jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/18 8ObA4/98s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Petrag als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Langer und Dr.Rohrer sowie durch die fachkundigen Laienrichter Norbert Bacher und Dr.Peter Krüger als weitere Richter in der Arbeitsrechtssache der klagenden Partei Albina K*****, vertreten durch Dr.Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1) Eveline S*****, 2) Gertrude Z*****,

3) Dr.Dieter R*****, 4) Emmerich T*****, 5) Robert S*****, 6) Martha S*****, 7) Brigitta S*****, 8) Dr.Hermine K*****, 9) Franz F*****,

10) Anna F*****, sämtliche ***** 11) Dr.Walter K*****, 12) Rudolf P*****, 13) Miodrag L*****, 14) Gorica L*****, 15) Elfriede S*****, sämtliche ***** 16) Karl E*****, 17) Leander K*****, 18) Marianne H*****, 19) Sabine R*****, 20) Jane Christine D*****, 21) Brigitte S*****, 22) Ernst S*****, 23) Elfriede S*****, 24) Eveline E*****,

25) Erwin B*****, sämtliche ***** 26) Franz D*****, 27) Dipl.Ing Günther B*****, 28) Dr.Gottfried P*****, 29) Gertraude P*****, 30) Frederik V*****, 31) Gertrude V*****, 32) Erna B*****, sämtliche ***** 33) Nostriano D*****, 34) Consolacion D*****, 35) Aloisia S*****, 36) Dipl.Ing Nikola L*****, 38) Ivana L*****, 38) Helga A*****, sämtliche ***** die erstbeklagte Partei, die dritt- bis elftbeklagte Partei und die dreizehnt- bis achtunddreißigstbeklagte Partei vertreten durch Dr.Viktor Igali-Igalffy, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 135.635,-- sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht in Arbeits- und Sozialrechtssachen vom 29.September 1997, GZ 10 Ra 26/97k-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Arbeits- und Sozialgerichtes Wien vom 25.November 1996, GZ 4 Cga 222/96m-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei hat die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit ihrer am 30.8.1996 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin, die insgesamt 38 Wohnungseigentümer des Hauses ***** zur Zahlung der Beträge von S 129.225 brutto und S 6.410 netto sA schuldig zu erkennen. Die Klägerin habe als Hausbesorgerin im Haus insgesamt vier Heizungskessel zu betreuen, weshalb ihr zum Hausbesorgerentgelt eine Zulage von monatlich S 1.175 für das Jahr 1993 und monatlich S 1.200 für die

Folgejahre für jeden betreuten Kessel zustehe. Darüber hinaus habe die Klägerin für die Renovierung der Hausbesorgerwohnung Anspruch auf einen Betrag von S 2.000 netto und für die mit Zustimmung des Verwalters vorgenommene Anschaffung eines Bodenbelages einen solchen von S 4.410 netto.

Die Beklagten, welche das Klagebegehren bestritten, wendeten mangelnde Passivlegitimation ein, weil gemäß § 13c WEG in Verwaltungsangelegenheiten die Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer zu klagen gewesen wären.Die Beklagten, welche das Klagebegehren bestritten, wendeten mangelnde Passivlegitimation ein, weil gemäß Paragraph 13 c, WEG in Verwaltungsangelegenheiten die Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer zu klagen gewesen wären.

