jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/7/7 5Ob4/98v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.07.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft *****, vertreten durch Dr.Peter Wallnöfer und Dr.Roman Bacher, Rechtsanwälte in Innsbruck und der Nebenintervenientin auf Seite der klagenden Partei Regina S*****, Hausverwalterin, ***** diese vertreten durch Dr.Bernhard Stanger, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Dr.Ekkehard E*****, Rechtsanwalt, ***** wegen S 82.297,33 sA, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 24.September 1997, GZ 3 R 125/97z-27, womit infolge Berufung der Klägerin und der Nebenintervenientin das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 3. April 1997, GZ 15 Cg 65/95a-21, aufgehoben wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Beklagte ist zu 91/745 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, an welcher 1990 Wohnungseigentum begründet wurde. Die Nebenintervenientin war von 1986 bis 31.3.1995 Verwalterin dieser Liegenschaft. Am 21.3.1991 haben alle Miteigentümer - der Beklagte gehörte zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Eigentumsgemeinschaft - über Vorschlag der Nebenintervenientin eine Generalsanierung des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses beschlossen. Die Nebenintervenientin ließ diese Maßnahme durchführen, zu deren Zweck sie bei einer Bank, bei welcher sie bereits ein auf sie lautendes Hausverwaltungskonto eingerichtet hatte, auch ein sogenanntes Baukonto führen ließ, zu dessen Lasten ein Teil der aus der Generalsanierung anfallenden Aufwendungen bezahlt wurde, auf welches aber auch Gelder aus Darlehen, welche verschiedene Miteigentümer - nicht jedoch auch der Beklagte - bei jener Bank aufgenommen hatten, eingingen. Auf den Beklagten entfällt nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile, welche er noch vor Durchführung der Generalsanierung erworben hat, ein Sanierungskostenanteil in der Höhe von netto S 310.503,83, auf welchen er am 14.2.1995 S 200.000,- und am 14.5.1996 weitere S 86.312,65 bezahlte. Anläßlich der Beendigung ihrer Tätigkeit als Hausverwalterin ließ die Nebenintervenientin einen am Baukonto verbliebenen Minussaldo zu Lasten des bei derselben Bank eingerichteten Hausverwaltungskontos abdecken. Die der Nebenintervenientin nachfolgende Hausverwalterin hat den auf jenem Hausverwaltungskonto verbliebenen Debetsaldo nicht übernommen, worauf die Nebenintervenientin von der Bank

auf Zahlung gedrängt wurde; sie hat aber bisher - aus eigenen Mitteln - nicht Zahlung geleistet. Sie hat jedoch in einem anderen Verfahren die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Zahlung von (eingeschränkt) S 95.912,- sA zur Abdeckung des auf dem Hausverwaltungskonto verbliebenen Debetsaldos klagsweise in Anspruch genommen, welches Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des vorliegenden Prozesses unterbrochen wurde.

Bei Schluß der Verhandlung erster Instanz begehrte die klagende Partei eine Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von (eingeschränkt) S 82.297,33 sA mit der wesentlichen Behauptung, der Beklagte sei seiner Verpflichtung, den Sanierungsaufwand nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile mitzutragen, bisher nicht vollständig und insbesondere nicht rechtzeitig nachgekommen, sodaß unter Berücksichtigung auch der auf seinen Nettoanteil entfallenden Umsatzsteuer sowie der aus seiner Säumnis entstandenen - im Vorbringen der Kläger näher berechneten - Debetzinsen zu seinen Lasten ein Saldo von insgesamt S 368.609,98 entstanden sei, auf welchen er bisher lediglich die erwähnten Teilzahlungen von zusammen S 286.312,65 geleistet habe, während der Rest in Höhe des (eingeschränkten) Klagsbetrages von S 82.297,33 sA weiterhin unberichtigt aushaftet; die Nebenintervenientin habe ihre aus ihrer Tätigkeit als Hausverwalterin gegen den Beklagten bestehende Forderung vorsichtshalber der Klägerin abgetreten, sollte diese nicht selbst zur Klagsführung berechtigt sein; der von ihm gegen die Nebenintervenientin erhobene Vorwurf eines Kunstfehlers sei unbegründet, sodaß auch die von ihm eingewendete Gegenforderung nicht berechtigt sei.

