersatz oder Entlohnung - ebenso wie jeder andere Außenstehende an die einzelnen Wohnungseigentümer zu wenden gehabt, die ohne abweichende Vereinbarung nur für die ihre Eigentumswohnung betreffenden Anteile und daher auch nicht für auf zahlungsunfähige (-unwillige) Miteigentümer entfallende rückstände Zahlung hafteten (SZ 55/138; Call, WoBl 1988, 125). Nach dem seit dem 1. 1. 1994 geltenden Paragraph 13 c, WEG bildeten nunmehr alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümergemeinschaft, die im Innenverhältnis die Aufgaben des Verwalters zu besorgen habe und im - hier interessierenden - Außenverhältnis an die Stelle der - wie dargestellt - bei teilbaren Leistungen bis dahin anteilig haftenden Schuldner- (und Gläubiger)mehrheit aller Wohnungseigentümer getreten sei. Auch für den an der Liegenschaft nicht beteiligten und damit nicht in die Gemeinschaft eingebundenen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage bedeute das insofern eine Änderung in der Person seines Vertragspartners, als ihm anstatt aller, selbst mit seiner Bestellung nicht einverstandener Miteigentümer nunmehr die Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüberstehe, an die er sich mit seinen eigenen Ansprüchen zu halten habe. Durch die Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG sei jedoch keine Rückwirkung auf bereits vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte angeordnet worden (Würth/Zingher Wohnrecht 94, 362 Anmerkung 1), sondern nur

die unbefristete Weitergeltung des alten Rechtes für vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG geschaffenes Wohnungseigentum verhindert worden (5 Ob 16/96 = WoBl 1997/72). Dies entspreche auch Paragraph 5, ABGB, wonach Gesetze nicht zurückwirken, soferne die Rückwirkung nicht ausdrücklich im Gesetz selbst angeordnet werde. Da die Verwaltertätigkeit am 31. 12. 1993 und somit vor Inkrafttreten des 3. WÄG beendet worden sei, seien die Ansprüche der Verwalterin nach der früheren Rechtslage zu beurteilen. Danach seien die Ansprüche der Verwalterin nur gegenüber einzelnen Miteigentümern geltend zu machen, ein Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft bestehe hingegen nicht.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil es zur Frage, ob der Anspruch des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage auf Ersatz eines vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG getätigten Aufwandes gemäß §§ 837, 1014 ABGB nach dem 1. 1. 1994 (auch) gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinn des § 13c WEG geltend gemacht werden könne, noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gebe. In der Entscheidung 5 Ob 16/96 sei wohl klargestellt worden, daß ein Dritter, der vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG geltend gemacht werden könne, noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gebe. Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil es zur Frage, ob der Anspruch des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage auf Ersatz eines vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG getätigten Aufwandes gemäß Paragraphen 837, 1014 ABGB nach dem 1. 1. 1994 (auch) gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinn des Paragraph 13 c, WEG geltend gemacht werden könne, noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gebe. In der Entscheidung 5 Ob 16/96 sei wohl klargestellt worden, daß ein Dritter, der vor dem Inkrafttreten des

3. WÄG schon Rechte gegen einzelne Miteigentümer erworben habe, dieser durch die Schaffung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG nicht wieder verlustig gehe. Es habe aber kein Anlaß zur Prüfung bestanden, ob auch die Klage gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft möglich gewesen wäre. 3. WÄG schon Rechte gegen einzelne Miteigentümer erworben habe, dieser durch die Schaffung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG nicht wieder verlustig gehe. Es habe aber kein Anlaß zur Prüfung bestanden, ob auch die Klage gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft möglich gewesen wäre.

Dagegen richtet sich die Revision der Klägerin aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil zu der vom Berufungsgericht zutreffend als erheblich erachteten Rechtsfrage § 502 Abs 1 ZPO) im Zeitpunkt der Entscheidung über die Berufung eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht bestand; sie ist aber nicht berechtigt. Die Revision ist zulässig, weil zu der vom Berufungsgericht zutreffend als erheblich erachteten Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) im Zeitpunkt der Entscheidung über die Berufung eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht bestand; sie ist aber nicht berechtigt.