Das Gericht erster Instanz wies das Klagebegehren ab. § 13c WEG bestimme, daß alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft bilden, welche in Angelegenheiten der Liegenschaft Rechte und Verbindlichkeiten erwerben könne. Der Begriff der Verwaltung sei weit auszulegen und umfasse auch die Beschäftigung einer Hausbesorgerin und die sich daraus ergebenden Angelegenheiten. Gemäß § 13c Abs 2 WEG haften die einzelnen Wohnungseigentümer für Forderungen, die aus der Liegenschaftsverwaltung resultieren, nur subsidiär. Die primäre anteilige Geltendmachung gegen die Miteigentümer sei ausgeschlossen. Den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern stehe die Einrede der Vorausklage zu.Das Gericht erster Instanz wies das Klagebegehren ab. Paragraph 13 c, WEG bestimme, daß alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft bilden, welche in Angelegenheiten der Liegenschaft Rechte und Verbindlichkeiten erwerben könne. Der Begriff der Verwaltung sei weit auszulegen und umfasse auch die Beschäftigung einer Hausbesorgerin und die sich daraus ergebenden Angelegenheiten. Gemäß Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG haften die einzelnen Wohnungseigentümer für Forderungen, die aus der Liegenschaftsverwaltung resultieren, nur subsidiär. Die primäre anteilige Geltendmachung gegen die Miteigentümer sei ausgeschlossen. Den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern stehe die Einrede der Vorausklage zu.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Wesentliche Neuerung des § 13c WEG sei die Subsidiarität der Haftung der einzelnen Miteigentümer für Forderungen, die sich aus der Verwaltung der Liegenschaft ergäben. Primär gegen einzelne Wohnungseigentümer eingebrachte Klagen seien mangels Passivlegitimation abzuweisen. Erst wenn eine Exekution aufgrund eines gegen die Gemeinschaft erwirkten Titels in die Rücklage oder die beim Verwalter noch vorhandenen Vorauszahlungen erfolglos geblieben sei, könnten die Miteigentümer gleich Ausfallsbürgen in Anspruch genommen werden.Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Wesentliche Neuerung des Paragraph 13 c, WEG sei die Subsidiarität der Haftung der einzelnen Miteigentümer für Forderungen, die sich aus der Verwaltung der Liegenschaft ergäben. Primär gegen einzelne Wohnungseigentümer eingebrachte Klagen seien mangels Passivlegitimation abzuweisen. Erst wenn eine Exekution aufgrund eines gegen die Gemeinschaft erwirkten Titels in die Rücklage oder die beim Verwalter noch vorhandenen Vorauszahlungen erfolglos geblieben sei, könnten die Miteigentümer gleich Ausfallsbürgen in Anspruch genommen werden.

Die dagegen erhobene Revision der Klägerin ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Nach der durch das 3.WÄG eingeführten Bestimmung des § 13c WEG bilden alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Entgegen der von der Revisionswerberin vertretenen Ansicht stellt die Verwendung des Wortes "kann" im zweiten Satz des § 13c Abs 1 WEG lediglich auf das rechtliche Können ab, will jedoch nicht eine neben der Inanspruchnahme der einzelnen Wohnungseigentümer lediglich fakultative Klagemöglichkeit eröffnen. Dies erhellt klar aus dem letzten Satz des Abs 1 der genannten Gesetzesstelle, wonach Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft nur nach Maßgabe des Abs 2 zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden können. Gemäß dem zweiten Satz des Abs 2 des § 13c WEG haften die Miteigentümer für den Ausfall so weit, als die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in WoBl 1997, 281 klargestellt, daß die (Quasi-)Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümerge- meinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung nicht bloß fakultativ

ist. Auch in 9 ObA 209/97v wurde darauf verwiesen, daß die Miteigentümer nur nach Maßgabe des § 13c Abs 2 zweiter Satz WEG in Anspruch genommen werden können. In diesem aus dem Gesetzeswortlaut klar abzuleitenden Sinn argumentiert auch die Lehre (Niedermayr, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, WoBl 1994, 6; Barta/Mentschl, Zur umstrittenen Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Ausfallshaftung der einzelnen Wohnungseigentümer für "Hausschulden" nach § 13c WEG, immolex 1997, 249).Nach der durch das 3.WÄG eingeführten Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG bilden alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden. Entgegen der von der Revisionswerberin vertretenen Ansicht stellt die Verwendung des Wortes "kann" im zweiten Satz des Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG lediglich auf das rechtliche Können ab, will jedoch nicht eine neben der Inanspruchnahme der einzelnen Wohnungseigentümer lediglich fakultative Klagemöglichkeit eröffnen. Dies erhellt klar aus dem letzten Satz des Absatz eins, der genannten Gesetzesstelle, wonach Forderungen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft nur nach Maßgabe des Absatz 2, zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden können. Gemäß dem zweiten Satz des Absatz 2, des Paragraph 13 c, WEG haften die Miteigentümer für den Ausfall so weit, als die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in WoBl 1997, 281 klargestellt, daß die (Quasi-)Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümerge- meinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung nicht bloß fakultativ ist. Auch in 9 ObA 209/97v wurde darauf verwiesen, daß die Miteigentümer nur nach Maßgabe des Paragraph 13 c, Absatz 2, zweiter Satz WEG in Anspruch genommen werden können. In diesem aus dem Gesetzeswortlaut klar abzuleitenden Sinn argumentiert auch die Lehre (Niedermayr, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, WoBl 1994, 6; Barta/Mentschl, Zur umstrittenen Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Ausfallshaftung der einzelnen Wohnungseigentümer für "Hausschulden" nach Paragraph 13 c, WEG, immolex 1997, 249).