Der Beklagte hat jegliche weitergehende Zahlungspflicht bestritten und eingewendet, die Klägerin sei nicht forderungsberechtigt, weil sie hinsichtlich des strittig verbliebenen Sanierungsaufwandes selbst nicht in Vorlage getreten sei; jedenfalls aber müsse sich die Klägerin auf den Sanierungskostenanteil des Beklagten von S 310.503,83 S 24.191,18 anrechnen lassen, welcher Betrag von der Rechtsvorgängerin des Beklagten für einen schon vor der Generalsanierung vorgenommenen Austausch von Fenstern und Türen aufgewendet worden sei; eine Belastung mit Zinsen sei unberechtigt, weil er bisher eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erhalten habe; einer allenfalls berechtigten Klagsforderung werde eine Gegenforderung in der Höhe von S 93.000,- aufrechnungsweise entgegengehalten; die Nebenintervenientin habe nämlich pflichtwidrig eine Aufnahme eines von der öffentlichen Hand geförderten Darlehens unterlassen, wodurch dem Beklagten ein Schade in der Höhe von S 93.000,- entstanden sei.

Das Erstgericht wies die Klage ab.

Das Erstgericht legte seiner Entscheidung den eingangs dargelegten Sachverhalt und folgende Feststellungen zugrunde:

Die Nebenintervenientin übernahm die Verwaltung des Hauses im Jahre 1986 und eröffnet bei der Bank für Tirol und Vorarlberg ein Hausverwaltungskonto mit der Nr.100-322927, welches auf "Regina S*****, Hausverwaltung, *****", lautet. Über diese Konto ist Regina S***** zeichnungsberechtigt. Bei Eröffnung des Kontos bestand an diesem Haus noch kein Wohnungseigentum. Regina S***** hat der Bank die Miteigentümer der Liegenschaft bei Kontoeröffnung namentlich nicht genannt.

Am 21.3.1991 fand eine Hausversammlung der Eigentümer der Liegenschaft in den Büroräumen der Hausverwalterin statt. Bei dieser Versammlung war nicht der Beklagte, sondern seine Rechtsvorgängerin (Anna M*****) anwesend; es wurde eine Generalsanierung der Liegenschaft beschlossen.

Am 21.3.1991 unterfertigte Anna M***** zusammen mit den anderen Miteigentümern die Einverständniserklärung (Beilage B des Aktes), womit sich die Eigentümer der Liegenschaft mit einer Generalsanierung ausdrücklich einverstanden erklärten unter der Voraussetzung, daß eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz durchgeführt wird. Es sollte ein Austausch der Fenster und Balkontüren, allenfalls eine Erneuerung der Balkone, sowie Baumeister- und Malerarbeiten an der hof- und straßenseitigen Fassade stattfinden, ebenso eine Dachsanierung und eine Stiegenhaussanierung.

Nach der Generalversammlung vom 21.3.1991 kaufte der Beklagte von der Miteigentümerin Anna M***** 91/745 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum.

Am 5.5.1992 fand eine weitere Hausversammlung der Eigentümer dieser Liegenschaft statt, wobei auch der Beklagte an der Versammlung teilnahm. Gegenstand dieser Versammlung waren nochmals die vorzunehmenden Sanierungsarbeiten und außerdem legte Regina S***** einen Finanzierungsplan vor, ausgehend von einer

Darlehenssumme von S 3,000.000,- und dem Umstand, daß das Darlehen auch gefördert wird. In der Folge veranlaßte Regina S***** jedoch nicht, daß für alle Miteigentümer gemeinsam ein Darlehen aufgenommen wird, sondern daß jeder der Miteigentümer bei der Bank für Tirol und Vorarlberg ein gefördertes Darlehen selbst aufnimmt.