Die Frage der Passivlegitimation ist zwar grundsätzlich nur auf Einwendung und nicht von Amts wegen zu prüfen; es müssen jedoch nur die Tatsachen vorgebracht werden, aus denen sich in rechtlicher Beurteilung der Mangel der Sachlegitimation ergibt (SZ 30/38; RIS-Justiz RS0042040). Im vorliegenden Fall ist unstrittig, daß die Aufwendungen der Klägerin jedenfalls vor Inkrafttreten des 3. WÄG getötigt wurden. Die an diese Tatsache anknüpfende Rechtsfrage, ob der mit dem 3. WÄG eingeführte § 13c WEG insofern zurückwirkt, als nunmehr die beklagte Wohnungseigentümergemeinschaft für die Bezahlung der Aufwendungen der Klägerin haftet, kann auch von Amts wegen geprüft werden (5 Ob 113/98y). Darüber hinaus könnte selbst eine Verletzung des Neuerungsverbotes durch das Berufungsgericht nicht mittels Revision geltend gemacht werden, weil sie keinen Revisionsgrund, insbesondere auch nicht jenen des § 503 Z 2 ZPO bildet (Kodek in Rechberger ZPO Rz 6 zu § 482 mwN) Die Frage der Passivlegitimation ist zwar grundsätzlich nur auf Einwendung und nicht von Amts wegen zu prüfen; es müssen jedoch nur die Tatsachen vorgebracht werden, aus denen sich in rechtlicher Beurteilung der Mangel der Sachlegitimation ergibt (SZ 30/38; RIS-Justiz RS0042040). Im vorliegenden Fall ist unstrittig, daß die Aufwendungen der Klägerin jedenfalls vor Inkrafttreten des 3. WÄG getötigt wurden. Die an diese Tatsache anknüpfende Rechtsfrage, ob der mit dem 3. WÄG eingeführte Paragraph 13 c, WEG insofern zurückwirkt, als nunmehr die beklagte Wohnungseigentümergemeinschaft für die Bezahlung der Aufwendungen der Klägerin haftet, kann auch von Amts

wegen geprüft werden (5 Ob 113/98y). Darüber hinaus könnte selbst eine Verletzung des Neuerungsverbotes durch das Berufungsgericht nicht mittels Revision geltend gemacht werden, weil sie keinen Revisionsgrund, insbesondere auch nicht jenen des Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO bildet (Kodek in Rechberger ZPO Rz 6 zu Paragraph 482, mwN).

Nach der vor dem 3. WÄG bestehenden Rechtslage hafteten Wohnungseigentümer mangels ausdrücklicher Vereinbarung (oder gesetzlicher Sondervorschriften) Dritten gegenüber nicht solidarisch. Dies galt auch für den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, der die Kosten der Wiederherstellung und laufenden Instandhaltung dieser Anlage sowie die mit ihrer Benützung verbundenen Betriebskosten im weitesten Sinn zunächst aus eigenen Mitteln ausgelegt hatte, mag er nun entsprechende Verträge mit den Dritten (Baumeister, Professionisten, Energielieferanten usw) im eigenen Namen oder namens der Wohnungseigentümer geschlossen haben. Er war hinsichtlich seiner Aufwandsersatzansprüche als außenstehender Dritter anzusehen, dem die einzelnen Wohnungseigentümer mangels abweichender Vereinbarung lediglich für den auf ihre Eigentumswohnung entfallenden Anteil hafteten. Der Umstand allein, daß die Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 19 WEG im Interesse aller Wohnungseigentümer lagen und die Benützung der einzelnen WE-Objekte erst ermöglichten, sowie daß im Fall der mangelnden (vollständigen) Deckung dieser Aufwendungen - etwa wegen Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer - alle Wohnungseigentümer zu Schaden kommen konnten, führte gegenüber dem Aufwandsersatzansprüche stellenden Verwalter ebensowenig zur Annahme einer Solidarhaftung der Wohnungseigentümer wie gegenüber anderen Vertragspartnern der Wohnungseigentümer, die für die WE-Anlage Material bzw Energie geliefert oder Arbeiten geleistet hatten und somit im Interesse aller Wohnungseigentümer tätig geworden waren (MietSlg XXXIV/28 = SZ 55/138). Nach der vor dem 3. WÄG bestehenden Rechtslage hafteten Wohnungseigentümer mangels ausdrücklicher Vereinbarung (oder gesetzlicher Sondervorschriften) Dritten gegenüber nicht solidarisch. Dies galt auch für den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, der die Kosten der Wiederherstellung und laufenden Instandhaltung dieser Anlage sowie die mit ihrer Benützung verbundenen Betriebskosten im weitesten Sinn zunächst aus eigenen Mitteln ausgelegt hatte, mag er nun entsprechende Verträge mit den Dritten (Baumeister, Professionisten, Energielieferanten usw) im eigenen Namen oder namens der Wohnungseigentümer geschlossen haben. Er war hinsichtlich seiner Aufwandsersatzansprüche als außenstehender Dritter anzusehen, dem die einzelnen Wohnungseigentümer mangels abweichender Vereinbarung lediglich für den auf ihre Eigentumswohnung entfallenden Anteil hafteten. Der Umstand allein, daß die Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des Paragraph 19, WEG im Interesse aller Wohnungseigentümer lagen und die Benützung der einzelnen WE-Objekte erst ermöglichten, sowie daß im Fall der mangelnden (vollständigen) Deckung dieser Aufwendungen - etwa wegen Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer - alle Wohnungseigentümer zu Schaden kommen konnten, führte gegenüber dem Aufwandsersatzansprüche stellenden Verwalter ebensowenig zur Annahme einer Solidarhaftung der Wohnungseigentümer wie gegenüber anderen Vertragspartnern der Wohnungseigentümer, die für die WE-Anlage Material bzw Energie geliefert oder Arbeiten geleistet hatten und somit im Interesse aller Wohnungseigentümer tätig geworden waren (MietSlg XXXIV/28 = SZ 55/138).