Das Gesetz versteht unter Maßnahmen der Verwaltung solche der Geschäftsführung (SZ 60/83; immolex 1997, 335). Abschluß und Beendigung eines Dienstvertrages mit einem Hausbesorger fallen unter die der Wohnungseigentümergemeinschaft zustehende ordentliche Verwaltung, weshalb die Wohnungseigentümergemeinschaft Dienstgeber mit allen Verpflichtungen ist (9 ObA 209/97v; Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 160). Es kann nicht fraglich sein, daß auch einzelne Forderungen, die sich aus dem Dienstvertrag des Hausbesorgers ergeben, gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft zu richten sind.

Der Oberste Gerichtshof hat zu § 13c WEG mehrfach judiziert, daß, insbesondere hinsichtlich im Zeitpunkt des Inkrafttretens des 3.WÄG bereits anhängiger Streitverfahren, die Berichtigung der Parteibezeichnung des Klägers zulässig und gegebenenfalls von Amts wegen vorzunehmen ist (SZ 69/190; WoBl 1997, 198 ua). In 9 ObA 209/97v berichtigte der Oberste Gerichtshof gemäß § 235 Abs 5 ZPO die Bezeichnung der beklagten Partei von der Benennung der einzelnen Wohnungseigentümer in die Wohnungseigentümergemeinschaft eines bestimmten Hauses und betonte, daß dieses Rechtssubjekt zufolge Bevollmächtigung des einschreitenden Rechtsanwalts durch alle Wohnungseigentümer im gesamten Verfahren vertreten gewesen sei.Der Oberste Gerichtshof hat zu Paragraph 13 c, WEG mehrfach judiziert, daß, insbesondere hinsichtlich im Zeitpunkt des Inkrafttretens des 3.WÄG bereits anhängiger Streitverfahren, die Berichtigung der Parteibezeichnung des Klägers zulässig und gegebenenfalls von Amts wegen vorzunehmen ist (SZ 69/190; WoBl 1997, 198 ua). In 9 ObA 209/97v berichtigte der Oberste Gerichtshof gemäß Paragraph 235, Absatz 5, ZPO die Bezeichnung der beklagten Partei von der Benennung der einzelnen Wohnungseigentümer in die Wohnungseigentümergemeinschaft eines bestimmten Hauses und betonte, daß dieses Rechtssubjekt zufolge Bevollmächtigung des einschreitenden Rechtsanwalts durch alle Wohnungseigentümer im gesamten Verfahren vertreten gewesen sei.

Abgesehen davon, daß im hier zu entscheidenden Fall der einschreitende Rechtsanwalt durch zwei der Wohnungseigentümer nicht bevollmächtigt worden ist und zudem das Vertretungsrecht des Verwalters gemäß § 17 Abs 2 WEG (vgl MietSlg 46.528) zu beachten wäre, steht einer Berichtigung der Umstand entgegen, daß die Beklagten bereits im Verfahren erster Instanz ihre mangelnde Passivlegitimation eingewendet haben, die Klägerin jedoch in allen Instanzen darauf beharrte, die Beklagten aus rechtlichen Überlegungen in Anspruch nehmen zu dürfen. Eine ausdrückliche Berufung auf das Recht, bestimmte Personen als Partei in Anspruch nehmen zu dürfen, schließt aber die amtswegige Berichtigung der Parteienbezeichnung aus (9 ObA 2218/96h; immolex 1997, 266).Abgesehen davon, daß

im hier zu entscheidenden Fall der einschreitende Rechtsanwalt durch zwei der Wohnungseigentümer nicht bevollmächtigt worden ist und zudem das Vertretungsrecht des Verwalters gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG vergleiche MietSlg 46.528) zu beachten wäre, steht einer Berichtigung der Umstand entgegen, daß die Beklagten bereits im Verfahren erster Instanz ihre mangelnde Passivlegitimation eingewendet haben, die Klägerin jedoch in allen Instanzen darauf beharrte, die Beklagten aus rechtlichen Überlegungen in Anspruch nehmen zu dürfen. Eine ausdrückliche Berufung auf das Recht, bestimmte Personen als Partei in Anspruch nehmen zu dürfen, schließt aber die amtswegige Berichtigung der Parteienbezeichnung aus (9 ObA 2218/96h; immolex 1997, 266).

Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50, 40 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 50,, 40 ZPO.

Anmerkung

E50284 08B00048

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:008OBA00004.98S.0518.000

Dokumentnummer

JJT_19980518_OGH0002_008OBA00004_98S0000_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