Regina S***** übermittelte auch dem Beklagten einen Darlehensvertrag mit dem Ersuchen um Unterfertigung. Der Beklagte lehnte dies jedoch ab.

Für die Abrechnung der Bauarbeiten öffnete Regina S***** bei der Bank für Tirol und Vorarlberg ein eigenes Baukonto (Nummer 100-189658), auf welches die Darlehensbeträge der Miteigentümer - mit Ausnahme des Beklagten - gingen. Regina S***** leistete Zahlungen an Professionisten vom Hausverwaltungskonto bereits vor Eingehen der Darlehensbeträge.

Ende März 1995 befand sich das Baukonto bei der Bank für Tirol und Vorarlberg im minus; Regina S***** deckte den Fehlbetrag vom Hausverwaltungskonto ab, sodaß damit das Baukonto ausgeglichen war, sich das Hausverwaltungskonto jedoch im minus befand. Mit 31.3.1995 gab Regina S***** die Hausverwaltung ab. Das Baukonto wurde von ihr am 18.4.1995 aufgelöst.

Die neue Hausverwalterin eröffente für die Wohnungseigentumsgemeinschaft ein eigenes Konto und übernahm das im minus befindliche Hausverwaltungskonto der Regina S***** nicht.

Mit Schreiben vom 8.10.1996 teilte die Bank für Tirol und Vorarlberg Regina S***** mit, daß das im Februar 1986 für die Hausverwaltung eröffnete Konto nach wie vor bestehe und dieses Konto inklusive der bis 8.10.1996 aufgelaufenen Zinsen einen Debetsaldo von S 141.406;- aufweise; gleichzeitig ersuchte die Bank Regina S*****, den Debetsaldo bis Ende Dezember 1996 zu regeln. Am 6.11.1996 verschickte die neue Hausverwalterin an die Eigentümer des Hauses ein Schreiben, dem die Kopie eines Briefes des RA Dr.Bernhard Stanger angeheftet war. In diesem Schreiben des Dr.Bernhard Stanger an den nunmehrigen Klagsvertreter wird auf das Schreiben der Bank für Tirol und Vorarlberg vom 8.10.1996 Bezug genommen und ausgeführt, daß neben den Forderungen gegen den Beklagten, die Gegenstand des Verfahrens 15 Cg 65/95a sind, auch noch Rückstände betreffend Betriebskosten von anderen Miteigentümern bestehen. RA Dr.Bernhard Stanger ersuchte in diesem Schreiben den nunmehrigen Klagsvertreter um Veranlassung, daß der offene Saldo bis 30.10.1996 auf das Konto Nr.100-322927 bei der Bank für Tirol und Vorarlberg gutgeschrieben wird, ansonsten die Hausverwaltung - gemeint wohl die seinerzeitige Hausverwalterin Regina S***** - eine Klage gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Abdeckung des Kontos einbringen werde. Mit Schreiben vom 6.11.1996 wies die neue Hausverwalterin die Miteigentümer auf dieses Schreiben des Dr.Bernhard Stanger hin und ersuchte um Überweisung offener Beträge an Regina S***** bzw um Überweisung auf das Konto Nr. 100-322927 bei der Bank für Tirol und Vorarlberg; sie verwies darauf, daß - soferne die geforderten Beträge zu Unrecht verlangt würden - bei einer Klage der Hausverwaltung Regina S***** Einwände zu erheben seien.

Nicht festgestellt werden kann, daß Regina S***** eine Forderung gegenüber dem Beklagten an die klagende Partei abgetreten hat.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt wie folgt:

Es bestehe zwar gemäß § 13c WEG eine beschränkte Rechtspersönlichkeit der Klägerin, doch sei diese nicht forderungsberechtigt, weil sie mit dem strittigen Sanierungsaufwand selbst nicht in Vorlage getreten sei; eine Abtretung einer gegenüber dem Beklagten bestehenden Forderung der Nebenintervenientin an die Klägerin sei nicht erwiesen. Gegenüber der Bank sei lediglich die Nebenintervenientin verpflichtet. Nur diese könne vom Beklagten den Ersatz ihres Sanierungsaufwandes fordern.Es bestehe zwar gemäß Paragraph 13 c, WEG eine beschränkte Rechtspersönlichkeit der Klägerin, doch sei diese nicht forderungsberechtigt, weil sie mit dem strittigen Sanierungsaufwand selbst nicht in Vorlage getreten sei; eine Abtretung einer gegenüber dem Beklagten bestehenden Forderung der Nebenintervenientin an die Klägerin sei nicht erwiesen. Gegenüber der Bank sei lediglich die Nebenintervenientin verpflichtet. Nur diese könne vom Beklagten den Ersatz ihres Sanierungsaufwandes fordern.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf, verwies die Rechtssache zur weiteren Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei.

Da eine von der gesetzlichen Regelung des§ 19 Abs 1 WEG abweichende Vereinbarung aller Miteigentümer hinsichtlich der Kosten der Generalsanierung nicht hervorgekommen sei, ja vom Beklagten nicht einmal behauptet

wurde, habe er nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile zu den Kosten der Generalsanierung beizutragen. Die vom Beklagten als Gegenforderung eingewendeten Kosten einer von seiner Rechtsvorgängerin bereits früher vorgenommenen Erneuerung von Fenstern seien mangels einer Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer über eine Anrechenbarkeit solcher Kosten unbeachtlich.Da eine von der gesetzlichen Regelung des Paragraph 19, Absatz eins, WEG abweichende Vereinbarung aller Miteigentümer hinsichtlich der Kosten der Generalsanierung nicht hervorgekommen sei, ja vom Beklagten nicht einmal behauptet wurde, habe er nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile zu den Kosten der Generalsanierung beizutragen. Die vom Beklagten als Gegenforderung eingewendeten Kosten einer von seiner Rechtsvorgängerin bereits früher vorgenommenen Erneuerung von Fenstern seien mangels einer Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer über eine Anrechenbarkeit solcher Kosten unbeachtlich.

Gemäß § 13c WEG sei die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft auch berechtigt, von einem einzigen Miteigentümer die von diesem gemäß § 19 Abs 1 WEG zu tragenden Anteile an den Aufwendungen für die Liegenschaft einzufordern. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Klägerin bereits in Vorlage getreten sei, weil sie ihrerseits dem Dritten gegenüber für alle Kosten der Generalsanierung einzustehen habe. Es komme nicht darauf an, ob es sich bei diesem Dritten um die Nebenintervenientin oder die finanzierende Bank handle, der gegenüber die Nebenintervenientin als direkte Stellvertreterin der Eigentümergemeinschaft aufgetreten sei. Es könne daher dahingestellt bleiben, ob eine Abtretung der Forderung der Nebenintervenientin gegen dem Beklagten an die Klägerin erfolgt sei.Gemäß Paragraph 13 c, WEG sei die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft auch berechtigt, von einem einzigen Miteigentümer die von diesem gemäß Paragraph 19, Absatz eins, WEG zu tragenden Anteile an den Aufwendungen für die Liegenschaft einzufordern. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Klägerin bereits in Vorlage getreten sei, weil sie ihrerseits dem Dritten gegenüber für alle Kosten der Generalsanierung einzustehen habe. Es komme nicht darauf an, ob es sich bei diesem Dritten um die Nebenintervenientin oder die finanzierende Bank handle, der gegenüber die Nebenintervenientin als direkte Stellvertreterin der Eigentümergemeinschaft aufgetreten sei. Es könne daher dahingestellt bleiben, ob eine Abtretung der Forderung der Nebenintervenientin gegen dem Beklagten an die Klägerin erfolgt sei.

Wegen seiner vom Berufungsgericht nicht geteilten Rechtsansicht habe das Erstgericht zur Höhe der dem Grunde nach berechtigten Restforderungen keine Feststellungen getroffen. Dies führe zur Aufhebung des Urteiles des Erstgerichtes.