Nach der alten Rechtslage wäre die Klägerin demnach auf die Geltendmachung ihrer Ansprüche gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern, die nur nach Anteilen hafteten, verwiesen. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 12. Mai 1998, 5 Ob 113/98y, zu einem vergleichbaren Sachverhalt (- dort wollte ein Baumeister Forderungen gegenüber der WEG geltend machen, welche vor Inkrafttreten des 3. WÄG durch Vereinbarungen mit den Wohnungseigentümern entstanden waren -) ausgesprochen:

"Der erkennende Senat hat sich bereits in 5 Ob 16/96 = WoBl 1997, 196/72 mit der Frage befaßt, inwieweit vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG begründete Verpflichtungen der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinne des § 13c WEG übergingen. Er hat dabei eine Rückwirkung auf bereits vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte abgelehnt. Dritte, die vorher schon Rechte gegen die einzelnen Miteigentümer erworben hätten, würden durch die Schaffung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG dieser Rechte nicht verlustig gehen. Im vorliegenden Fall wurde zwischen der Klägerin und dem als Hausverwalter Auftretenden am 10. 11. 1993 ein Werkvertrag abgeschlossen. Vertragspartner der Klägerin konnten - Vollmacht des Verwalters vorausgesetzt - damals nur die Mit- und Wohnungseigentümer werden. Durch das nachfolgende Inkrafttreten des 3. WÄG, mit dem eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit Quasirechtspersönlichkeit eingeführt wurde, ist es zu keiner privativen oder kumulativen Schuldübernahme gekommen; eine ex lege eintretende Gesamtrechtsnachfolge kann - entgegen Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 13c WEG Rz 2 - nicht angenommen werden". "Der erkennende Senat hat sich

bereits in 5 Ob 16/96 = WoBl 1997, 196/72 mit der Frage befaßt, inwieweit vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG begründete Verpflichtungen der Miteigentümer auf die Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinne des Paragraph 13 c, WEG übergingen. Er hat dabei eine Rückwirkung auf bereits vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte abgelehnt. Dritte, die vorher schon Rechte gegen die einzelnen Miteigentümer erworben hätten, würden durch die Schaffung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG dieser Rechte nicht verlustig gehen. Im vorliegenden Fall wurde zwischen der Klägerin und dem als Hausverwalter Auftretenden am 10. 11. 1993 ein Werkvertrag abgeschlossen. Vertragspartner der Klägerin konnten - Vollmacht des Verwalters vorausgesetzt - damals nur die Mit- und Wohnungseigentümer werden. Durch das nachfolgende Inkrafttreten des 3. WÄG, mit dem eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit Quasirechtspersönlichkeit eingeführt wurde, ist es zu keiner privativen oder kumulativen Schuldübernahme gekommen; eine ex lege eintretende Gesamtrechtsnachfolge kann - entgegen Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 13 c, WEG Rz 2 - nicht angenommen werden".

Der erkennende Senat sieht sich nicht veranlaßt, von dieser, auch hier zutreffenden Rechtsansicht abzugehen.

Daß es allenfalls zu einer rechtsgeschäftlichen Schuldübernahme durch die Wohnungseigentümergemeinschaft gekommen wäre, wurde nicht einmal behauptet.

Die Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft ist somit zu verneinen. Auch eine Richtigstellung der Parteibezeichnung (RIS-Justiz RS0103216) kommt gegenständlich nicht in Frage, weil es der Klägerin gerade darauf ankommt, einen - ungeteilten - Titel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 13c WEG zu erwerben. Die Passivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft ist somit zu verneinen. Auch eine Richtigstellung der Parteibezeichnung (RIS-Justiz RS0103216) kommt gegenständlich nicht in Frage, weil es der Klägerin gerade darauf ankommt, einen - ungeteilten - Titel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 13 c, WEG zu erwerben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41., 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E51482 05A02238

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00223.98Z.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19980929_OGH0002_0050OB00223_98Z0000_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