

# TE OGH 1998/6/9 50b152/98h

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.06.1998

## **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 Ing.Franz S\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag.Dr.Franz Hafner, Dr.Karl Bergthaler, Rechtsanwälte in Altmünster, wider die beklagten Parteien

1.) Klaus S\*\*\*\*\*\*, 2.) Marietta S\*\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Karl Kuprian, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen S 84.229,23 samt Anhang, infolge Revision aller Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Wels als Berufungsgericht vom 2.Februar 1998, GZ 22 R 421/97m-45, womit das Urteil des Bezirksgericht Bad Ischl vom 6.März 1997, GZ 3 C 2119/95s-37, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Die Revisionen werden zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 5.358,14 (darin S 893,02 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die beklagten Parteien haben die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

## **Text**

Begründung:

Der Kläger begehrte als Hausverwalter von den beklagten Wohnungseigentümern S 84.529,23 samt Anhang als Ersatz für von ihm vorgelegte Betriebskosten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers teilweise Folge, verurteilte die Beklagten zur ungeteilten Hand zur Zahlung von S 54.927,02 samt Anhang, wies das Mehrbegehren ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil den Fragen der Aktivlegitimation, der Bemessung des Verwalterhonorars und der Geltendmachung der Kosten der Hausbesorgerwohnung erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukomme. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers teilweise Folge, verurteilte die Beklagten zur ungeteilten Hand zur Zahlung von S 54.927,02 samt Anhang, wies das Mehrbegehren ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil den Fragen der Aktivlegitimation, der Bemessung des Verwalterhonorars und der Geltendmachung der Kosten der Hausbesorgerwohnung erhebliche Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukomme.

## **Rechtliche Beurteilung**

Gegen diese Berufungsentscheidung richten sich die Revisionen aller Parteien; die Rechtsmittel sind unzulässig.

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels 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 eines ordentlichen Rechtsmittels 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).

1.) Seit der Rechtsänderung durch das 3.WÄG (§ 13c WEG) ist die Klage zur Durchsetzung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer vom Verwalter nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft einzubringen. Ist der Verwalter aber - wie hier vom Berufungsgericht festgestellt - aus eigenem Vermögen in Vorlage getreten, so steht ihm eine materiell eigene Forderung zu, wie der erkennende Senat bereits in 5 Ob 281/97b ausgesprochen hat (vgl auch 5 Ob 2037/96m = WoBl 1997, 198/75 [Niedermayr]; 5 Ob 239/97a = WoBl 1997, 281/119 [Call]; 5 Ob 64/97s; Palten, Wohnungseigentumsrecht 2 Rz 183; Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft 304).

Das Berufungsgericht hat die Frage der Aktivlegitimation des Klägers somit im Einklang mit der - von ihm zitierten - Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gelöst.

Den Beklagten ist noch entgegenzuhalten, daß die Vorinstanzen das Verwalterhonorar des Klägers ohnehin auf ein angemessenes Maß reduziert haben. Der vom Berufungsgericht zugesprochene Betrag betrifft somit nicht die Finanzierung eines überhöhten Verwalterhonorars, sondern ergibt sich aus dem von ihm als berechtigt erkannten Abrechnungssaldo.

2.) Unstrittig ist, daß die Geltung der von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in ihren Richtlinien empfohlenen Honoraransätze im vorliegenden Fall nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Umstände, aus denen auf einen entsprechenden rechtsgeschäftlichen Willen beider Seiten verlässlich geschlossen werden könnte, liegen nicht vor. Daß keine andere Honorarvereinbarung getroffen wurde, bedeutet keineswegs, die Innungsrichtlinien könnten als konkludent vereinbart angesehen werden (aM Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 17 WEG Rz 32; Dirnbacher, WEG 143). Mangels Vereinbarung gilt vielmehr ein angemessenes Entgelt als bedungen; angemessen ist nach ständiger Rechtsprechung das Entgelt, das sich unter Berücksichtigung aller Umstände unter Bedachtnahme auf das, was unter ähnlichen Umständen geschieht oder geschehen ist, ergibt (vgl die Nachweise bei Apathy in Schwimann 2 § 1004 ABGB Rz 3; Pfeil in Schwimann 2 § 1152 ABGB Rz 27; Krejci in Rummel 2 § 1152 ABGB Rz 24). Von Fachverbänden einer Berufsgruppe herausgegebene Tarife können Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung sein, dies allerdings nur dann, wenn entsprechende Beträge unter ähnlichen Umständen auch bezahlt werden (JBl 1971, 572; Pfeil aaO Rz 28; Krejci aaO Rz 26).  
2.) Unstrittig ist, daß die Geltung der von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in ihren Richtlinien empfohlenen Honoraransätze im vorliegenden Fall nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Umstände, aus denen auf einen entsprechenden rechtsgeschäftlichen Willen beider Seiten verlässlich geschlossen werden könnte, liegen nicht vor. Daß keine andere Honorarvereinbarung getroffen wurde, bedeutet keineswegs, die Innungsrichtlinien könnten als konkludent vereinbart angesehen werden (aM Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph 17, WEG Rz 32; Dirnbacher, WEG 143). Mangels Vereinbarung gilt vielmehr ein angemessenes Entgelt als bedungen; angemessen ist nach ständiger Rechtsprechung das Entgelt, das sich unter Berücksichtigung aller Umstände unter Bedachtnahme auf das, was unter ähnlichen Umständen geschieht oder geschehen ist, ergibt vergleiche die Nachweise bei Apathy in Schwimann 2 Paragraph 1004, ABGB Rz 3; Pfeil in Schwimann 2 Paragraph 1152, ABGB Rz 27; Krejci in Rummel 2 Paragraph 1152, ABGB Rz 24). Von Fachverbänden einer Berufsgruppe herausgegebene Tarife können Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung sein, dies allerdings nur dann, wenn entsprechende Beträge unter ähnlichen Umständen auch bezahlt werden (JBl 1971, 572; Pfeil aaO Rz 28; Krejci aaO Rz 26).

Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, daß die Honoraransätze nach den allgemeinen Richtlinien für die Immobilienverwaltung auch von Immobilienverwaltern als unverbindlich angesehen werden; sie gelangen im allgemeinen Geschäftsverkehr nur dann zur Anwendung, wenn sie mit den Auftraggebern tatsächlich vereinbart wurden. Wenn die Vorinstanzen das Hausverwaltungshonorar daher nicht in tarifmäßiger Höhe sondern in Anlehnung an die vom Sachverständigen ermittelten zahlreichen Vergleichswerte - mit nur rund einem Drittel des begehrten Ansatzes von 3 Promille der Feuerversicherungssumme - berücksichtigt haben, so steht dies mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in Einklang.

Entgegen der Ansicht des Klägers ist ein Vergleichswert nicht deshalb auszuscheiden, weil er ausgehandelt wurde. Vielmehr ergibt sich gerade aus solchen Honorarvereinbarungen, was allgemein bezahlt wird. Auch der Meinung des Klägers, die Richtlinien der zuständigen Innung wären jedenfalls zu beachten, ist nicht zuzustimmen: Die bloße Aufstellung eines Tarifs, der in der Praxis nicht angewendet wird, hat auf die Angemessenheit einer Entlohnung keinen Einfluß, weil von ihm nicht gesagt werden kann, daß er jenes Entgelt enthält, das zur fraglichen Zeit unter ähnlichen Verhältnissen allgemein bezahlt wurde (JBI 1971, 572).

3.) Daß die Vermietung der als Hausbesorgerwohnung vorgesehenen Wohnung, an der Wohnungseigentum nicht gültig begründet werden kann, an die Miteigentümer rechtlich unwirksam ist, entspricht der bereits in WoBl 1992, 22/20 (Call) = MietSlg 43.371/16 dargestellten Rechtslage. Im Gegensatz zur Ansicht des Klägers, der sich auf die vorgenommene Parifizierung beruft, nimmt der Oberste Gerichtshof in solchen Fällen Nichtigkeit an (vgl Würth in Rummel2 § 1 WEG Rz 9 mwN). Die Vorinstanzen haben daher zutreffend die vom Bauträger (und Mehrheitseigentümer), dessen Geschäftsführer der Kläger ist, für die Zurverfügungstellung der Hausbesorgerwohnung verrechneten Beträge aus der Betriebskostenabrechnung ausgeschieden.3.) Daß die Vermietung der als Hausbesorgerwohnung vorgesehenen Wohnung, an der Wohnungseigentum nicht gültig begründet werden kann, an die Miteigentümer rechtlich unwirksam ist, entspricht der bereits in WoBl 1992, 22/20 (Call) = MietSlg 43.371/16 dargestellten Rechtslage. Im Gegensatz zur Ansicht des Klägers, der sich auf die vorgenommene Parifizierung beruft, nimmt der Oberste Gerichtshof in solchen Fällen Nichtigkeit an vergleiche Würth in Rummel2 Paragraph eins, WEG Rz 9 mwN). Die Vorinstanzen haben daher zutreffend die vom Bauträger (und Mehrheitseigentümer), dessen Geschäftsführer der Kläger ist, für die Zurverfügungstellung der Hausbesorgerwohnung verrechneten Beträge aus der Betriebskostenabrechnung ausgeschieden.

Die in der Berufungsentscheidung vertretenen Rechtsmeinungen sind somit durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gedeckt. Da auch in den Revisionen keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung aufgezeigt werden, waren die Rechtsmittel - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts - mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO als unzulässig zurückzuweisen. Die in der Berufungsentscheidung vertretenen Rechtsmeinungen sind somit durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes gedeckt. Da auch in den Revisionen keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung aufgezeigt werden, waren die Rechtsmittel - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts - mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO als unzulässig zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40, 41, 50 ZPO. Die Beklagten haben im Gegensatz zum Kläger auf die Unzulässigkeit der Revision der Gegenseite nicht hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 40., 41, 50 ZPO. Die Beklagten haben im Gegensatz zum Kläger auf die Unzulässigkeit der Revision der Gegenseite nicht hingewiesen.

### **Anmerkung**

E50871 05A01528

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00152.98H.0609.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19980609\_OGH0002\_0050OB00152\_98H0000\_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](http://www.jusline.at)