Dieses werde im fortzusetzenden Verfahren auch Feststellungen über die Behauptung der Klägerin, der Beklagte habe ihr durch seine unberechtigte Weigerung, den ihn nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile treffenden Anteil an den Sanierungskosten zu zahlen, einen von ihr dem Dritten zu ersetzenden Zinsenschaden in bestimmt behaupteter Höhe zugefügt, zu treffen haben. Hiezu werde insbesondere aufzuklären sein, ab wann der Beklagte in Verzug geraten sei und in welcher Höhe die Gemeinschafter der Miteigentümer auf Grund seiner Säumnis mit Zinsen belastet werde, wobei jeweils auf die beiden Teilzahlungen des Beklagten berücksichtigt werden müßte. Feststellungen betreffend der vom Beklagten eingewendeten Gegenforderung von S 93.000,- seien entbehrlich, weil der Beklagte diese Gegenforderung aus einem Kunstfehler der Nebenintervenientin ableite, jedoch mangels Gegenseitigkeit nicht der Klägerin mit Erfolg entgegenhalten könne.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil eine Rechtsprechung desselben zur Frage fehle, ob eine auf § 13c WEG beruhende Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt sei, von einem einzelnen Miteigentümer anteiligen Ersatz von Aufwendungen für Liegenschaft auch dann einzufordern, wenn sie selbst für diese Aufwendungen nicht im Vorlage getreten sei, wohl aber ihrerseits vom früheren Verwalter auf Ersatz derartiger Aufwendungen belangt werde.Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil eine Rechtsprechung desselben zur Frage fehle, ob eine auf Paragraph 13 c, WEG beruhende Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt sei, von einem einzelnen Miteigentümer anteiligen Ersatz von Aufwendungen für Liegenschaft auch dann einzufordern, wenn sie selbst für diese Aufwendungen nicht im Vorlage getreten sei, wohl aber ihrerseits vom früheren Verwalter auf Ersatz derartiger Aufwendungen belangt werde.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Rekurs des Beklagten mit dem Antrag, das Urteil des Erstgerichtes wieder herzustellen.

Die Klägerin und die Nebenintervenientin beantragen, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Vorausgeschickt wird, daß der Oberste Gerichtshof den Abhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes und die darin dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht für zutreffend hält. Er kann sich daher grundsätzlich auf diesen Hinweis beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO).Vorausgeschickt wird, daß der Oberste Gerichtshof den Abhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes und die darin dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht für zutreffend hält. Er kann sich daher grundsätzlich auf diesen Hinweis beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Der Oberste Gerichtshof nimmt daher nur noch kurz zu den Rechtsmittelausführungen wie folgt Stellung:

Die bloße Tatsache des lange vor der Generalsanierung von der Rechtsvorgängerin des Beklagten im Wohnungseigentum vorgenommenen Austausches von Türen gab dieser keinen Anspruch auf Ersatz der hiefür aufgewendeten Kosten gegen die anderen Miteigentümer. Es findet sich nämlich auch kein Hinweis darauf, daß es sich damals um Arbeiten handelte, zu deren Durchführung die Miteigentümergemeinschaft verpflichtet gewesen wäre, dh deren Durchführung auf Kosten aller Miteigentümer die Minderheitseigentümerin hätte durchsetzen können. Nur in diesem Fall könnten erwogen werden, ob die Rechtsvorgängerin des Beklagten für die Miteigentümergemeinschaft tätig geworden war.

Unabhängig davon, ob bestimmte Arbeiten an allen gleichartigen allgemeinen Teilen des Hauses (hier: Türen und Fenster) notwendig sind oder nur in bestimmten Bereichen, haben alle Miteigentümer die entstandenen Kosten im Verhältnis ihres Miteigentumsanteiles zu tragen, und zwar auch dann, wenn zB im Bereich eines bestimmten Miteigentümers derartige Arbeiten gerade zu diesem Zeitpunkt nicht notwendig sind.

Vor dem Inkrafttreten des das WEG betreffenden Teiles des 3.WÄG (1.1.1994) konnte der Verwalter materiell der Gemeinschaft zustehende Forderungen formell im eigenen Namen gegen ein Mitglied der Gemeinschaft einklagen ("Organschaftliches Handeln des Verwalters"). Seit 1.1.1994 geschieht dies durch die in § 13c Abs 1 WEG für Angelegenheiten der Verwaltung mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümer- gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, wobei das Gesetz selbst ausdrücklich die Möglichkeit einer gegen einen Miteigentümer gerichteten Klage vorsieht.Vor dem Inkrafttreten des das WEG betreffenden Teiles des 3.WÄG (1.1.1994) konnte der Verwalter materiell der Gemeinschaft zustehende Forderungen formell im eigenen Namen gegen ein Mitglied der Gemeinschaft einklagen ("Organschaftliches Handeln des Verwalters"). Seit 1.1.1994 geschieht dies durch die in Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG für Angelegenheiten der Verwaltung mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümer- gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, wobei das Gesetz selbst ausdrücklich die Möglichkeit einer gegen einen Miteigentümer gerichteten Klage vorsieht.

Nach den materiellrechtlichen Normen (§ 19 Abs 1 WEG) ist der Beklagte verpflichtet, zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile beizutragen. Dies hat er noch nicht vollständig getan. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist daher berechtigt, ihn klageweise zu einem pflichtgemäßen Verhalten zu veranlassen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft den ihn an sich treffenden Aufwand schon getätigt hat oder ob mangels solcher Ersatzleistung weiterhin der Gemeinschaft ein vom säumigen Miteigentümer zu ersetzender Schaden (hier: Verzugsfolgen, die eine Erhöhung des Debetsaldos auf dem Verwaltungskonto bewirken) entsteht.Nach den materiellrechtlichen Normen (Paragraph 19, Absatz eins, WEG) ist der Beklagte verpflichtet, zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile beizutragen. Dies hat er noch nicht vollständig getan. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist daher berechtigt, ihn klageweise zu einem pflichtgemäßen Verhalten zu veranlassen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft den ihn an sich treffenden Aufwand schon getätigt hat oder ob mangels solcher Ersatzleistung weiterhin der Gemeinschaft ein vom säumigen Miteigentümer zu ersetzender Schaden (hier: Verzugsfolgen, die eine Erhöhung des Debetsaldos auf dem Verwaltungskonto bewirken) entsteht.

In der hier gegebenen Fallgestaltung hat die Wohnungseigentümergemeinschaft durch ihr Organ, den Verwalter, einen Bankkredit aufnehmen müssen, um die durch die Generalsanierung fällig gewordenen Werklöhne bezahlen zu können. Dabei kommt es nicht darauf an, auf wen das Baukonto lautete und wer der Bank gegenüber haftet. Selbst wenn nur die Haftung der das Konto eröffnenden früheren Verwalterin besteht, hat die Wohnungseigentümer-gemeinschaft diese materiell schadlos zu halten. Ihr stehen daher gegen den säumigen Miteigentümer jene Rechte zu, die sie hätte, wenn sie den entsprechenden Kredit selbst aufgenommen hätte.

Entgegen der Rechtsmeinung des Beklagten kommt es für dessen Pflicht, die auf dem Bankkonto aufgelaufenen Zinsen zu zahlen, nicht darauf an, ob zwischen ihm und der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Kontokorrentverhältnis

besteht. Seine Verpflichtung ergibt sich vielmehr daraus, daß er durch die Unterlassung rechtzeitiger Zahlung das Auflaufen dieser Zinsen bewirkte. Wie anders denn durch Kreditaufnahme hätte der Verwalter (für die Miteigentümer bzw später wirksam für die Wohnungseigentümergemeinschaft kraft organschaftlichen Handelns) die die Miteigentümergemeinschaft treffenden Verpflichtungen gegenüber den bei der Generalsanierung tätigen Unternehmern erfüllen sollen.

Dem Rekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E50858 05A00048

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00004.98V.0707.000

Dokumentnummer

JJT_19980707_OGH0002_0050OB00004_98V0000_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